

VASTINE

Rakennuslupa-asia / [REDACTED]

Lupatunnus LP-092-2022-08020

Reklamaation keskeinen sisältö

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tekemässä reklamaatiossa esitetään lupakäsittelyn pitkittymisen johtuneen yksinomaan Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimintatavoista ja esitetään vahingonkorvausvaatimus. Reklamaation mukaan lupakäsittelyn aikana rakennushankkeeseen ryhtyvälle koituneet kustannukset ovat olleet täysin kohtuuttomat ja kohtuuttomista kustannuksista johtuen rakennushankkeeseen ryhtyvä vaatii vahingonkorvauksena rakennuslupamaksusta vapautusta täysimääräisesti.

Yleistä tapaukseen liittyen

[REDACTED] rakennuslupahakemus on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:ssä on lueteltu rakennuslupahakemukseen liitettävä aineisto.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä on puolestaan määritelty mm. pääpiirustusten ja asemapiirroksen sisältö ja esitystavat.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty sekä pääsuunnittelijan (120 a §) että rakennus-suunnittelijan (120 b §) tehtävät. Pientalohankkeissa useimmiten yksi ja sama henkilö toimii sekä pää- että rakennussuunnittelijana. Rakennussuunnittelijan tehtävistä todetaan mm. ”*hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset*”. Asemakaava on rakentamista koskevia säännöksiä ja lähtökohtana onkin, että esitetty ratkaisu on asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 § varsin yksiselitteisesti määrittää vastuuta ”*Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan*

rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.” Oletuksena on, että suunnitelmat on asianmukaisesti laaditut. Rakennusvalvontaviranomainen ei siis toimi tarkastavana tahona. Toki rakennusvalvonta puuttuu havaitsemiinsa virheisiin ja puutteisiin, jos niitä havaitsee mutta velvollisuutta tällaiseen välittömästi suunnitelmien toimittamisen jälkeen ei ole.

Lupaprosessista ja siihen käytetystä ajasta

Hakemus jätettiin 19.9.2023 ja päätös annettiin 22.10.2024. Siten luvan käsittelyaika oli 400 päivää, minkä voi arvioida pitkäksi, verraten esimerkiksi Vantaan rakennusvalvonnan omaan tilastoseurantaan keskimääräisistä lupakäsittelyjen läpimenoajoista.

Seuraavassa hakemuksen jättämisen ja päätöksen ajankohtien väliset oleelliset luvittamisen pitkittymiseen merkitystä tuoneet tapahtumat ja niiden päivämäärät lupahakemuksen hyväksyttäväksi saamisen kannalta (*kursiivilla*):

16.12.2022 – 19.9.2023 / Pääsuunnittelija lisäsi asiakirjoja Lupapisteeseen

- Pääsuunnittelijan oli mahdollista valmistella aineistoa 277 päivän (eli n. 9 kk) ajalla. Ennen hakemuksen jättämistä.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija on jättänyt aineistoa pitkällä ajalla.

19.9.2023 / Hakemus jätettiin Lupapisteeseen.

3.11.2023 / Pääsuunnittelija lisäsi/päivitti vaadittavia asiakirjoja Lupapisteeseen (mm. asemapiirustus ja hulevesisuunnitelma).

- Pääsuunnittelija lisäsi tai vaihtoi keskeisiä pääpiirustuksia, mikä on merkittävä aikamäärä vasta 45 päivän kuluttua hakemuksen jättämisestä.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija on jättänyt aineistoa pitkällä ajalla.

8.11.2023 / Lausuntopyyntöjä lähetettiin.

- Rakennusvalvonta lähetti lausuntopyynnöt saatuaan suunnitelmatäydennykset noin viikossa, mikä on todettavissa kohtuulliseksi ajaksi toimia.

9.11.2023 - 12.1.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi tai päivitti em. ajalla mm. pääosaa pääpiirustuksista.

- Pääsuunnittelija päivitti hakemusta 51–115 päivää (eli n. 1,5–4 kk) hakemuksen jättämisestä, minkä voi todeta merkittävän pitkäksi ajaksi.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija on jättänyt aineistoa pitkällä ajalla.

10.11.2023 / Pääsuunnittelija lisäsi naapurin suostumuksen.

- Lupakäsittelijä muistutti pääsuunnittelijaa suostumuksen tarpeesta, edistäen lupakäsittelyä. Naapurin suostumukseen ryhtyvältä kului aikaa 52 päivää hakemuksen jättämisestä, minkä voi todeta olevan pitkä aika.

