

15.6.2023

Dnro 3758/03.04.04.04.16/2022

Asia Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Valittajat [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.6.2022 § 82

[REDACTED] ovat toimenpidepyynnössään 10.11.2021 vaatineet, että osoitteessa Kimalaisenranta [REDACTED] sijaitsevan naapurikiinteistön 92-86-[REDACTED]-[REDACTED] piha velvoitetaan muutettavaksi voimassa olevan rakennusluvan lupapiirustusten mukaiseksi ja lupaehdot täyttäväksi. Luvan vastaisesti rakennetut pengertäytöt tulee määrätä poistettavaksi. Hallintopakkovelvoitetta tulee tehostaa uhkasakolla, koska työmaalla ei ole vastaavaa työnjohtajaa eikä luvan mukaisia töitä tekeillä.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on valituksenlaisella päätöksellään päättänyt, että toimenpidepyyntö ei anna aiheutta toimenpiteisiin. Päätöksen perustelujen mukaan asiassa on kiistatonta, että rakennuspaikalla on tehty toimenpiteitä, jotka eivät ole voimassa olevan rakennusluvan 86-0938-15-A mukaisia. Rakennusvalvonta on ohjannut kiinteistön nykyisiä omistajia saattamaan kiinteistön piha-alueet luvan mukaiseen tilaan, mutta asiaa ei ole vielä hoidettu. Rikkomusta on kuitenkin pidettävä vähäisenä. Tehdyillä pengerryksillä ei aiheuteta merkittävää haittaa toimenpidevaatimuksen tekijöille eikä se muutoinkaan haittaa heidän kiinteistönsä käyttöä. Tehdyillä toimenpiteillä onkin lähinnä vaikutusta näkymiin. Kun vielä otetaan huomioon, että kiinteistön omistajilla on 12.6.2023 saakka voimassa oleva rakennuslupa, ei perustetta hallintopakkoprosessin käynnistämiseksi ole. Yleinen etukaan ei edellytä puuttumista tilanteeseen. Rakennuspaikalla ei tällä hetkellä tehdä töitä, joten hankkeesta vastaavan työnjohtajan puuttumisella ei ole merkitystä asian kannalta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava ja asia palautettava kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston uudelleen käsiteltäväksi. Jaosto

tulee velvoittaa ryhtymään valvonnallisiin toimiin siten, että Kimalaisenranta [REDACTED]n piha velvoitetaan muutettavaksi voimassa olevan rakennusluvan lupapiirustusten mukaiseksi ja lupaehdot täyttäväksi. Samalla jaosto tulee velvoittaa panemaan täytäntöön jo aiemmin annettu ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston päätös 8.5.2012 § 76, jolla luvattomat täytöt on velvoitettu poistettavaksi 1.7.2012 mennessä.

Vantaan rakennusvalvontaviranomainen tulee myös velvoittaa ryhtymään valvonnallisiin toimenpiteisiin siten, että valittajien tontin rajalle Kimalaisenranta [REDACTED]n tontin puolelle määrätään rakennettavaksi lupapiirustuksissa esitetyn mukaisesti tukimuuri.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto ja tontin 92-86-[REDACTED] omistajat tulee velvoittaa korvaamaan yhteisvastuullisesti valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Vantaan rakennusvalvontaviranomaisella ei ole ollut laillisia perusteita jättää ryhtymättä valvonnallisiin toimenpiteisiin valittajien vaatimuksessa esitettyjen rikkomusten johdosta. Maantäyttöjen poistamiseen on olemassa jo kymmenen vuotta voimassa ollut hallintopakkopäätös, joten on selvää, että tältä osin yleinen etukin vaatii tämän päätöksen täytäntöönpanon loppuun saattamista. Lisäksi näistä täytöistä aiheutuu teknisessä asiantuntijalausunnossa todetuin tavoin hyvin merkittävää haittaa valittajien tontin käytön kannalta, joten vähäisyysperustettakaan valituksenalaiselle päätökselle ei tältä osin ole olemassa. Luvattomilla täytöillä ei ole pelkästään näkymiin liittyviä haitallisia vaikutuksia, vaan ne aiheuttavat myös erityisiä vaatimuksia hulevesien hallinnan suhteen. Tavanomaisen yksityisyyden suojaksi tarkoitetun aidan korkeuden nouseminen jopa neljään metriin on merkittävän haitallista valittajien tontin käytön kannalta. Koska luvattomia täyttömaita on merkittävästi, naapuritontille on pitänyt rakentaa joen aiemmin tasaiselle avautuma-alueelle noin 60 metriä pitkä maisemaan sopimaton poikittainen muuri. Kiinteistöjen itäpäässä valittajien tontti on naapuritonttia korkeammalla sille tehdyn leikkauksen vuoksi. Tukimuurin puuttuminen valittajien tontin rajalta ja sen aiheuttama sortumavaara on merkittävä haitta. Kun laillisia perusteita rakennusvalvonnallisista toimenpiteistä luopumiseen ei ole olemassa, ei myöskään rakennusluvan voimassaolo muodosta oikeudellista estettä valvontatoimiin ryhtymiselle.

