

10.11.2023

Dnrot 4993/03.04.04.04.16/2022

4997/03.04.04.04.16/2022

Asia

Rakennuslupaa koskevat valitukset

Valittajat

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

Päätökset, joista valitetaan**Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 13.9.2022
§ 114 ja § 115**

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 9.4.2021 § 418 myöntänyt rakennusluvan neljälle paritalolle määräalalle osoitteessa [REDACTED] sijaitsevasta kiinteistöstä 92-421-[REDACTED] (nykyisin 92-67-[REDACTED]). Lupa on lainvoimainen.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 22.6.2022 § 767 myöntänyt luvanhakijoille muutosluvan uuden tukimuurin ja sen päällä olevan aidan rakentamiseksi hankekiinteistön ja naapurikiinteistöjen 92-421-[REDACTED] ja 92-67-[REDACTED] rajalle.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on kahdella erillisellä päätöksellään 13.9.2022 (§ 114 ja § 115) hylännyt naapurikiinteistöjen omistajien [REDACTED]:n sekä [REDACTED] ja [REDACTED] oikaisuvaatimukset lupa-arkkitehdin päätöksestä. Päätösten perustelujen mukaan muutosluvalla sallitaan tukimuurin rakentaminen alkuperäisessä luvassa esitettyä laajempaan ja korkeampaan. Hyväksytyn muutoksen myötä tukimuurin korkeus kasvaa enimmillään vain 40 cm alkuperäisen luvan mukaisesta tukimuurista. Valokuvien perusteella muutosluvan mukainen tukimuurin ja aita soveltuvat ympäristöönsä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen ovat välttämättömiä, jotta tontin sisäinen ajoyhteys paikoitusalueelle pystytään toteuttamaan.

■ ja ■ oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä § 115 on todettu, että tukimuurin päälle rakennettava aita on tarpeellinen häikäisyn estämiseksi pysäköintipaikalta heidän asuintiloihinsa. ■ ja ■ ovat vaatineet häikäisysoojaa jättäessään huomautuksen alkuperäisestä lupahakemuksesta. Muutosluvalla on myönnetty lupa tukimuurille, joka on mahdollisimman matala mutta samalla mahdollistaa rakennuspaikan sisäisen ajoyhteyden. Rakennusvalvonnan vaatimuksesta tukimuuria ja aita on madallettu huomattavasti alkuperäisistä muutossuunnitelmista.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

Valittajat ovat pääosin samansisältöisissä valituksissaan vaatineet, että lupajaoston päätös ja tukimuurille myönnetty rakennuslupa kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisina.

Tukimuurin ja aidan yhteenlaskettu korkeus naapuritontin maanpinnasta on lupapäätöksen 22.6.2022 mukaan 160–180 cm, ja korkeus ja korkeusero on valittajien kiinteistöjen käytettävyyden kannalta edelleen liian suuri. Myönnetty lupa on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, koska tukimuuri ja aita eivät sovellu paikalle ja koska näin toteutettuina ne haittaavat tarpeettomasti naapureita.

■ ja ■ kiinteistön 92-421-■ oleskelupiha jää etelän ja kaakon puolelta suuren korkeuseron ja rajalla olevan tukimuurin ja aidan varjostamaan paikoin liki kaksi metriä syvään kuoppaan, jonka yläreunalla ajavat naapurikiinteistön autot.

Tukimuuri ja aita vaikeuttavat ja haittaavat tarpeettomasti ■ ja ■ piha-alueen käytettävyyttä sekä alentavat kiinteistön asuinviihtyvyyttä ja arvoa. Kun otetaan huomioon ympäristö ja etäisyys ■ ja ■ kiinteistöjen rakennuksiin, esitetyn kaltainen ja näin korkea tukimuuri ja aita eivät sovellu paikalleen.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata pengertämällä tai tukimuurilla niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Nyt myönnetty lupa on myös rakennusjärjestyksen vastainen, koska noin suurelle korkeuserolle ei ole esitetty erityistä syytä. Asemapiirroksessa ollut virheellinen korkomerkintä ei ole tällainen erityinen syy. Erityinen syy ei ole myöskään se, että pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on välttämätöntä, jotta tontin sisäinen ajoyhteys paikoitusalueelle pystyttäisiin noin 1,2 metrin korkeusvirheen häivyttämiseksi toteuttamaan luvassa esitetyllä tavalla.

