

## Lausunto viranomaislautakunnan päätöstä 4.10.2022 § 39 koskevasta valituksesta

VIRLTK 04.10.2022 § 39

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja

Asia

Vs. johtava rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakennuslupapäätöksen, jonka lupatunnus on LP-418-2022-00326, koskien 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, jossa maanalainen kellarikerros (talo A). Rakennuksessa on 68 asuntoa ja väestönsuoja.

Kiinteistön 418-431-2-58 omistaja on jättänyt hankkeesta oikaisuvaatimuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla

Karttatarkastelun perusteella oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö 418-431-2-58 ei rajoitu asuinkerrostalon rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön 418-4-14-11. Suunnitellun asuinkerrostalon kiinteistön rajan etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijän omistamaan kiinteistön rajaan on noin 77 metriä ja kiinteistöllä sijaitsevaan asuinrakennukseen noin 97 metriä. Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennuspaikan ja oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön välissä on katualueita ja urheilukenttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö 418-431-2-58 ei ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija, joten hänellä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella rakennuslupapäätöksestä valitusoikeutta.

Kun otetaan huomioon asuinkerrostalon etäisyys oikaisuvaatimuksen tekijän omistamaan kiinteistöön ja sillä sijaitsevaan rakennukseen sekä voimassa olevan asemakaavan sisältö, rakennuslupapäätöksen ei voida katsoa vaikuttavan olennaisesti oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen. Päätös ei myöskään vaikuta välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohdan perusteella valitusoikeutta.

### Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 187 (1 mom), 192

Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan viranomaislautakunta käsittelee alaisensa viranhaltijoiden päätöksistä tehdyt oikaisuvaatimukset.

Lisätietoja

Johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää, että oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta, koska oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole asiassa muutoksenhakuoikeutta.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Otteet	Oikaisuvaatimuksen tekijä Hankkeeseen ryhtyvä

VIRLTK 07.12.2022 § 64  
879/10.03.00/2022

Asia	<p>Lempäälän kunnan viranomaislautakunnan päätöksestä 4.10.2022 § 39 on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa viranomaislautakuntaa oheisen valituksen johdosta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. antamaan lausunnon</li> <li>2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista</li> <li>3. liittämään asiakirjoihin valituksenalaista päätöstä koskevan mahdollisen julkipanoilmoituksen.</li> </ol>
------	--

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä. Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 23.12.2022.

Valitus	<p>Valituksessa vaaditaan, että viranomaislautakunnalle tehty oikaisuvaatimus on hyväksyttävä ja oikaisuvaatimusta koskeva vs. johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätös on kumottava. Viranomaislautakunnan päätös on kumottava laittomana, koska Lempäälän kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen päätösten ennakkoehtoja rakennusluvan myöntämiselle ao. tontille ei ole toteutettu. Vs. johtavalla rakennustarkastajalla ei ole toimivaltaa ratkaista asiaa vastoin Lempäälän kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen päätöksiä.</p>
---------	---

Kunnan viranhaltijat eivät ole vastanneet kysymykseen, miksi valtuuston asettamia rakennusluvan ennakkoehtoja ei ole otettu huomioon. Luvan myöntäjällä eli rakennusvalvontaviranomaiselle pitää olla tiedossa asemakaavamuutokseen ja siihen liittyvien poliittisten linjausten ja päätösten tarkka sisältö, koska toimivaltaa tässä asiassa on poliittisesti ohjattu.

Yksittäisen kuntalaisen ja kuntademokratian näkökulmasta on kestävämpiä, jos kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen päätöksiin ei voi luottaa. Rakennusluvuissa ja asemakaavamuutoksissa on usein yksittäisen rakennuttajan eti ja kuntalaisten yleinen etu ristiriidassa. Kunnan viranhaltijoiden tehtävänä on edistää kuntalaisten etua sekä yhdenvertaista kohtelua. Kuntalaisten ja valtuutettujen vaatimuksia suhteessa rakennuttajan vaatimuksiin ei ole kohdeltu tasapuolisesti. Vain rakennuttajan vaatimukset on huomioitu. Vaikuttaa siltä, että näillä muutoksilla on edistetty pelkästään rakennuttajan taloudellista etua ja jätetty ympäristöön ja asukkaiden viihtyvyyteen liittyvät kunnan ja kuntalaisten vaatimukset huomioimatta.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on asiassa myönnettävä muutoksenhakuoikeus. Oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistö sijaitsee sijaitsee suoraan vastapäätä suunniteltua asuinkerrostaloa. Tonttien välillä on Lempäälän keskustassa sijaitseva urheilu- ja liikuntapaikkana toimiva keskustenttä. Keskuskenttä on avoin alue ja tonteille on selkeä näköyhteys. Suunnitellut asuinkerrostalot ja parkkihalli muuttavat kuitenkin merkittävästi nykyistä asuinympäristöä, vähentävät asuinviihtyvyyttä ja alueen turvallisuutta. Lisääntyvä liikenne, etenkin kun rakentamiseen liittyviä ennakkoehtoja ei ole huomioitu ja täytäntönpantu, aiheuttavat merkittäviä turvattomuusriskejä alueella asuville ja siellä liikkuville lapsille ja koululaisille. Koska tontille ollaan rakentamassa maisemaan sopimattomia, massiivisia kerrostaloja, jotka väistämättä muuttavat koko omakotitalovaltaisen alueen asuinympäristöä ja maisemaa, pitää muutoksenhakuoikeutta käsitellä laajana oikeutena.

