

16.8.2024

Dnro 1331/03.04.04.04.16/2024

Asia Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Valittaja Asunto Oy Kannikkokuja 6

Taustaa

Vantaan rakennusvalvonnan valvontatarkastaja on 16.10.2023 maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n nojalla määrännyt, että rakennustyöt kiinteistöllä 92-17-■■■■ on välittömästi keskeytettävä. Määräyksen mukaan rakennusvalvonta on käynnillään todennut, että kiinteistöllä on aloitettu rakennustyöt ilman lainvoimaista rakennuslupaa. Perustustöitä on tehty alle metrin etäisyydelle kiinteistön 92-17-■■■■ rajalta. Autokatoksen laajentamisesta on jätetty lupapisteeseen neuvontapyyntö, johon on vastattu, että esitetylle hankkeelle ei voida myöntää lupaa.

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 6.2.2024 § 14

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään päättänyt pysyttää valvontatarkastajan keskeyttämismääräyksen voimassa. Lisäksi on päätetty periä kiinteistön omistajilta rakennustöiden keskeyttämispäätöksestä rakennusvalvontataksan 10 §:n mukainen 320 euron maksu.

Päätöksen perustelujen mukaan rakennustyön suorittaminen ilman asianmukaista lupaa on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:ää, joten edellytykset rakennustöiden keskeyttämiselle ovat olemassa. Kiinteistön omistaja ei ole antanut asiassa selvitystä, jolla olisi vaikutusta asian arviointiin. Keskeytysmääräystä on noudatettu.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Rakennustöiden keskeyttämismääräys ja rakennusvalvontataksan mukainen maksu 320 euroa on kumottava.

Valittajan piharemontin yhteydessä kesäkuussa 2023 [REDACTED] ja valittajan autokatoksen ja naapurin väliseltä alueelta on poistettu isoja kantoja. Kantojen poistamisen jälkeen on huomattu, että kallion pinta on korkeammalla kuin muu piha, minkä vuoksi on pitänyt valaa tukimuuri alueen suoristamiseksi. Yhtiökokous oli 22.3.2023 päättänyt tehdä kyseiselle alueelle pyykinkuivaus- ja lasten leikkipaikka-alueen.

Piharemontin edetessä on todettu, että paikka sopisi myös autokatoksen laajennukselle, mikäli sellainen saadaan toteuttaa ja pyykinkuivausalueelle ja lasten leikkipaikalle löytyisi toinen paikka. Asiaa on päätetty kysyä lupapisteestä 7.7.2023. Rakennusvalvonta ei ole vastannut selvästi, tarvitaanko lupa vai ei. He ovat kertoneet, että tarvitaan naapurikuuleminen ja palo-osastointi. Naapurikuulemisessa naapuriyhtiöltä on saatu kielteinen lausunto.

Valittajan edustaja ja valvontatarkastaja ovat keskustelleet puhelimitse 23.10.2023. Puhelussa valvontatarkastajalta on tiedusteltu, mitkä rakennustyöt on keskeytettävä, koska valittaja ei ole rakentamassa autokatoksen laajennusta niin kuin valvontatarkastaja on olettanut. Puhelussa valvontatarkastajalle on kerrottu, että hänen mainitsemaansa alueeseen on tulossa pyykinkuivausalue ja lasten leikkipaikka. Pystyssä olevat tolpat tulevat osaksi pyykinkuivaustelinettä. Puhelussa valvontatarkastaja on sanonut, että ne saa alueelle tehdä.

Aiemmin naapurikuulemiseen kieltävästi vastannut naapuri on 26.11.2023 antanut suostumuksen autokatoksen laajentamiselle. Vastaus on laitettu lupapisteeseen.

Valvontatarkastaja ei voi tehdä päätöksiä oletuksiin perustuen. Valvontatarkastaja ei ole pystynyt kertomaan, mitkä rakennustyöt on keskeytettävä, mitkä rakenteista ovat luvattomia ja mitkä pitäisi purkaa. Valvontatarkastaja on tehnyt virkavirheen ja arvioinut tilanteen väärin.

Asian käsittely ja selvittäminen

Rakennusvalvontapäällikkö on antanut lausunnon.

