

Vahingonkorvausvaatimus, Rakennusliike Haka Oy

Kaupunginhallitus 15.09.2025
1811/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot
konsernijuristi Tiina Fiskaali; etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Vaatimus

Rakennusliike Haka Oy (jäljempänä rakennusliike) vaatii Porvoon kaupunkia korvaamaan yhteensä 127 648,72 euroa kuluja, joita sille on aiheutunut väestönsuojan rakentamisesta (liite 1). Rakennusliikkeen mukaan sitä ei olisi tullut velvoittaa rakentamaan väestönsuojaa kyseessä olevaan kohteeseen siitä syystä, että kohteen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä 1200 m²:ä, ja sille on näin ollen aiheutunut tarpeettomia kuluja rakennuslupapäätöksen tehneen rakennustarkastajan virheen vuoksi.

Esittelijän perustelut

Rakennusliikkeelle on myönnetty rakennuslupa neljälle kaksikerroksiselle asuinpientalolle päätöksillä 11.10.2022 § 537, § 539, § 542 ja § 543 (liite 1). Rakennusliikkeen on edellytetty sisällyttävän lupahakemukseen suunnitelman myös asuinrakennuksia varten rakennettavasta väestönsuojasta.

Pelastuslain (379/2011) 72.2 §:n mukaan väestönsuoja on rakennettava asuinrakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa asuinrakennusten ryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä. Säännöksen perusteluiden (HE 257/2010) mukaan väestönsuojan rakentamisvelvollisuus määräytyy rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan, ja rakentamisvelvollisuuteen vaikuttavat rakennuksen kaikki ne osat, jotka lasketaan kerrosalaan kuuluviksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 115 §:ssä määritellään kerrosala. Säännöksen mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Säännöksen mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

115 §:n perusteluissa (HE 85/2017) on lisäksi todettu, että rakennuksen kerros lasketaan aina kerrosalaan riippumatta siitä,

mitä tiloja siellä sijaitsee. Näin ollen myös kerroksessa sijaitsevat varastot ja autotallit lasketaan kerrosalaan.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä muun muassa rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, ja pääpiirustukset hyväksytään rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakentamisessa noudatettaviksi. Pääpiirustuksiin lukeutuu muun muassa asemapiirros. Rakennustarkastajan 11.10.2022 eli rakennusluvan yhteydessä hyväksymän asemapiirroksen (liite 2) mukaan rakennettavaa kerrosalaa on asuinrakennuksissa 1163 m², autokatoksessa/varastossa 251 m² ja väestönsuojassa 46 m² eli yhteensä 1460 m². Ilman väestönsuojaa kerrosalaa on yhteensä 1414 m².

Edellä todetun mukaisesti myös varastot ja autotallit lasketaan mukaan merkitsevään kerrosalaan väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta arvioitaessa. Jotta po. autokatoksessa ei olisi kyse rakennuksesta, joka muodostaa rakennusoikeudellista kerrosalaa, siinä tulisi olla avointa eli ilman kiinteitä seinärakenteita olevaa tilaa vähintään 30 %. Autokatoksessa ei ole avointa tilaa vähintään 30 %, joten se on asemapiirroksessa aivan oikein mukana kerrosalalaskelmassa, vaikka siitä onkin käytetty nimitystä katos. Autokatoksen pinta-alasta erotettuna asuntoon kuuluvien varastojen pinta-ala on kuitenkin itsessään jo 64,8 m². Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tapauksessa kyse ei ole myöskään kellarikerrokseen tai ullakolle sijoitetuista tiloista, joiden osalta kerrosalaan laskettaisiin vain se ala, johon voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosala ylittää näin ollen pelastuslain 72.2 §:ssä määritellyn 1200 m²:n rajan.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on näin ollen toiminut säännösten mukaan edellyttäessään rakennusliikettä sisällyttämään rakennussuunnitelmiinsa ja lupahakemukseensa väestönsuojan. Rakennuslupahakemuksesta ja sen myötä rakennuslupapäätöksestä on jäänyt virheellisesti pois autokatoksen/varaston kerrosala 251 m², jolloin kerrosala näyttää alittavan 1200 m²:n rajan. Kerrosalaan laskettava autokatoksen/varaston kerrosala on kuitenkin nähtävissä lupahakemuksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta.

Vahingonkorvauslain 3:2:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Asian käsittelyssä ei ole tapahtunut sellaista virhettä, jonka vuoksi Porvoon kaupunki olisi velvollinen korvaamaan rakennusliikkeelle sen vaatimuksessaan esittämän vahingon.

Porvoon kaupungin hallintosäännön 37 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää 100 000 euroa ylittävistä harkinnanvaraisista vahingonkorvauksista.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää edellä todetuilla perusteilla hylätä Rakennusliike Haka Oy:n vahingonkorvausvaatimuksen.

Liitteet

Liite 1 Vahingonkorvausvaatimus

Liite 2 Asemapiirros