20.2.2024 / Kaavoittajalta saadussa lausunnossa hakemuksesta keskeistä oli seuraava toteamus: "Suunnitelmia on tarkistettava niin, että rakennusoikeuden ylityksen voidaan katsoa olevan vähäinen". Pääsuunnittelija ja rakentamiseen ryhtyvä eivät kertoneet aikeistaan huomioida kaavoittajan lausuntoa lupakäsittelijälle, jotta tämä olisi voinut esimerkiksi ohjeistaa lisää.

- Aikaa hakemuksen jättämisestä oli kulunut 154 päivää (eli n. 5 kk).

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan lupavalmistuksessa ohjeisti pääsuunnittelijaa toimimaan, jotta suunnitelma olisi hyväksyttävissä muodossa.

19.3.2024 / Järjestettiin Teams-kokous pääsuunnittelijan, ryhtyvän ja rakennusvalvonnan edustajien kesken, kuinka hakemus saatettaisiin hyväksyttäväksi tai ohjatuksi poikkeamismenettelyyn.

- Kokouksessa todettiin mm. suunnitelman ylittävän merkittävästi asemakaavassa tonttitehokkuudella annetun rakennusoikeuden, eikä sitä vähäisenä poikkeamisena luvan yhteydessä voitaisi hyväksyä. Rakennusoikeuden ylitys todettiin merkittäväksi, joten suunnitelmaa olisi yksinkertaisesti joko a) kehitettävä vastaamaan kaavaa tai b) suunnitelmalle olisi saatava kaavoittajan poikkeamispäätös.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan yritti yksiselitteisesti tuoda pääsuunnittelijalle käsityksen suunnitelman rakennusoikeuden käytöstä tontilla, jotta luvitusta olisi voitu jatkaa.

22.3.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi/muutti asiakirjoja (mm. rakennusoikeuslaskelma).

- Kolme päivää kokouksen jälkeen, jossa todettiin kaavassa annettu rakennusoikeus ylitetyn merkittävästi, pääsuunnittelija lisäsi rakennusoikeuslaskelman, jossa suunnitelmamuutoksia ei ollut tehty rakennusoikeuden käytön pienentämiseksi. Siten oli pääteltävissä, että poikkeamislupaa rakennusoikeudesta ryhtyvä aikoi hakea kaavoituksesta, jotta olisi voitu jatkaa siihen perustuvaa luvitusta.

25.4.2024 / Pääsuunnittelija jätti poikkeamislupahakemuksen kaavoitukseen.

- Kokouksesta, jossa rakennusvalvonta totesi pääsuunnittelijalle ja ryhtyvälle mahdollisen poikkeamispäätöksen tarpeen oli kulunut 37 päivää poikkeamislupahakemuksen jättämiseen.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija ja ryhtyvä käyttivät aikaa poikkeamislupahakemuksen jättämiseen kaavoitukseen.

4.6.2024 / Kaavoitus antoi poikkeamispäätöksen, jonka pääsuunnittelija lisäsi Lupapisteesseen.

- Poikkeamispäätöksessä keskeistä oli seuraava: ”Hakemuksessa esitetty 8 %:n rakennusoikeuden ylitys --- yhdessä muiden hankkeen toteuttamiselle esitettyjen poikkeamien kanssa on rakennusluvan käsittelyssä todettu erillisen poikkeamispäätöksen tarve. Hakemuksessa esitetty rakentaminen ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan määrän 20 m²:llä (8 %) ja rakennusasetuksen perusteella sallittavan enimmäiskerrosalan 47 m²:lla (14 %).”

- Poikkeamispäätöksessä kaavoittaja myönsi haetun rakennusoikeuden ylityksen. Siihen perustuen luvitusta voitiin taas jatkaa.

17.6. - 20.8.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi/muutti asiakirjoja (mm. asemapiirros, hulevesisuunnitelma ja naapurien kuulemiseen tarvittavat havainnepiirustukset).

- Poikkeamispäätöksestä johtui hakemuksen suunnitelman muutosten tarpeita, jotka pääsuunnittelija teki 13–77 päivää (eli n. 0,5–2,5 kk) poikkeamispäätöksen saamisesta.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan oli ohjeistanut pääsuunnittelijaa ja ryhtyvää toimittamaan puutteellisia asiakirjoja Lupapisteesseen, jotta naapurien kuuleminen olisi voitu käynnistää, mihin reagoinnin voi todeta pitkäaikaiseksi.

22.8.2024 / Naapurien kuuleminen käynnistettiin hakijan toimesta.

- Rakennusvalvonta oli kehottanut hankkimaan myös naapurin suostumuksen, mutta ryhtyvä ei sitä tehnyt tuossa vaiheessa.

