

21.05.2024

Dnro 1064/03.04.04.04.16/2023

**Asia** Poikkeaminen / maankäyttö- ja rakennusasia

**Valittaja ja luvanhakija** Asunto Oy Kiveliö

**Päätös, josta valitetaan**

Laitilan kaupunginhallitus, 19.6.2023, § 148

Rakennuspaikka: Kiveliö ja Paasila -nimiset kiinteistöt Laitilan kaupungissa osoitteessa Keskuskatu 21 (kiinteistötunnukset 400-419-2-406 ja 400-419-2-42)

Asunto Oy Kiveliö (jäljempänä yhtiö) on hakenut lupaa poiketa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2) osoitetun alueen käyttötarkoituksesta siten, että osa olemassa olevan rakennuksen liiketiloista muutetaan asuinkäyttöön.

Kaupunginhallitus on hylännyt hakemuksen.

**Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava ja lupa myönnettävä. Laitilan kaupungin on korvattava yhtiölle 5 000 euroa asian vuosia jatkuneesta perusteettomasta käsittelystä. Korvauksen määrässä on huomioitava liiketilojen omistajien yhtiövastikkeet tältä ajalta.

On täysin kohtuutonta vaatia poikkeamislupahakemuksen liitteeksi vasta rakennusluvan yhteydessä vaadittavia LVIS-suunnitelmia niistä aiheutuvien korkeiden kustannusten vuoksi. Vasta rakennuslupaa haettaessa tarvitaan yksityiskohtaiset suunnitelmat.

Kaupunginhallitus on vuonna 2019 myöntänyt poikkeamisluvan kyseisten liiketilojen muuttamiseen asunnoiksi. Päätöksen ehtona oli kaikkien liiketilojen muuttaminen asuinkäyttöön ja että kaikkien asuntojen tulee olla valmiita samanaikaisesti ennen niiden käyttöönottoa. Tämä oli käytännössä

mahdotonta toteuttaa, eikä asiaa ollut mahdollista viedä eteenpäin koronapandemian vuoksi.

Laitilassa on muutettu asuinkäyttöön useita muitakin liike- ja toimistotiloja. Hakemuksen hylkääminen vaikuttaa henkilökohtaiselta ajojahlilta. Laitilan keskusta-alueella on tyhjillään useita liiketiloja. Tilanne paranisi huomattavasti, mikäli osa liiketiloista muutettaisiin asuinkäyttöön. Asunnoilla on Laitilan keskustassa kysyntää. Hankkeessa on kyse ainoastaan kolmen pitkään tyhjillään olleen liiketilan muuttamisesta asuinkäyttöön. Kun vain osa liiketiloista muutetaan asunnoiksi, jäljelle jää asuntojen väliin muutama liiketila, joissa on yksittäisiä asiakkaita palvelevaa liiketoimintaa, kuten parturiliike. Näin ollen myös autopaikkoja on riittävästi. Taloyhtiö jakaa autopaikat kaikkia toimintoja palvelleen. Myös rakennusvalvonta on todennut lausunnossaan lähistöllä olevan runsaasti parkkitilaa.

Käyttötarkoituksen muutos koskee ainoastaan sisätiloja eikä rakennuksen ulkopuolista aluetta tai julkisivua. Kiinteistöllä sijaitsevalle metsä- ja nurmialueelle on helppo lisätä lasten leikkikalusteita tarpeen mukaan. Leikkialue on todettu katselmuksessa soveltuvaksi.

Laitilan keskustassa on muita alueita, jotka on mahdollista kaavoittaa liike- ja asuinkäyttöön sopivaksi, mikäli tulevaisuudessa on tarvetta.

### **Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa**

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Yhtiö on antanut vastineen.

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus ei tutki yhtiön esittämää korvausvaatimusta.

Muilta osin hallinto-oikeus on tutkinut valituksen ja hylkää sen.

### **Ratkaisun perustelut**

#### **Korvausvaatimus**

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Valituksessa esitetty korvausvaatimus asian vuosia jatkuneesta perusteettomasta käsittelystä ja käsittelyn kestäessä liiketilojen omistajien maksamista yhtiövastikkeista on luonteeltaan vahingonkorvausvaatimus. Tällaisten yksityisoikeudellisten korvausvaatimusten tutkiminen ei kuulu

hallinto-oikeuden, vaan käräjäoikeuden toimivaltaan. Valituksessa esitetty korvausvaatimus on siten jätettävä tutkimatta.

### **Poikkeamisen edellytykset**

#### *Sovellettavat säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa momentin 1 kohdan mukaan myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

#### *Asiassa saatu selvitys*

Rakennuspaikan muodostavat kiinteistöt Paasila ja Kiveliö, jotka sijaitsevat Laitilan keskusta-alueella osoitteessa Keskuskatu 21. Vastakkaisella puolella Keskuskatua sijaitsee Laitilan kaupungintalo. Ympäristössä sijaitsee liikehuoneistoja, pienkerrostaloja ja omakotitaloja. Rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2). Kaavamääräyksen mukaan Keskuskatuun rajoittuvalta osuudelta voidaan rakennusten ensimmäisiin kerroksiin sijoittaa ainoastaan liiketoimintaa palvelevia tiloja. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka/asunto tai toimisto- ja liikerakennusten kohdalla 1 autopaikka/60 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavamääräysten mukaan AL-alueilla on rakennettava leikkialuetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti.