Autopaikkoja on mahdollista osoittaa myös muualta kuin kyseiseltä tontilta, jotta asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus täyttyy. Asemakaavan autopaikkamääräyksestä on myös mahdollista hakea ja saada poikkeaminen, mikäli kaavan autopaikkamääräys on korkeusvirheen vuoksi mahdotonta toteuttaa esitetyllä tavalla. Myös myönnettyyn rakennuslupa on autopaikkojen osalta mahdollista tehdä ja hakea muutos. Tukimuuria, aita ja

maanpintaa tulee laskea siten, että toimenpiteet ovat maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusjärjestyksen mukaiset.

Lupajaoston päätösten perustelut ovat maanpinnan korkomerkintöjen merkitystä koskevilta osin ristiriitaiset päätöksissä 26.10.2021 (35 §) ja 22.6.2022 (§ 767). Päätöksenteko on vaikuttanut epäloogiselta ja jopa harhaanjohtavalta. Myös naapurikuulemisessa esitetyissä asiakirjoissa on käytetty virheellisiä korkomerkintöjä.

Valituksissa on lisäksi vedottu muun ohella luottamuksensuojan periaatteen, suhteellisuusperiaatteen ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastaisuuteen sekä harkintavallan väärinkäyttöön, ja valituksissa on esitetty rakennuslupapäätökseen 9.4.2021 § 418 sekä sen toteuttamiseen ja valvontaan liittyviä väitteitä.

Asioiden käsittely ja selvittäminen

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on antanut lausunnot. [REDACTED]
[REDACTED]:n valituksesta annetussa lausunnossa on todettu muun ohella, että muutosluvalla ei ole muutettu sitä osuutta tukimuurista, joka ulottuu yhtiön ja hankkeeseen ryhtyvän hallitseman kiinteistön rajalle.

Luvanhakijoista [REDACTED] on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

[REDACTED] ja [REDACTED] on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

[REDACTED] on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Perustelut

Sovellettavat lainkohdat ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaan, jos pihamaata on tarpeen tasata, se on toteutettava pengertämällä tai tukimuureilla. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä sade- ja pintavedet valu naapurin puolelle.

Asiassa saatu selvitys

Hankkeessa on kysymys tukimuurin ja siihen liittyvän aidan rakentamisesta rakennusluvan muutosluvalla asemakaava-alueella sijaitsevalla kiinteistöllä 92-67-███. Tukimuuri sijaitsee hankekiinteistön ja ███ ja ███ omistaman naapurikiinteistön 92-421-███ välillä koillis-lounaissuunnassa sekä kaakkois-luoteissuunnassa. Rajapyykkien 10 ja 6 välillä tukimuuri ulottuu hankekiinteistön ja ███:n omistaman naapurikiinteistön 92-67-███ väliselle rajalle kaakkois-luoteissuunnassa. Hankekiinteistön rajan korkeimmasta kohdasta rajapyykillä 5 maanpinta laskee kohti rajapyykkejä 6 ja 11, ja tukimuuri on porrastettu sen mukaisesti. Rajapyykin 5 kohdalla hankekiinteistöllä kulkee ajoyhteys kiinteistön pohjoisosassa oleville pysäköintipaikoille. Kyseisessä nurkkapisteessä ajoyhteyden leveys on noin 3,5 metriä tukimuurin ja viereisen asuinrakennuksen välillä. Lisäksi tukimuurin kaakkoislaidalla on yksi pysäköintipaikka. Hankkeeseen sisältyy tukimuurin päällä sijaitseva aita, jonka tarkoitus on ehkäistä valohaittaa hankekiinteistön autoista naapurikiinteistöille.

Tukimuurin pääpiirustuksen mukaan muutosalueella tukimuurin korkeus naapureiden puolella vaihtelee välillä 447–576 mm. Tukimuurin päälle sijoitettavan häikäisyaidan korkeus vaihtelee välillä 1 100–1 202 mm. Muilta osin tukimuuri ja häikäisyaita ovat alkuperäisen luvan mukaisia. Lupa-arkkitehdin päätöksessä 22.6.2022 (§ 767) tukimuurin ja aidan yhteiskorkeudeksi on arvioitu noin 160–180 cm. Valokuvien perusteella porrastettu tukimuuri on hankekiinteistön puolella vähäisesti maanpintaa korkeammalla. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt valittajien lupa-arkkitehdin päätöksestä tekemät oikaisuvaatimukset.

