



Toimenpidevaatimus maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisen velvoitteen asettamiseksi/Leppätie 1

VD/6091/10.03.00.10/2023

RL/RN

Toimenpidevaatimus

Leppätie 1 naapurikiinteistön omistaja on toimittanut rakennusvalvonnalle toimenpidevaatimuksen, jossa vaaditaan Vantaan rakennusvalvontaviranomaista velvoittamaan maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla kiinteistön 92-72-105-3 (Leppätie 1) omistajat saattamaan kiinteistölle rakennetut terassit määräysten mukaisiksi siten, että ne täyttävät Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n ja 7 §:n asettamat vaatimukset.

Vaatimuksen mukaan terassit ovat yli metrin korkeita ja liian lähellä rajaa, osittain jopa kiinni siinä. Vaatimuksen mukaan, kun kuistit lisättyine osineen ovat osa taloa ja suora jatke sille, eivät mitään erillisiä rakennelmia, niiden tulisi olla 4 metriä rajasta. Toimenpidevaatimus kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

Asian taustaa ja selvittäminen

Toimenpidepyynnön kohteena olevalle kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 72-0388-18-A paritalon ja maalämpökaivon rakentamiseksi. Hankkeeseen ryhtyvä on rakennusluvan myöntämisen jälkeen hakenut maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista. Rakennusaikaisena muutoksena on hyväksytty terassien laajentaminen. Rakennustyön aikaista muutosta koskevat suunnitelmat on hyväksytty 26.8.2022. Kohteelle on pidetty lopullinen loppukatselmus 29.8.2022.

Rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari ja valvontatarkastaja ovat käyneet maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n mukaisella valvontakäynnillä 16.8.2023. Käynnin tarkoituksena oli todeta kiinteistöllä sijaitsevien, rakennuslupaan 72-0388-18-A liittyvien terassien tilanne ja sijoittuminen kiinteistöllä. Valvontakäynnillä todettiin, että terassien toteutus ei kaikin osin vastaa hyväksytyjä suunnitelmia. Huoneiston 1 B terassin kaide on toteutettu osin poiketen rakennusaikaista muutosta koskevista hyväksytyistä suunnitelmista. Katselmuspöytäkirja on esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 3.10.2023 § 108

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään velvoittaa toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön 1 B-huoneiston omistajat saattamaan terassi 30.9.2024 mennessä Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi siten, että terassin kaiteen etäisyys naapuritontin rajasta täyttää rakennusjärjestyksen 18 §:n asettamat vaatimukset.

Muilta osin toimenpidevaatimus ei anna aihetta toimenpiteisiin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e § pykälän mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa



lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle. Pykälän 2 momentin mukaan, jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Toimenpidevaatimuksessa on esitetty, että terassit ovat liian korkeita ja liian lähellä rajaa. Vaatimuksen mukaan terassien tulisi olla rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaisesti vähintään 4 metrin etäisyydellä naapurin rajasta. Lisäksi vaatimuksessa on viitattu rakennusjärjestyksen 18 §:ään, jonka mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle. Tältä osin on huomattava, että rakennusjärjestyksestä voidaan poiketa viranomaisen luvalla. Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön terassien laajennukselle on haettu em. maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaisesti suostumus rakennusvalvonnalta. Terassien laajennus on siten käsitelty rakennusaikaisena muutoksena. Siltä osin, kun toteutus vastaa rakennustyön aikaista muutosta koskevissa suunnitelmissa esitettyä, toimenpidevaatimus ei anna aiheita toimenpiteille. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli toimenpiteille ei ole haettu rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta, tulee rakennusjärjestyksen määräyksiä noudattaa.

MRL 150 e §:n mukainen suostumusmenettely on tarkoitettu varsinaista rakennuslupakäsittelyä kevyemmäksi menettelyksi, johon ei liity naapureiden kuulemista eikä muutoksenhakumahdollisuutta. Tämän vuoksi käsiteltävänä olevassa asiassa ei ole tehty valituskelpoista päätöstä, eikä naapuria ole tarvinnut kuulla maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n tarkoittamalla tavalla. Tarkasteltavana olevassa asiassa on tehty arvio, jonka mukaan terassin laajentaminen ei merkitse luvan merkittävää tai olennaista muutosta eikä se vaikuta naapurikiinteistöjen asemaan. Terassilaajennukset eivät rajoita toimenpidevaatimuksen tekijän mahdollisuutta käyttää omaa kiinteistöään täysimääräisesti. Laajennukset eivät aiheuta haittaa naapurille eikä niiden sijoittuminen lähelle rajaa estä naapurikiinteistön mahdollista tulevaa rakentamista. Harkinnassa on otettu huomioon erityisesti maaston erityispiirteet, kuten se seikka, että rajan läheisyydessä maanpinta kohoaa jyrkästi. Toimenpidevaatimuksessa ei ole tuotu esille perusteita sille, kuinka naapurin etua olisi konkreettisesti loukattu kyseisessä asiassa. Tämän vuoksi lupajaosto katsoo, ettei asiaa ei ole aiheita arvioida toisin.

Siltä osin, kun toteutus ei vastaa hyväksytyjä suunnitelmia, noudatetaan soveltuvin osin, mitä Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty. Kiinteistön 1 B-huoneiston terassin kaide on julkisivupiirustuksessa esitetty siten, ettei se ulotu portaiden puolista kaidetta pidemmälle. Kaiteen jatketta ei ole hyväksytyissä suunnitelmissa esitetty, eikä tälle näin ollen ole rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Tämän vuoksi terassin määräystenmukaisuutta tulee tarkastella rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaisesti. Mainitun pykälän mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle. Tosin sanoen rakennelman tulee olla korkeutensa verran irti rajasta. Valvontakäynnillä suoritettujen mittausten mukaan huoneiston 1 B terassin korkeus kaiteen yläosasta lähimpänä rajaa mitattuna on 1,04 metriä, ja sen etäisyys rajasta 0,95 metriä. Toteutus ei näin ollen täytä rakennusjärjestyksen määrittelemää vaatimusta rakennelman sijoittumisesta suhteessa kiinteistön rajaan. Lupajaosto katsoo siten perustelluksi määrätä huoneiston 1 B omistajat saattamaan terassi mainitussa määräajassa rakennusjärjestyksen 18 §:n edellyttämään tilaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että toimenpidevaatimuksessa viitattu rakennusjärjestyksen 7 § ei ole



nyt käsiteltävän asian kannalta relevantti. Mainittu pykälä koskee rakennuksen etäisyyttä rakennuspaikan rajasta, eikä näin ollen sillä ole merkitystä tarkasteltaessa terassin sijoittumista. Terassia ei ole pidettävä mainitussa pykälässä tarkoitettuna rakennuksena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Tältä osin lupajaosto katsoo, että riittävänä on pidettävä määräystä saattaa kiinteistö rakennusjärjestyksen mukaiseen tilaan määräaikaan mennessä. Mikäli tarvittavia toimenpiteitä ei ole suoritettu määräaikaan mennessä, rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti tehostaa määräystä uhkasakon uhalla. Mahdollinen päätös uhkasakon asettamisesta tehdään erillisellä päätöksellä.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- toimenpidevaatimus
- valvontakäynnin katselmuspöytäkirja

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta
ote: toimenpidepyynnön tekijä, kiinteistön 92-72-105-3 omistajat

Muutoksenhakuohje: muutoksenhakuohje 11. Valitus Helsingin hallinto-oikeus

Lisätiedot:

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