



Oikaisuvaatimus rakennusluvasta LP-092-2021-01649 / Naapurit T.M ja J.M

VD/2710/10.03.00.03/2024

RL/RN

Rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 233 § 12.3.2024 myöntänyt rakennusluvan kaksikerroksisen asuinpienitalon rakentamiselle määrösin omistetun tontin hallinta-alueen B omistajalle. Tontin hallinta-alueen A omistajat T.M ja J.M ovat ennen luvan myöntämistä toimittaneet huomautuksen, jossa on kiinnitetty muun ohella huomiota rakennusoikeuden määrään, pysäköinnin toteuttamiseen, rakennusaikaiseen turvallisuuteen, lumenkasausta paikkojen riittävyyteen sekä tontilla sijaitsevien rakennusten etäisyyteen. Lisäksi huomautuksessa on esitetty, että suunniteltu hanke on tontin omistajien välisen hallinnanjakosopimuksen vastainen. Hankkeeseen ryhtyvä on ennen lupapäätöstä antanut vastineensa huomautuksessa esitettyihin asioihin, ja huomautus sekä vastine on otettu huomioon lupapäätöstä tehdessä.

Lupapäätöksestä tehdyssä oikaisuvaatimuksessa hallinta-alueen A omistajat ovat esittäneet, että hallinnanjakosopimuksen mukaisesti asioista on sovittava yhteisymmärryksessä muiden sopimuksen osapuolten kanssa. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusaikaisista poikkeusjärjestelyistä ei voida yksipuolisesti vain ilmoittaa muille tontin omistajille. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vastustetaan hallinnanjakorajalla sijaitsevien tuija-aitojen poistamista. Oikaisuvaatimuksetekijät vaativat hankkeeseen ryhtyvältä poistettavien tuijien korvaamista. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että suunnitelmissa esitetyt lumen säilytyspaikat eivät ole riittävät.

Oikaisuvaatimus ja hankkeeseen ryhtyvän vastine ovat kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 23.4.2024 §

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n 1 mom. 1 kohdan mukaan lupahakemukseen on liitettävä selvitys, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Oikeuskäytännössä on katsottu, että maakaaren mukaisesti kirjattu hallinnanjakosopimus voidaan huomioida rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä (KHO 2013:14). Käsiteltävänä olevassa asiassa luvanhakijana toimii hallinnanjakosopimuksen karttaliitteeseen merkityn alueen B osaomistaja. Rakennusluvan yhteydessä on esitetty selvityksenä osapuolten välinen kiinteistörekisteriin erityisenä oikeutena kirjattu hallinnanjakosopimus. Luvan hakija on hallinnanjakosopimuksen nojalla voinut hakea hallitsemalleen alueelle B lupaa ilman muiden omistajien suostumusta. Tontin osaomistajille on kuitenkin varattu tilaisuus tulla kuulluksi MRL 133 §:n mukaisesti ennen asian ratkaisemista. Rakennuslupa on hallintolupa, jolla ratkaistaan, ovatko MRL:n mukaiset edellytykset rakennusluvan myöntämiseen olemassa. Rakennusluvalla ei ratkaista omistus- tai muita yksityisoikeudellisia suhteita. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa hallinnanjakosopimuksen noudattamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohessa se, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakennus



soveltuu paikalle ja että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, ja täyttää asemakaavan asettamat vaatimukset. Hanke on asemakaavan mukainen ja suunniteltu rakennus soveltuu paikalleen. Oikaisuvaatimuksessakaan ei ole esitetty muuta. Koska suunniteltu rakennus sijoittuu asemakaavan mahdollistamalla tavalla, eikä sijoittelun voida katsoa myöskään loukkaavan osapuolten välistä hallinnanjakorajaa, rakennuslupahakemus täyttää MRL 135 §:n edellytykset, eikä luvan myöntämisen epäämiselle ole perusteita. Hankkeen ei voida katsoa tarpeettomasti haittaavan naapuria. Rakennustyöstä mahdollisesti naapurille aiheutuva väliaikainen haitta ei ole sellainen seikka, jota arvioidaan luvan myöntämisen yhteydessä. Rakennustyön aikana hankkeeseen ryhtyvän asiantuntijoihin on huolehdittava rakennustyön asianmukaisesta järjestämisestä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille.

Lumen sijoittamispaikkojen koolle ei ole asetettu sitovia normeja. Lumet on sijoitettava tontilla niin, ettei sulamisvesistä aiheudu haittaa naapurille tai oman tontin rakennuksille. Lumesta aiheutuvien sulamisvesien hallinta on kiinteistön haltijan vastuulla. Suunnitellun hankkeen hulevesisuunnitelmassa on esitetty lumensijoittamispaikaksi hallinnanjakorajan tuntumassa sijaitsevien autokatosten välinen alue. Oikaisuvaatimukseen annetussa vastineessa hakija on todennut, että asemapiirroksessa esitetyn lumensäilytyspaikan pinta-ala on n. 12 m², ja että maanpinta tullaan muokkaamaan rakennusten sokkeleista pois päin kaltevaksi ja hallinnanjakorajalle muotoillaan pintavesipainanteet, jotka imevät vettä ja tarvittaessa ohjaavat sulamisvedet tontin pintavesikaivoon asti. Suunniteltu ratkaisu ei vastineen mukaan vaikuta ylläpitokustannuksiin tai poikkea miltään osin siitä mitä hallinnanjakosopimuksessa on sovittu. Myös kaupungin vesihuolto on antanut puoltavan lausunnon, jossa todetaan, että hulevedet voidaan hallita tontilla hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Edellä mainituin perustein voidaan todeta, että luvan myöntämisen edellytykset ovat olleet olemassa, ja oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

Liitteet:

- Lupapäätös LP-092-2021-01649
- Oikaisuvaatimus 26.3.2024
- Hankkeeseen ryhtyvän vastine oikaisuvaatimukseen 2.4.2024

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: oikaisuvaatimuksen tekijät

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

rakennuslakimies Reetta Nikkola, puh. 0405936373
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)