



Lausunto korkeimmalle hallinto-oikeudelle ylimääräistä muutoksenhakua koskevassa asiassa (1791/03.04.04.16/2023) – rakennuslupapäätöksen LP-092-2021-04026 purkaminen

VD/4742/00.04.03/2023

RL/RN

Asian tausta

Muutoksenhakija E.R omistaa Vantaalla sijaitsevan tontin 92-23-34-12. Lisäksi hän ja muut muutoksenhakijat omistavat yhdessä tontin 92-23-34-11. Tonttien vieressä sijaitsee tontti 92-23-34-14, jolle myönnettyä rakennuslupaa nyt käsillä oleva ylimääräinen muutoksenhaku koskee.

Tontille 92-23-34-14 on haettu poikkeamislupa asemakaavasta poikkeamiseen. Poikkeamislupa (LP-092-2021-00003) on myönnetty 1.6.2021 asemakaavan osoittaman kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseen 15 k-m2:llä. Lisäksi poikkeamisluvalla on myönnetty asemakaavan osoittaman rakennusalan ylittäminen siten, että rakennus sijoittuu asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle 4 metrin etäisyydelle Keimolantien puoleisesta rajasta ja 1,4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Rajan lähelle rakentamiselle on saatu naapurikiinteistön 92-23-34-12 suostumus. Poikkeamispäätös on saanut lainvoiman 18.6.2021.

Kiinteistöjen 92-23-34-12 ja 92-23-34-11 omistajat ovat korkeimpaan hallinto-oikeuteen toimittamassa hakemuksessaan pyytäneet, että Vantaan rakennusvalvonnan lainvoimainen rakennuslupapäätös LP-092-2021-04026 puretaan ja rakennuslupa-asia palautetaan Vantaan kaupungin rakennusvalvonnalle uudelleen käsiteltäväksi. Lisäksi muutoksenhakijat ovat pyytäneet, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan heidän asianosais- ja oikeudenkäyntikulunsa 2 738 (+alv) euroa viivästyskorkoineen.

Päätöksen purkamisen perusteena muutoksenhakijat esittävät, että rakennuslupaprosessissa on tapahtunut oikeudenkäynneistä hallintoasioissa annetun lain 117 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu menettelyvirhe. Hakemuksen mukaan asianosaisille ei ole annettu mahdollisuutta tulla kuulluksi maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n tarkoittamalla tavalla.

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt rakennusvalvontaviranomaista lausumaan rakennuslupaa koskevan purkuhakemuksen johdosta, ja toimittamaan rakennuslupaa ja poikkeamislupaa koskevat asiakirjat.

Hakemus päätöksen purkamiseksi esityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 12.9.2023 § 96

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraava lausunto.

Lausunto

Pyydetty dokumentaatio

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toimittaa pyydetysti seuraavat liitteet 1–7:

Liite 1: Lainvoimainen poikkeamislupapäätös LP-092-2021-00003 (1.6.2021)

Liite 2: Liite poikkeamislupapäätökseen, asemapiirustus



Liite 3: Lainvoimainen rakennuslupapäätös LP-092-2021-04026 (24.4.2023)

Liite 4: Liite rakennuslupapäätökseen, asemapiirustus

Liite 5: Liite rakennuslupapäätökseen, pääpiirustus: pohja, leikkaus ja julkisivut

Liite 6: Kiinteistön 92-23-34-12 suostumus asemakaavasta poikkeamiseen, rajan läheisyyteen rakentaminen

Liite 7: Naapurin kuuleminen, kiinteistö 92-23-34-11

Menettelyvirhe ja purkamiskynnyksen ylittyminen

Muutoksenhakijoina olevien kiinteistön 92-23-34-11 osaomistajien O.R, U.R, A.N ja A.N osalta Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toteaa selvytyden vuoksi, ettei menettelyvirhettä mainittujen muutoksenhakijoiden osalta ole tapahtunut. Kyseisiä kiinteistön osaomistajia on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti (liite 7).

Muutoksenhakija E.R (kiinteistön 92-23-34-12 omistaja ja kiinteistön 92-23-34-11 osaomistaja) osalta Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toteaa seuraavaa:

On kiistatonta, että muutoksenhakijaa ei ole rakennuslupavaiheessa rakennuslupaviranomaisen toimesta kuultu. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on kuullut naapureita omatoimisesti, mutta jättänyt Lupapiste-palveluun toimittamansa viestin mukaisesti kiinteistön 92-23-34-12 omistajan kuulemisen rakennusvalvonnalle ko. kiinteistön omistajan kieltäytyttyä kuulemislomakkeen täyttämisestä. Tältä osin rakennuslupaprosessissa on tapahtunut virhe, eikä kyseistä naapuria ole asiassa kuultu rakennusvalvonnan toimesta ennen rakennuslupapäätöksen tekoa. Hakijalla on kuitenkin em. seikan vuoksi ollut tieto rakennushankkeen vireilletulosta, ja mahdollisuus huomauttaa hankkeesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Näin ollen muutoksenhakijalla on ollut myös mahdollisuus tehdä oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä tavallisessa muutoksenhakumenettelyssä.