Valittaja on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki valittajan esittämiä valvontatarkastajan toimintaa koskevia kanteluluonteisia väitteitä. Hallinto-oikeus ei tutki valitusta myöskään siltä osin kuin siinä on vaadittu kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksen kumoamista rakennusvalvontataksan mukaisen maksun osalta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen muilta osin.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Kanteluonteiset väitteet

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Siltä osin kuin valittaja on arvostellut valvontatarkastajan toimintaa, kyseiset väitteet on katsottava hallintokantelun luonteisiksi väitteiksi. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia viranomaisten menettelyä koskevia hallintokantelun luonteisia väitteitä. Nämä väitteet on siten jätettävä tutkimatta.

Valvontamaksu

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Saman pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös on perittäväksi määrätyn maksun osalta perustunut kaupunginvaltuuston hyväksymään taksaan. Päätökseen haetaan tältä osin muutosta kuntalaissa säädettyssä järjestyksessä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden ensiasteiseen toimivaltaan. Vantaan kaupungin rakennuslakimiehen selvityksen mukaan määrätystä valvontamaksusta on tehty oikaisuvaatimus, jonka Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on hylännyt päätöksellään 19.3.2024 § 17. Valittaja ei ole valittanut tästä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen. Vaatimus valvontamaksun kumoamisesta on siten jätettävä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Pykälän 2 momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan myös muun ohella rakennuksen laajentamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n 1 momentin mukaan, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Pykälän 2 momentin mukaan rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Valittaja on 7.7.2023 jättänyt autokatoksen laajentamisesta lupapisteeseen neuvontapyynnön LP-092-2023-04078, jossa on tiedustellut hankkeen luvanvaraisuutta. Valittajan neuvontapyynnön yhteydessä esittämän pohjakuvan perusteella autokatoksen laajennus on 4 metriä pitkä ja 6 metriä leveä, ja se sijoittuu 80 senttimetrin etäisyydelle naapurin rajasta. Lupakäsittelijän 9.10.2023 neuvontapyyntöön antaman vastauksen mukaan hankkeelle ei voi myöntää lupaa, koska alle 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ei voi rakentaa ilman naapurin kirjallista suostumusta.

Asiassa saadun selvityksen mukaan valvontakäynnillä havaitut kiinteistölle tehdyt perustukset vastaavat neuvontapyynnössä esitetyn autokatoksen laajennuksen rajoja. Asiassa esitetystä valokuvasta ilmenee, että suunnitellun laajennuksen alueelta maan pinta on tasoitettu maa-aineksella ja aluetta reunustaa tukimuuri, jossa on kaksi nykyisen autokatoksen korkuista tolppaa.

Valvontatarkastaja on 16.10.2023 määrännyt rakennustyöt välittömästi keskeyttäväksi, koska ne on aloitettu ilman lainvoimaista rakennuslupaa. Päätöksessä on ilmoitettu, että rakennustöiden keskeyttämisen pysyttämistä päättää Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto. Lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään 6.2.2024 päättänyt pysyttää keskeyttämismääräyksen voimassa.

Hallinto-oikeus toteaa, että ottaen huomioon autokatoksen laajennusta koskevista suunnitelmista saatu selvitys, suunnitellun laajennuksen alueella jo toteutunut rakentaminen sekä se, ettei rakennustyölle ole ollut lupaa, valvontatarkastaja on voinut määrätä rakennustyöt keskeytettäväksi. Keskeyttämismääräyksestä sekä valituksenalaisesta päätöksestä käy riittävän selvästi ilmi, mitä rakennustöitä keskeyttämismääräys on koskenut. Valittajan mainitsevat piharemonttiin sekä pyykinkuivaus- ja lasten leikkipaikka-alueen rakentamiseen liittyvät seikat eivät anna aihetta arvioida asiaa toisin. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia perusteita, joiden vuoksi lupajaoston päätöstä rakennustöiden keskeyttämismääräyksen voimassa pysyttämisestä olisi pidettävä lainvastaisena. Valitus on näin ollen tältä osin hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

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 valituslupa 30).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Jukka Reinikainen, Annamari Laakkonen (t) ja Henna Nevalainen.



Esittelijä Alexander Degerman

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajalle saantitodistuksen
	Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto