



Uuden lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöstä 7.2.2023 15 § koskevasta valituksesta

VD/615/10.03.00.10/2023

RL/RN

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on lausunut Helsingin hallinto-oikeudelle lupajaoston päätöstä 7.2.2023 15 § koskevasta valituksesta. Lausunto hallinto-oikeudelle on annettu kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksellä 16.5.2023 § 56.

Valituksessa on vaadittu, että kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoksen päätös kumotaan kummankin valittajan osalta, hallinto-oikeus kieltää tai keskeyttää valituksenalaisen päätöksen uhkasakon täytäntöönpanon, kohtuullistaa määrätyn kiinteäeräisen ja juoksevan uhkasakon määrän yhteen kolmasosaan päätetystä määrästä kummankin valittajan osalta ja velvoittaa Vantaan kaupungin korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut.

Valituksen perusteluina on esitetty, että muurin aiheuttamasta haitasta liittyen hulevesiin on esitetty vain väite. Lisäksi kiinteistön naapurikiinteistöjen omistajat ovat hyväksyneet muurin ja sen toteutustavan. Näin ollen rakennusvalvonnalla ei ole perustetta puuttua asiaan. Valitusperusteena viitataan myös menettelytapoihin ja yhdenvertaisuuteen. Valituksen mukaan asiassa on siirrytty velvoittamisvaiheeseen ilman, että he ovat saaneet kehotuskirjettä tiedoksi eikä neuvontavelvollisuutta ole noudatettu. Valituksen mukaan naapurustossa on vastaavia tukimuuria eikä kaupunki ole puuttunut niihin.

Valituksen mukaan uhkasakko on määrältään kohtuuton.

Valituksen perusteita on täydennetty Helsingin hallinto-oikeudelle toimitetulla kirjelmällä 9.6.2023. Perusteluissa viitataan jo aiemmin esitettyyn, jonka lisäksi valitusta on täydennetty erityisesti rakennusvalvonnan menettelytapoja koskevien väitteiden osalta. Valittajat esittävät, että rakennusvalvonta on hallintolain vastaisesti laiminlyönyt velvollisuutensa tiedottaa viranomaiskäynneistään sekä laiminlyönyt neuvontavelvollisuutensa. Lisäksi valittajat esittävät, että uhkasakon asettamista koskeva lupajaoston päätös on puutteellisesti perusteltu.

Helsingin hallinto-oikeus on valituksen täydennyksen johdosta pyytänyt antamaan

- 1) uuden lausunnon,
- 2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/hallitsevat kiinteistöt, ja
- 3) ilmoittamaan asiaa hoitavan henkilön yhteystiedot.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 22.8.2023 § 87

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraava lausunto.

Lausunto



Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto lausuu aiemmin lausumaansa täydentäen seuraavaa:

Pyydetty dokumentaatio

Toimitetaan pyydetyn mukaisesti seuraavat liitteet 1–5:

Liite 1: Päätöksen 7.2.2023 15 § valmistelussa hyödynnetty esitys

Liite 2: Kehotus, pengerrys kiinteistöllä 92-40-526-5, 29.3.2022

Liite 3: Kuuleminen uhkasakon asettamiseen liittyen, pengerrys kiinteistöllä 92-40-526-5, 30.11.2022

Liite 4: Kiinteistön 92-40-526-5 omistajien vastine kuulemiseen uhkasakon asettamiseksi, 8.1.2023

Liite 5: Suutarinkuja 23 naapureiden toimenpidepyynnöt

Hulevedet, painanne ja luonnonkivipenger

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toistaa aiemmin lausutun mukaisesti, että on täysin kiistatonta, että valittajien kiinteistöllä 92-40-526-5 sijaitseva luonnonkivipenger on rakennettu lähes kiinni naapurin rajaan vastoin vahvistettuja suunnitelmia ja myönnettyä rakennuslupaa. Lisäksi suunnitelmissa esitettyjä painanteita ei ole toteutettu. Pengerryksen hyväksytyistä suunnitelmista poikkeava sijainti ja painanteiden puuttuminen aiheuttaa hulevesien valumista ja sitä kautta vettymishaittaa kiinteistöille 92-40-526-4 ja 92-40-526-3. Suunnitelmista poikkeaminen vaikuttaa edellä mainittujen kiinteistöjen asemaan. Näin ollen väite siitä, että naapureille ei aiheudu haittaa on paikkansa pitämätön. Lisäksi on huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ei edellytä, että sen vastaisesta rakentamisesta täytyy aiheutua haittaa, jotta sitä voidaan soveltaa.

