

3.9.2024

Dnro 1405/03.04.04.04.16/2024

Asia Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittajat

[REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 6.2.2024 § 15

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 8.12.2023 § 1193 myöntänyt Vantaan JP-Rakenne Oy:lle rakennusluvan neljän asunnon rivitalon rakentamiselle kiinteistölle 92-84-[REDACTED] osoitteessa [REDACTED].

Päätöksen yhteydessä on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen tontin rakennusoikeudesta. Päätöksen mukaan tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 17 k-m²:llä eli noin 5,6 prosentilla.

Lupajaosto on päätöksellään 6.2.2024 § 15 hylännyt valittajien oikaisuvaatimuksen lupa-arkkitehdin rakennuslupaa koskevasta päätöksestä.

Lupajaosto on päätöksellään 23.4.2024 § 52 myöntänyt 39 400 euron suuruista vakuutta vastaan luvanhakijoille luvan aloittaa ja saattaa rakennustyöt loppuun ennen luvan lainvoimaisuutta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava. Hallinto-oikeuden on otettava päätöksessään huomioon se, mitä osapuolet ovat sopineet kauppakirjassa ja rasitesopimuksessa.

Rakennusluvassa myönnetty poikkeama rakennusoikeudesta on 5,6 prosenttia, eli vähäistä suurempi.

Uudelle kiinteistölle tulevat vesi- ja viemäriinjat sekä sähkö- ja teleyhteydet on sijoitettu 4 metriä leveällä rasitealueella liian lähelle valittajien osoitteessa

sijaitsevaa [REDACTED]:n rakennettavaa aluetta, ja ne on siirrettävä lähemmäs [REDACTED] rajaa kauppakirjan kirjauksen mukaisesti.

Kiinteistölle vaadittavaa tonttiopastaulua, osoitenumerointia sekä postilaatikoita ei tule sijoittaa valittajien tontilla olevan jätesuojan yhteyteen. Valittajat vastustavat rivitalon rakentamista rasi-tetielle kohdistuvan liiallisen liikenteen vuoksi.

Rasitesopimus ei salli rasi-tetien muokkausta siten, että pintavedet ohjataan tien sivulle. Sen sijaan tielle on sijoitettava vähintään kolme sadevesikaivoa.

[REDACTED] on rajannut alueensa yhdellä ohuella siimalla ja neljällä kiilalla, eikä rajannut tonttiaan aidalla. [REDACTED] vastaa vanhojen putkien poistosta rasitesopimuksen mukaisesti.

Valittajat ovat toimittaneet valituksen aloittamisoikeudesta tehdystä päätöksestä erikseen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Rakennusvalvontapäällikkö on antanut lausunnon.

Vantaan JP-Rakenne Oy on antanut selityksen.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen. Tontin rakennusoikeus on 306 m², Vantaan kaupunki on vähentänyt kerrosalasta 332 m² lukeman 9 m² ja viittaa kerrosalaan luvulla 323 m². Jos ylitys lasketaan käyttäen 332 m², on ylitys 8,5 prosenttia. Vastineen mukaan rakennusoikeus ylittyy 2,9 m² seinäpaksuuden tuoman rakennusoikeuden ylityksen lisäksi. Laki ei määrittele prosenttirajoja vähäiselle poikkeamalle. Lupakäsittelijän mukaan yli 5 prosentin poikkeama ei enää kaupungin käytännön mukaan ole vähäinen poikkeama.

Rivitalon rakentaminen aiheuttaa pienelle rasi-tetielle kohtuutonta liikennettä, ei ole sopusuhtainen, kaunis eikä sovi ympäristöönsä. Kaksi omakotitaloa soveltuisi ympäristöönsä, koska ympäröivät rakennukset ovat omakotitaloja.