- Lomakausi vaikutti lupaprosessin etenemiseen. Lomat ovat kuitenkin lakisääteiset, eikä luvitusta Vantaan rakennusvalvonnassa sijaistuteta.

12.9.2024 / Ryhtyvä pyysi ja lisäsi naapurin suostumuksen.

- Naapurin suostumus jätettiin 21 päivää naapurin kuulemisen käynnistämisestä.

- Rakennusvalvonta oli ohjeistanut ja kehottanut hankkimaan myös naapurin suostumuksen.

11.10.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi asiakirjan (perustamistapalausunto).

- Perustamistapalausunto lisättiin 388 päivää (eli n. 12,5 kk) hakemuksen jättämisestä, minkä voi arvioida merkittäväksi ajaksi. Kyse on ollut MRL:n soveltamisen aikana luvittamisessa oleellisesta asiakirjasta hakemuksen hyväksyttävyyden arvioimiseksi.

- Rakennusvalvonta oli ohjeistanut ja kehottanut hankkimaan myös perustamistapalausunnon.

22.10.2024 / Myönteinen lupapäätös annettiin.

Pääsuunnittelijan toiminnan vaikutus lupakäsittelyaikaan

Reklamaatiossa sivuutetaan se, että luvan käsittelyaikaan kokonaisuutena vaikuttavat ensisijaisesti pääsuunnittelijan ja rakentamiseen ryhtyvän toimintatavat. Rakennusvalvonta ei suunnittele, se on luvanvaraisessa hankkeessa pääsuunnittelijan tehtävä. Rakennusvalvonta ohjeistaa ja antaa pyydettyä tietoa. Pääsuunnittelijan työn perusteella muodostuvat edellytykset luvittaa. Merkittävimmän lupakäsittelyyn tarvittavalle ajalle on merkitystä pääsuunnittelijan toiminnalla hakemuksen valmistelun suhteen tai toisaalta tarvittavien toimenpiteiden puuttuminen, kuten katuosoitteen [REDACTED] tapauksessa on käynyt.

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijä ei ajoissa saanut hyväksyttävissä olevia suunnitelma-aiheita, vaikka niitä usein pyysi. Rakennusvalvonta antoi pääsuunnittelijalle yksiselitteisiä ohjeita, kuinka toimia hakemuksen hyväksyttäväksi saamiseksi useaan kertaan. Kirjallisina ne ovat Lupapisteen viestikentässä päivättyinä.

Hakemukseen oli jo alkujaan sisällytetty olettamuksena ratkaisuja, jotka eivät ole olleet päätöksen kannalta sellaisenaan hyväksyttävissä. Esimerkiksi suunnitelma sisälsi merkittäviä rakennusoikeuden ylityksiä sekä määrän että sijainnin osilta. On ymmärrettävä, että poikkeamia kaavasta ei lupakäsittelijän ole pakko hyväksyä, ellei laissa tai asetuksissa ole siitä määrätty.

Vuoden 2022 jälkeen suunnitelmaa on muutettu merkittävästi siirtämällä rakennuksia tontilla ja tarkentaen merkintöjä sekä laskelmia ja lisäten lupakäsittelyyn tarvittavia puuttuneita liitteitä.

Lopuksi

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvausvastuu syntyy vain, mikäli toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Lisäksi edellytyksenä on, että aiheutunut vahinko on syy-yhteydessä vahingonkorvausvastuuseen johtavaan tekoon, toimintaan tai laiminlyöntiin, jota korvaussäännösten soveltamisessa edellytetään.

Edellä tässä vastineessa esitetystä on johdettavissa, että lupakäsittelyn pitkittymisen voidaan suurelta osin katsoa johtuneen rakennushankkeeseen ryhtyvistä itsestään tai hänen

puolellaan olevista syistä. Asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että olisi olemassa korvausvelvollisuuden peruste, tai että rakennushankkeeseen ryhtyvälle olisi aiheutunut vahinkoa tai korvattavaa lajia olevaa vahinkoa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimista rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuslupahakemuksen käsittelyä koskevassa lupaprosessissa. Perusteita vaaditun vahingonkorvauksen suorittamiselle ei näin ollen asiassa ole.

Mainittakoon vielä, että 1.1.2026 voimaan tulevassa rakentamislain muutoksessa rakentamislupien käsittelyajalle asetetaan enimmäisaika, joka [REDACTED]n kohdalla tarkoittaisi kolmea kuukautta. Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Käsittelyajan laskenta alkaa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Annettujen selvitysten perusteella viimeisiä oleellisia täydennyksiä on tehty syyslokakuussa 2024. Lupapäätös on tehty 22.10.2024. Näin ollen lupamaksun palautus ei tulisi kyseeseen tulevankaan lainsäädännön säännösten perusteella.