Oikaisuvaatimuksen keskeisenä perusteena on laillisuusnäkökulma eikä sen mitätöintiä muutoksenhakuoikeuden puuttumisella voida pitää oikeudellisesti pätevänä. Viranhaltijoilla ei voi olla harkintavaltaa laittomuuksien tekemisessä. Valituksessa viitataan KHO:2020:107 päätöksessä olleeseen lausumaan: ” Kuntalain mukaan valtuusto on kunnan korkein päätöksentekoeelin, jolloin sen päätös ei voi olla vain valmistelua, varsinaisen päätösvallan kuuluessa asiassa viranhaltijoille. Viranhaltijalla päätöksen toimeenpanossa jätetty harkintavalta ei tee valtuuston päätöksestä pelkkää valmistelua koskevaa päätöstä”.

Rakennusluvissa asuntojen määrä on 57 % suurempi kuin alkuperäisissä kunnanvaltuuston käsittelemässä suunnitelmassa. Parkkipaikkojen tarve tulee kasvamaan eikä parkkihalli pysty tähän tarpeeseen vastaamaan vaan autot tulevat sijoittumaan katujen varsille. Keskuskentän käyttöön liittyvä liikenne lisää ajoittain runsaasti alueen parkkipaikkojen tarvetta ja aiheuttaa suuren turvallisuusriskin rakentamisen aikana, jos kunnanvaltuuston vaatimia turvallisia kulkuväyliä ei toteuteta ennen kuin rakentaminen alkaa.

Myönnettyssä rakennuslupapäätöksessä ei ole noudatettu kunnan omia rakennustapaohjeita eikä voimassa olevaa Lempäälän kunnan rakennusjärjestystä mm. piha-alueiden kokoa koskevan vaatimuksen osalta.

Rakennusluvassa on hyväksytty lukematon määrä erilaisia muutoksia, jotka ovat myös kunnanvaltuustossa ja kunnanhallituksessa sovittujen linjausten vastaisia. Kysymyksessä on kiistanalainen hanke, jolloin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on noudatettava erityistä huolellisuutta, ettei sovittuja linjauksia muuteta kuntalaisten haitaksi ja rakennuttajatahon eduksi. Havainnekuvista on päätetty, että niiden on vastattava asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytyjä havainnekuvia. Myönnettyssä rakennusluvassa on tähänkin hyväksytty laittomasti useita muutoksia, jotka oleellisesti muuttavat talojen ulkonäköä ja huonontavat niiden sopivuutta ympäristöön.

Valitus kokonaisuudessaan toimitetaan viranomaislautakunnan jäsenille kokouksen oheismateriaalina.

Ehdotus lausunnoksi

Valitukseen liittyen viitataan yleisesti oikaisuvaatimuksesta tehtyyn päätökseen ja sen perusteluihin. Viranomaislautakunta katsoo, että valituksessa esitetyt muutoksenhakuoikeuden perusteena toimivat merkittävät muutokset asuinympäristöön ja sen viihtyisyyteen sekä liikenneturvallisuuteen ovat muutoksia, jotka ovat kytkeytyneet lähtökohtaisesti alueen asemakaavan muutokseen. Asemakaavaprosessiin

on sisältynyt rakennuslupapäätökseen nähden laajempi osallistaminen sekä muutoksenhakuoikeus. Asemakaava on saanut lainvoiman.

Valituksen osalta pääasiana on ratkaista, onko kunnan viranomaislautakunnalla ollut lailliset perusteet jättää oikaisuvaatimus tutkimatta. Tämän vuoksi valitusta ei ole kaikilta osin ryhdytty sisällöllisesti käsittelemään eikä sen perusteisiin ottamaan kantaa. Jos valitus hyväksytään, asia palautuu oikaisuvaatimusviranomaiselle käsiteltäväksi.