Luonnonkivipenkereen osalta, valituksen perusteita täydentävässä kirjelmässä viitatus osittaisen loppukatselmuksen osalta lupajaosto huomauttaa selvyiden vuoksi, että 24.5.2017 toimitetussa osittaisessa loppukatselmuksessa rakennuksen sisätilat on hyväksytty käyttöön. Katselmuksessa ei ole katselmoitu pihaa.

Valittajat eivät ole toimittaneet sellaista selvitystä siitä, että valittajan naapurit olisivat hyväksyneet suunnitelmien vastaiset painanteet. Sen sijaan naapurit ovat esittäneet huolensa tonttiensa vettymisestä ja vaatineet rakennusvalvonnalta toimenpiteitä muurin siirtämiseksi ja luvan mukaisten painanteiden tekemiseksi (liite 5).

Menettelytavat ja yhdenvertaisuus

Aiemmin lausutun mukaisesti väite siitä, että valittajat ovat saaneet kehotuskirjeen tiedoksi vasta 15.12.2022 on totuuden vastainen. Kehotus on toimitettu valittajille tiedoksi Lupapiste-palvelussa 29.3.2022. Toinen valittajista on ottanut rakennusvalvontaan puhelimitse yhteyttä kehotuksen toimittamisen jälkeen keskustellakseen ko. kehotuksesta, mikä osoittaa, että valittajat ovat saaneet tiedon kehotuksesta jo ennen väitettyä päivämäärää. Näin ollen, valituksen perusteita täydentävässä kirjelmässä esitetty väite siitä, ettei valittajilla ole ollut mahdollisuutta korjata tilannetta vapaaehtoisesti, ei pidä paikkansa.

Aiemmin jo lausutun mukaisesti lupajaosto katsoo, että uhkasakon asettamispäätös koskee ainoastaan kiinteistölle 92-40-526-5 rakennettua kivimuuria, eikä valituksessa mainitut naapuruston vastaavat toimenpiteet ole relevantteja nyt käsittelyssä olevan asian kannalta. Väite siitä, että rakennusvalvonta ei toimisi yhdenvertaisesti eikä heitä olisi neuvottu lain edellyttämällä tavalla on paikkansa pitämätön ja



täysin irrelevantti, kun arvioidaan, onko nyt käsiteltävä rakennuslupajaoston päätös asettaa velvoite sakon uhalla ryhtyä toimenpiteisiin tässä asiassa ollut lainmukainen. Selvyiden vuoksi todettakoon, että rakennusvalvonta käsittelee kaikki toimenpidepyynnöt samalla vakavuudella ja yhdenmukaisesti, joten jos vastaavista tapauksista tehdään toimenpidepyyntöjä, ne tullaan käsittelemään asianmukaisesti.

Rakennuslupaviranomaisen toimintaan kohdistuvien väitteiden osalta lupajaosto toteaa vielä, että kiinteistöllä on suoritettu valvontakäynnit 2.12.2021 ja 3.10.2022 sekä katselmus 25.5.2022. Valvontakäynneissä on ollut kyse maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta tarkastusoikeudesta, josta rakennusvalvontaviranomaisen ei MRL:n mukaan tarvitse tehdä ilmoitusta kiinteistön omistajalle. Valvontakäyntien tarkoituksena on ollut käydä läpi toimenpidepyynnöissä esitettyjä asioita. Maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus MRL:n mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia. Edellä mainitun pykälän 2 momentin mukaan tarkastuksesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aiemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle, mikäli tarkastus kohdistuu rakennukseen tai huonetiloihin. Tästä ei nyt käsiteltävissä valvontakäynneissä ole ollut kyse. Todettakoon kuitenkin, että 2.12.2021 ja 3.10.2022 suoritetuilla valvontakäynneillä luonnonkivipenkereen tilanne on todettu pääosin kiinteistöjen Suutarinkuja 21 ja Suutarinkuja 19 puolelta. 25.5.2022 toimitetulla katselmuksella valittajat sen sijaan ovat olleet mukana. Valittajien pyytämät naapureiden toimenpidepyynnöt on toimitettu sähköpostitse valittajille tiedoksi 8.3.2023. Samassa yhteydessä heidän kysymyksiinsä on vastattu.