Vantaan rakennusvalvontaviranomaisen toiminta on johtanut valittajien kannalta merkittäviin oikeudellisen ja teknisen asiantuntija-avun kustannuksiin. Olisi kohtuutonta, jos heidän pitäisi pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Valittajat ovat lisäksi esittäneet rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta kanteluluonteisia väitteitä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on antanut lausunnon. Väite, että kiinteistöä koskisi lainvoimainen hallintopakkopäätös, on väärä. Päätös, johon valittajat viittaavat, koskee ainoastaan rakennustöiden

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

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

Valittajat ovat valituksessa ja vastaselityksessä moittineet Vantaan rakennusvalvontaviranomaisen toimintaa asiassa. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tällaisten viranomaisten toimintaa koskevien kanteluluonteisten väitteiden tutkiminen. Näin ollen hallinto-oikeus jättää tältä osin valituksen tutkimatta.

Tutkituilta osin

Pääasia

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 määrääjassa 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.

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on 27.11.2015 tekemällään päätöksellä myöntänyt rakennusluvan (lupatunnus 86-0938-15-A) paritalon rakentamiseen kiinteistölle 92-401-███, josta on sittemmin muodostettu nyt kysymyksessä oleva tontti 92-86-███. Lupaehtojen mukaan tontin pinnan korot tulee sovittaa ympäristöön ilman turhia pengerryksiä ja tontille pitää tehdä erillinen pätevän suunnittelijan tekemä piha- ja istutussuunnitelma, jossa erityistä huomiota pitää kiinnittää maaston muotoiluun ympäristö huomioon ottaen. Rakennusluvan voimassaoloaika on 26.5.2020 tehdyllä päätöksellä jatkettu kolmella vuodella rakennustöiden loppuun saattamiseksi niin, että lupa on voimassa 12.6.2023 saakka.

Valittajat ovat 10.11.2021 Vantaan rakennusvalvontaviranomaiselle osoittamassaan kirjelmässä vaatineet, että naapuritontin 92-86-███ omistajat velvoitetaan muuttamaan tontin piha voimassa olevan rakennusluvan mukaiseksi. Kirjelmässä on erityisesti vaadittu, että rakennusluvan vastaisesti rakennetut pengertäytöt tulee määrätä poistettavaksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston valituksenalaisen päätöksen mukaan on kiistatonta, että rakennuspaikalla on tehty toimenpiteitä, jotka eivät ole voimassa olevan rakennusluvan 86-0938-15-A mukaisia. Myös asiakirjoissa olevien valokuvien perusteella tontille rakennetun paritalon länsipuolelle on rakennusluvan

vastaisesti läjitetty merkittävä määrä maa-ainesta. Kiinteistön aiemmat omistajat on jo vuonna 2012 määrätty poistamaan luvattomat täytöt. Edellä mainittujen seikkojen johdosta lupajaosto ei ole voinut päättää olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin niillä mainitsemillaan perusteilla, että täytöistä ei aiheudu valittajille merkittävää haittaa tai että yleinen etukaan ei edellytä tilanteeseen puuttumista. Koska asiassa on selvää, että tontilla on tehty merkittävässä määrin täyttöjä, jotka eivät ole myönnetyn rakennusluvan mukaisia ja joiden ei voida myöskään katsoa liittyvän pihan keskeneräisyyteen, lupajaosto ei ole voinut olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin myöskään sillä perusteella, että rakennuslupa on ollut valituksenalaista päätöstä tehtäessä vielä voimassa hieman alle vuoden. Tämän vuoksi lupajaoston päätös on kumottava ja asia palautettava jaostolle uudelleen käsiteltäväksi.

Oikeudenkäyntikulut

Asian tulkinnanvaraisuus ja oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 ja 2 momentti huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

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
Jaana Moilanen, Petteri Leppikorpi ja Jukka Reinikainen (t).



Esittelijä Alexander Degerman

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajien asiamiehelle
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

[REDACTED]

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 94 §:n sekä hallintolain 56 §:n 2 momentin ja 68 §:n 1 momentin mukaan on selityksen ensimmäisen allekirjoittajan [REDACTED] päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä selityksen muille allekirjoittajille. Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai sen viivästymisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.