Viranomaislautakunta toteaa kuitenkin mm. valituksessa esitetyn toimivallan ylittämisen ja päätösten lainvastaisuuden osalta seuraavaa:

Lempäälän kunnan viranomaislautakunta katsoo, että johtava rakennustarkastaja ei ole ylittänyt toimivaltaansa tai tehnyt lainvastaisia päätöksiä vaan on rakennuslupia koskevissa päätöksissä noudattanut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaisia rakennusluvan myöntämisedellytyksiä asemakaava-alueella. Kyseisen lainkohdan mukaan yhtenä rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen (kohta 4). Kyseinen lainsäädännön kohta siis mahdollistaa luvan myöntämisen myös sellaisen hakemuksen pohjalta, jossa vasta esitetään mahdollisuus käyttökelpoisen pääsytien järjestämiseen. Nyt kysymyksessä olevalle rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie.

Lempäälän kunnanvaltuuston päätöksessä 4.3.2020 14 § annettiin kunnanhallituksen/yhdyskunnan palvelualueen tehtäväksi toimia niin, että nyt päätettävänä olevan asemakaavan (4044) vahvistuttua tulee Tampereentien, Kenttätien ja Hiiroksentien katusuunnitelmat suunnitella ja rakentaa turvallisiksi siten, että ne ovat valmiit ennen kuin asemakaava-alueen rakentaminen alkaa. Johtava rakennustarkastaja ja viranomaislautakunta ovat katsoneet, että kunnanvaltuuston päätös ohjaa yhdyskunnan palvelualueella infrasuunnittelu ja -kunnossapidon yksikköä, joka vastaa katujen suunnittelusta ja rakentamisesta. Infrasuunnittelu ja -kunnossapidon yksiköltä (2.8.2022) saatujen tietojen mukaan Hiiroksentien perusrakennuksen sekä kevyen liikenteen väylä välillä Hiiroksentie-Kuusitie katusuunnitelmat sekä Kenttätien jalkakäytävän katusuunnitelmat ovat valmistuneet ja saaneet lainvoiman vuonna 2022 eli suunnitelmien tilanne on hyvä. Yksikkö on kuitenkin todennut, että kaikkien alueen katujen (Hiiroksentie) rakentamista ja perusrakentamista asfalttia vaille valmiiksi ei ole kustannustehokasta tehdä ennen kerrostalohankkeen maanrakennusta, sillä talonpohjien vaatima kaivanto haukkaisi tonttiin rajautuvien katujen rakenteista merkittävän osan. Kadut joutuisi tekemään siltä osin kahteen kertaan. Rakennusvalvonnan päätöksenteossa tulee noudattaa valtakunnan tasolla säädettyä rakentamista koskevaa erityislainsäädäntöä eikä kunnanvaltuuston päätöstä ja poliittista ohjausta ole siksi voitu täysimääräisesti huomioida. Rakennusvalvontaviranomaisen itsenäinen ja riippumaton asema päätöksenteossa on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:ään ja Lempäälän kunnan hallintosääntöön (Luku 2, § 4 ja Luku 5, § 8).

Kyseistä rakennuspaikkaa koskien ei ole erillisiä rakentamistapaohjeita. Lempäälän kunnan rakennusjärjestys tulee sovellettavaksi silloin, kun lainvoimainen asemakaava ei ohjaa rakentamista. Juridisesti asemakaava ja sen määräykset ovat rakennusjärjestystä "vahvempia". Asemakaavassa ei ole mm. määrätty asuntojen lukumäärästä ja rakennusluvan mukainen parkkipaikkalaskelma vastaa asemakaavamääräyksiä. Asemakaavassa on osoitettu rakennuspaikalle leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa (le-1).

Lempäälän kunnan viranomaislautakunta esittää kohteliaimmin, valituksen hylkäämistä perusteettomana ja viranomaislautakunnan asiassa antaman päätöksen (4.10.2022, 39 §) pitämistä voimassa.

Lisätietoja	Johtava rakennustarkastaja p. 044 421 5065
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta päättää antaa viranomaislautakunnan päätöstä 4.10.2022 § 39 koskevasta valituksesta edellä kohdassa ”Ehdotus lausunnoksi” mukaisen lausunnon.
Päätös	Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Ote ja asiakirjat	Hämeenlinnan hallinto-oikeus, hameenlinna.hao@oikeus.fi