Hakemuksen perusteluissa on viitattu rakennuslupapäätöksessä LP-092-2021-04026 olevaan kirjaukseen ”autotalli sijoittuu alle 4 metrin etäisyyteen naapuritontin rajasta, josta on naapurin kirjallinen suostumus”. Lupajaosto toteaa selvytyden vuoksi, että kirjaus viittaa Vantaan rakennusjärjestyksen 7 §:ään, jonka mukaan asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden tulee olla rakennuspaikan rajasta vähintään 4 metriä. Mainitusta säännöksestä voidaan poiketa rajanaapurin suostumuksella. Rakennuslupapäätöksen liitteenä olevasta asemapiirustuksesta käy ilmi rakennuksen tarkka sijainti.

Rakennuksen sijoittamiseen naapuritontin rajan läheisyyteen on saatu kiinteistön 92-23-34-12 omistajan suostumus poikkeamispäätöksen LP-092-2021-00003 yhteydessä 21.2.2021. Suostumuksen yhteydessä esitettyssä poikkeamishakemuksen asemapiirustuksessa autokatoksen paikka on osoitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti 1,4 metrin etäisyydelle kiinteistön 92-23-34-12 rajalta. Muutoksenhaun alaisen rakennusluvan asemapiirustuksessa autokatoksen paikkaa ei ole muutettu, ja rakennus on siten poikkeamispäätöksen nojalla sijoitettu asemakaavan mukaisesti. Näin ollen naapurin suostumusta rajan läheisyyteen ei enää rakennuslupavaiheessa ole ollut tarpeen hankkia.

Rakennuksen sijoittamiseen rajan läheisyyteen on edellä todetusti saatu naapurin lupa, eikä esitetty menettelyvirhe (kuulematta jättäminen) ole olennaisesti vaikuttanut rakennuksen sijoittamiseen tai rakennuslupapäätökseen. Rakennuslupa autokatoksen sijoittamiseen rajan läheisyyteen olisi voitu myöntää joka tapauksessa



poikkeamispäätöksen nojalla asemakaavan mukaisena. Todettakoon vielä, että rakennusluvan mukaista autokatosta on pidettävänä tavanomaisena, eikä luvan myöntämiselle tästäkään syystä ole ollut estettä.

Edellä mainitut seikat, erityisesti asemakaavasta poikkeamista koskevan päätöksen sisältö, huomioiden, käsillä olevassa tapauksessa purkamiskynnyksen ylittymistä arvioitaessa on syytä kiinnittää huomiota myös maankäyttö ja rakennuslain 133 §:n sanamuotoon, jonka mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Mainittakoon tältä osin korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 11.6.2022 t 1466, jossa käsitellyssä asiassa asemakaava salli viherhuoneen ja enintään 40 m² talousrakennuksia rakennettavaksi rakennusalan rajoista riippumatta. Autokatos/varastorakennus oli tällä perusteella sijoitettu 2 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapurille ei ollut varattu tilaisuutta tulla kuulluksi. Hallinto-oikeus oli hylännyt naapureiden valituksen sillä perusteella, että hanke oli asemakaavan mukainen ja autotalli/varastorakennus vain vähäinen osa hanketta. KHO kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja poisti lupapäätöksen autokatos/varastorakennuksen osalta. Talousrakennuksen sijaintia ei ollut määrätty asemakaavassa yksiselitteisesti, minkä vuoksi naapurin kuuleminen ei ollut ilmeisen tarpeetonta. Asiassa oli tapahtunut hallintolainkäyttölain 59.1 §:ssä tarkoitettu kuulemisvirhe ja päätös loukkasi hakijan oikeutta (Jääskeläinen - Syrjänen - Hurmeranta – Wähä: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5. p. Tallinna 2018, s. 679). Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa autokatoksen sijainti on määrätty asemakaavasta poikkeamista koskevassa päätöksessä yksiselitteisesti.

Edellä esitetyin perustein lupajaosto katsoo, että purkamiskynnys ei käsillä olevassa tapauksessa ylity.

Vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto katsoo, että hakijoiden vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta on hylättävä. Asian tulkinnanvaraisuus huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että hakijat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Hakemus päätöksen purkamiseksi
- Liite 1: Lainvoimainen poikkeamislupapäätös LP-092-2021-00003 (1.6.2021)
- Liite 2: Liite poikkeamislupapäätökseen, asemapiirustus
- Liite 3: Lainvoimainen rakennuslupapäätös LP-092-2021-04026 (24.4.2023)
- Liite 4: Liite rakennuslupapäätökseen, asemapiirustus
- Liite 5: Liite rakennuslupapäätökseen, pääpiirustus: pohja, leikkaus ja julkisivut
- Liite 6: Kiinteistön 92-23-34-12 suostumus asemakaavasta poikkeamiseen, rajan läheisyyteen rakentaminen
- Liite 7: Naapurin kuuleminen, kiinteistö 92-23-34-11

Täytäntöönpano: ote: Korkein hallinto-oikeus



Vantaa

Muutoksenhakuohje: muutoksenhakukielto

Lisätiedot:

rakennuslakimies Reetta Nikkola, puh. 0405936373
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)