Lisäksi väitteestä uhkasakon määräämistä koskevan päätöksen puutteellisesta perustelusta lupajaosto huomauttaa, että uhkasakon asettamista koskevassa päätöksessä on esitetty, miltä osin toteutus ei vastaa rakennusluvassa hyväksytyjä suunnitelmia. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston valituksen alaisessa päätöksessä 7.2.2023 § 15 on todettu, että luonnonkivipengerrys on rakennettu lähes kiinni kiinteistöjen 92-40-526-4 ja 92-40-526-3 rajaan, eikä rakennusluvassa esitettyä pintavesien ohjausta painantein ole toteutettu. Asemapiirustuksessa luonnonkivipenkereen etäisyys rajasta on noin 1,2 - 1,8 metriä, ja rajan ja luonnonkivipenkereen väliin on esitetty painanne, jonka kautta pintavedet ohjataan kokoojakaivoon. Lisäksi luonnonkivipengerrys on toteutettu suunnitelmissa esitettyä korkeampana. Näin ollen valittajilla on ollut tiedossaan, miltä osin toteutus eroaa hyväksytyistä suunnitelmista. Lisäksi todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusvalvonnan tulee valvoa lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamista. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on huolehtia rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti (MRL 119 §). Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole antaa eriteltyjä ohjeistuksia rakennustyön suorittamiseen, vaan tältä osin hankkeeseen ryhtyvän on hyödynnettävä vastaavan työnjohtajan ja pääsuunnittelijan asiantuntemusta, jotta toteutus on rakennusluvassa hyväksytyjen suunnitelmien mukainen. Lopullinen vastuu rakentamisen kelvollisuudesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä itsellään.

Uhkasakon suuruus

Uhkasakon suuruuden osalta ei ole tarvetta muuttaa lausuntoa. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettu huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus. Uhkasakon suuruus tulee olla riittävä, jotta se johtaa päävelvoitteen noudattamiseen, ei noudattamisen lykkääntymiseen uhkasakot maksamalla. Uhkasakkojen määrää ei ole syytä kohtuullistaa.

Lopuksi



Asiassa on täysin kiistatonta, että valittajien kiinteistöllä sijaitseva tukimuuri on rakennettu vastoin myönnettyä rakennuslupaa. Kivimuuri sijaitsee lähes kiinni naapurin rajassa kiinni, eikä hulevesien imeytykseen tarvittavia painanteita ei ole toteutettu. Naapurit ovat pyytäneet rakennusvalvontaa ryhtymään toimenpiteisiin, jotta valittajien tontti saadaan rakennusluvan mukaiseen tilaan. Näin ollen asiassa oli syytä käynnistää hallintopakkoprosessi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n perusteella.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston valituksen alainen päätös velvoitteen asettamisesta noudatettavaksi sakon uhalla on tehty maankäyttö- ja rakennuslakia ja uhkasakkolakia noudattaen.

Valituksessa tai sen perusteluita täydentävässä kirjelmässä ei ole esitetty mitään perustetta arvioida asiaa toisin.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto pitää vaatimusta oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta perusteettomana.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Valituksen täydennys 9.6.2023
- Liite 1: Päätöksen 7.2.2023 15 § valmistelussa hyödynnetty esitys
- Liite 2: Kehotus, pengerrys kiinteistöllä 92-40-526-5, 29.3.2022
- Liite 3: Kuuleminen uhkasakon asettamiseen liittyen, pengerrys kiinteistöllä 92-40-526-5, 30.11.2022
- Liite 4: Kiinteistön 92-40-526-5 omistajien vastine kuulemiseen uhkasakon asettamiseksi, 8.1.2023
- Liite 5: Suutarinkuja 23 naapureiden toimenpidepyynnöt

Täytäntöönpano: ote: Helsingin hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: muutoksenhakukielto

Lisätiedot:

rakennuslakimies Reetta Nikkola
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)