Lupa-arkkitehdin päätöksessä olevan selvityksen mukaan lainvoimaisessa rakennusluvassa, joka on myönnetty rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin päätöksellä 9.4.2021 (§ 418), hankekiinteistön ja kiinteistön 92-421-███ rajalle oli alun perin suunniteltu rakennettavaksi 1,2 metriä korkea aita suojaamaan naapuritonttia autonvalojen häikäisyltä. Kiinteistöjen rajalla rajapyykin 5 ympäristössä maanpinnan korkeus oli merkitty asemapiirroksen noin 1,2 metriä todellista korkeammaksi. Tämän vuoksi hankekiinteistön maanpintaa oli jouduttu nostamaan, jotta suunnitelmien mukainen tie kiinteistön takaosassa sijaitsevalle pysäköintialueelle pystyttiin toteuttamaan, mikä on edellyttänyt tukimuurin rakentamista. Rajalle oli rakennettu alun

perin korkeimmillaan 1,2 metriä korkea tukimuur, jonka päälle tulevan aidan kanssa rakenteen yhteiskorkeudeksi oli tullut noin 2,4 metriä.

■ ja ■ ovat tehneet Vantaan kaupungin rakennusvalvonnalle toimenpidepyynnön rakennustöiden keskeyttämiseksi. Vantaan kaupungin tarkastusinsinööri on määräyksellään keskeyttänyt rakennustyöt luvatta tehdyn tukimuurin osalta 6.10.2021. Rakennusluvan hakijat ovat jättäneet 1.10.2021 muutoslupahakemuksen tukimuurista ja aidasta. Muutoslupahakemuksen käsittelyn aikana tukimuurin korkeutta on laskettu noin 40 cm ja tukimuurin päälle tulevan aidan korkeutta noin yhteen metriin.

■ ja ■ ovat lisäksi vaatineet toimenpidepyynnöllä, että hankekiinteistön asuinrakennukset rakennetaan maanpinnan oikeat korkeusasemat huomioon ottaen ja että luvatta rakennettu tukimuurin osuus puretaan. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on päätöksellään 26.10.2021 § 35 päättänyt, ettei toimenpidepyyntö anna aiheutta enempään toimenpiteisiin. Helsingin hallinto-oikeus on 13.2.2023 antamallaan päätöksellä 812/2023 hylännyt ■ ja ■ valituksen. Päätöksen perusteluissa on muun ohella todettu, että pelkästään se seikka, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetussa asemapiirustuksessa on esitetty virheellinen valittajien naapurikiinteistön kulman korkeusasema, ei tarkoita, että rakennusluvan toteuttamiseen liittyvät rakennustyöt olisi toteutettu siten virheellisesti, että rakennusvalvontatoimiin olisi tullut ryhtyä toimiin rakennustyöt keskeyttämällä tai muutoin korkeusasemiin puuttumalla. Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Asian oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeus toteaa selvyiden vuoksi, että yksittäistä lupapäätöstä koskevat oikaisuvaatimukset tulee lähtökohtaisesti käsitellä samassa oikaisupäätöksessä.

Nyt käsillä olevassa asiassa hallinto-oikeuden ratkaistavana on, onko valituksenalaisissa päätöksissä tarkoitettu rakennusluvan muutoslupa tukimuurille ja siihen liittyvälle aidalle voitu myöntää. Asiassa ei näin ollen ole kyse alkuperäisen rakennusluvan ehdoista tai sen nojalla tapahtuneen rakentamisen luvanmukaisuudesta ja valvonnasta. Muutoslupa ei ole koskenut esimerkiksi pysäköintipaikkojen sijaintia, ja asia on niiden osalta ratkaistu lainvoimaisessa rakennuslupapäätöksessä 9.4.2021.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa saadun selvityksen perusteella tukimuurin rakentaminen on ollut perusteltua pihamaan maamassojen tukemiseksi. Kun otetaan huomioon selvitys siitä, että tukimuur on ollut tarpeellinen ajoyhteyden toteuttamiseksi pysäköintipaikoille maanpinnan korkeuserojen vuoksi, asiassa on ollut Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 15 §:ssä tarkoitettu erityinen syy osin 0,5 metriä suuremmalle korkeuserolle kiinteistöjen rajalla.

Kun otetaan lisäksi huomioon tukimuurin ja siihen liittyvän aidan korkeus naapurikiinteistöjen puolella, muutoslupan mahdollistamasta rakentamisesta ei voida katsoa aiheutuvan valittajille maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1

momentin 6 kohdassa tarkoitettua tarpeetonta haittaa. Hallinto-oikeus katsoo, että tukimuuri ja aita soveltuvat paikalle ja täyttävät kohtuudella laissa säädetyt kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Edellä todetun perusteella edellytykset rakennusluvan muutoslavan myöntämiselle ovat olleet olemassa, ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston on tullut hylätä valittajien oikaisuvaatimukset. Valituksenalaiset päätökset eivät ole olleet myöskään luottamuksensuojan periaatteen, suhteellisuusperiaatteen tai tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastaisia.

Valituksenalaisia päätöksiä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 § 1 mom

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Jukka Reinikainen ja Riikka Valli-Jaakola (t).



Esittelijä Eetu Karplund

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