Asiassa on esitetty vuosilta 2018 ja 2020 olevia piirustuksia, jotka ovat osin keskenään ja hakemukseen nähden ristiriitaiset, eikä yhtiön toimittamista asiakirjoista ilmene, mitä liiketiloja vuonna 2023 tehty poikkeamishakemus koskee. Kaupungin asiakirjoihin lupahakemuksen liitteenä toimittaman asemapiirroksen (vuodelta 2018) mukaan rakennuspaikalla sijaitsevan rakennuksen kerrosalasta 976 m<sup>2</sup> on asuntoja (14 kpl) ja 361 m<sup>2</sup> liiketiloja (7 kpl). Hankkeessa on kysymys joidenkin rakennuksen Keskuskadun puoleisessa yksikerroksisessa osassa sijaitsevien liiketilojen muuttamisesta asuinkäyttöön.

Poikkeamislupapäätöksen perusteluiden mukaan keskusta-alueen kaupunkirakenteen yksipuolistuminen pelkäsi asumiseksi haittaa kaavoitusta. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelun tavoitteena on edistää viihtyisän elinympäristön luomista. Poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen perusteella Keskuskatuun rajautuviin huoneistoihin osoitetut ulko-oleskelutilat avautuvat kaupungin vilkkaasti liikennöidyn pääkadun

puolelle, mitä ei voida pitää viihtyisänä elinympäristönä muun muassa melun ja pölyn vuoksi. Mikäli ulko-oleskelutilat toteutettaisiin hakijan jälkikäteen toimittaman asemapiirroksen mukaisesti katettaviksi terasseiksi, muuttavat ne rakennuksen ulkonäköä hakijan perusteluista poiketen. Hakemuksessa ei ole päätöksen perusteluiden mukaan esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä poikkeamiselle, vaan hakija on esittänyt haetulle poikkeamiselle henkilökohtaisen syyn (liiketilaja ei ole saatu myytyä eikä vuokrattua). Kaupan rakenteen muutokset ja suhdannevaihtelut vaikuttavat aika ajoin liiketilojen tarpeeseen ja kysyntään. Laitilan keskusta-alueella ei kuitenkaan ole suuria mahdollisuuksia lisätä tulevaisuudessa liiketilain määrää, mikäli nykyisiä liiketilaja muutetaan muuhun käyttöön. Päätöksen perusteluissa on edelleen todettu, että hakijaa on kaavoitustoimen ja rakennusvalvontaviranomaisen 27.4.2023 asunto-osakeyhtiön pihamaalle suorittaman maastokatselmuksen yhteydessä pyydetty toimittamaan tarkemmat suunnitelmat käyttötarkoituksen muutoksista. Päätöksen mukaan asiakirjoja ei ole toimitettu eikä haettua poikkeamista voida myöntää, koska hakemuksen mukaisten asiakirjojen perusteella ei voida varmistua, että edellä mainitut seikat toteutuvat lain edellyttämällä tavalla.

#### *Oikeudellinen arviointi*

Saadun selvityksen mukaan muutoksen kohteena oleva rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Laitilan keskusta-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa on kaavamääräyksen haluttu nimenomaisesti varmistaa, että Keskuskatuun rajoittuvat rakennuksen tilat palvelevat liiketoiminnan tarpeita. Näiden tilojen muuttaminen asuinkäyttöön merkitsee siten olennaista poikkeamista kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Hallinto-oikeus toteaa, että kaupungilla on alueidensa kaavoituksesta vastaavana tahona laaja harkintavalta muun ohella erilaisten toimintojen yhteensovittamisessa. Hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen käyttötarkoituksen muutokselle aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kaupunginhallituksen mukaan keskusta-alueella ei ole suuria mahdollisuuksia lisätä liiketilain määrää, mikäli olemassa olevia liiketoiminnalle varattuja tilaja muutetaan asunnoiksi. Poikkeamisen myöntämiselle ei näin ollen ole perusteita. Kun kaikki poikkeamisen edellytykset eivät siten täyty, yhtiön esittämällä erityisillä syillä käyttötarkoituksen muuttamiseen ei ole asian arvioinnissa merkitystä. Myöskään sillä, että luvanhakijan näkemyksen mukaan liiketilaja olisi mahdollista tai tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa muualle kaupungin alueelle, ei ole asiassa oikeudellista merkitystä. Hakemuksen hylkääminen ei ole perustunut valituksessa tarkoitettujen LVIS-suunnitelmien puutteeseen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupungin poikkeamishakemuksen hylkäämiselle esittämät perustelut ovat liittyneet edellä todettuihin maankäytön suunnitteluun liittyviin oikeudellisiin edellytyksiin. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset ratkaistaan erikseen käsillä olevan tilanteen tapauskohtaiset olosuhteet huomioon ottaen. Valituksenalainen päätös ei siten ole vastoin yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta sillä perusteella, että luvanhakijan mukaan muita kaupungissa sijaitsevia liiketilaja on muutettu asuinkäyttöön.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

## **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

## **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomari Tiina Forsten ja asessori Jenna Willisi-Malinen. Asian on esitellyt Jenna Willisi-Malinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

## **Jakelu**

### **Päätös**

Asunto Oy Kiveliö

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Laitilan kaupunginhallitus

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristöministeriö

**Hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Turun hallinto-oikeus  
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku  
turku.hao@oikeus.fi  
Puh. 029 56 42400  
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## Liite hallinto-oikeuden päätökseen

### VALITUSOSOITUS (Julkipanon jälkeen)

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätökseen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

## Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Fabianinkatu 15	PL 180
00130 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: [korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi](mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi)

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:  
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ  
OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 530 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuimmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Lopputuloksesta riippumatta maksu peritään kuitenkin veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistunmaksulaki (1455/2015)