Merkittään

Hallinto-oikeus on 3.7.2024 antamallaan välipäätöksellä 4223/2024 hylännyt valittajien vaatimuksen aloittamisoikeuden kumoamisesta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan 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 naapurialueita tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamisesta koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksyttyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Rakennusasetuksen (26.6.1959/266) 152 §:n 2 momentin mukaan milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä,

rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen harkinta

Rakennushanke sijoittuu 15.9.1982 vahvistetun Leppäkorven alueen asemakaavamuutoksen mukaiselle asuinrakennusten korttelialueelle (A-1). Tontin 92-84-███ tehokkuusluku on $e=0,25$. Asemakaavassa tontille osoitettu rakennusoikeus tontin pinta-alan ollessa $1\,222\text{ m}^2$ on siten 306 m^2 . Asemakaavamääräysten mukaan suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Valituksenalaisella päätöksellä on myönnetty rakennuslupa yksikerroksisen neljän asunnon rivitalon rakentamiseen. Rakennusluvan yhteydessä hyväksytyn asemapiirustuksen mukaan rivitalon rakennettava kerrosala on 332 m^2 . Ulkoseinien paksuudesta johtuva rakennusasetuksen 152 §:n 2 momentissa tarkoitettu sallittu ylitys, joka voi olla enintään 5 prosenttia kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, on piirustusten mukaan 9 m^2 . Sallittu rakentaminen on näin ollen yhteensä 315 m^2 . Rakennusluvassa on hyväksytty vähäisenä poikkeamisena poikkeaminen asemakaavassa sallitusta rakentamisen määrästä. Poikkeamisen vaativa rakennusoikeuden ylitys on päätöksen mukaan 17 m^2 eli 5,6 prosenttia.

Hallinto-oikeus katsoo, että 5,6 prosentin poikkeus rakennusoikeuden määrästä on näissä oloissa voitu myöntää rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentin mukaisena vähäisenä poikkeamisena.

Uudelle kiinteistölle tulevien tonttiopastaulun, osoitenumeroinnin ja postilaatikoiden sijainnista sekä tontin aitaamisesta tulee valituksenalaisen päätöksen mukaan soveltaa niitä koskevia ohjeita. Niiden sijaintia ei ole ratkaistu rakennusluvassa. Asemakaava ei rajoita rakennukseen sijoitettavien asuntojen lukumäärää, eikä liikennemäärän mahdollisen lisääntymisen rasitetiellä verrattuna tilanteeseen, jossa rivitalon sijaan kiinteistölle rakennettaisiin kaksi omakotitaloa, voida katsoa aiheuttavan laissa tarkoitettua tarpeetonta haittaa naapurille. Rakennuslupa rivitalolle on myönnetty asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Rakennuslupa on oikeudelliselta luonteeltaan hallintolupa, jolla ratkaistaan, ovatko maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset luvan myöntämiseen olemassa. Omistus- tai muita yksityisoikeudellisia oikeussuhteita ei ratkaista lopullisesti hallintoluvalla. Tähän nähden puheena olevan rakennusluvan myöntämisellä ei ole oikeudellisesti sitovasti ratkaistu eikä sillä ole voitukaan ratkaista mahdollisia osapuolten yksityisoikeudellisia kiinteistöjen käyttöön liittyviä erimielisyyksiä. Mikäli kauppakirjan tai rasitesopimuksen sisällöstä on osapuolten välillä erimielisyyksiä, ne ratkaistaan esimerkiksi rasitetoimituksessa tai riita-asiana käräjäoikeudessa.

Rakennushankkeessa vesi- ja viemäriputket on saadun selvityksen mukaan sijoitettu rasitesopimuksen edellyttämällä tavalla tierasitteen alle ja tien hulevedet ohjataan tien eteläpuolella olevaan painanteeseen. Kaupungin vesihuolto on antanut rakennusluvasta puoltavan lausunnon. Valituksenalainen

päätös ei ole lainvastainen myöskään kiinteistölle tulevien vesi- ja viemärilinjoiden sijaintien perusteella.

Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentissa säädetyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu 117 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Hanketta ei ole pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisena. Rakennushankkeesta ei voida katsoa aiheutuvan valittajille maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettua tarpeetonta haittaa. Hanke on edellä todettua rakennusoikeuden suuruutta koskevaa myönnettyä poikkeusta lukuun ottamatta asemakaavan mukainen. Rakennuslupa vähäisine poikkeamisineen on tullut myöntää. Valituksenalaista päätöstä ei ole syytä muuttaa.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 3 momentin mukaan tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Esa Hakkola (t) ja Paula Kovari.



Esittelijäjäsen

Paula Kovari

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Katri Aula
	Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
	Vantaan JP-Rakenne Oy