



21.12.2020

HALLINTOKANTELU

ASIA Hallintokantelu

KANTELUN TEKIJÄ Mikael Saarenpää

ASIANOSAINEN, JOTA ASIA KOSKEE

Paraisten kaupunki

KANTELUKIRJOITUS Mikael Saarenpää on 26.1.2020 tehnyt aluehallintovirastolle kantelun epäkohdista Paraisten kaupungin menettelyssä kaavoitus- ja rakennusasiassa. Kantelija on 7.3.2020 täydentänyt kanteluaan.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Paraisten kaupunki on antanut asiassa 4.5.2020 saapuneen ja 13.5.2020 täydennetyt selvityksen aluehallintovirastolle.

Kantelija on antanut aluehallintovirastolle omasta aloitteestaan 3.5.2020 saapuneen vastineen sekä aluehallintoviraston pyynnöstä 14.5.2020 saapuneen sekä 8.8.2020 täydennetyt vastineen. Lisäksi kantelija on lähettänyt vastineen jälkeen kahdeksan muuta kirjoitusta aluehallintovirastolle.

ALUEHALLINTOVIRASTON RATKAISU

Johtopäätökset Aluehallintovirasto kiinnittää Paraisten kaupungin huomiota ohjauksen asianmukaisuuteen ja hallintoasian esteettömään käsittelyyn.

Perustelut Kantelija on kertonut kantelussaan, että kantelijaa ja naapuritontin omistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti Paraisten kaupungin kaavoituksessa sekä rakennuslupamenettelyssä. Esitetystä selvityksestä käy ilmi, että kantelija on ostanut kiinteistön Paraisilta. Kiinteistö sekä sen naapurikiinteistö on kaavoitettu myyjän aloitteesta ennen kauppaa. Esitetyn selvityksen perusteella ei tässä kaavoitusmenettelyssä ole tapahtunut lainvastaista menettelyä. Tässä vaiheessa molemmat kiinteistöt omistanut henkilö on ollut kaavoitukseen tyytyväinen, eikä ole hakenut muutosta saa-

maansa kaavoituspäätökseen. Tämän jälkeen kiinteistöt on myyty. Kantelijan naapurikiinteistön omistajat ovat ensin hakeneet rakennuslupaa aikana, jolloin myyjä on vielä omistanut kantelijan puolisoineen nyt omistaman kiinteistön. Tässä vaiheessa on selvityksen mukaan kuultu myyjää naapurina. Oikeussuojakeinoina olisi myyjä tällöin voinut tehdä siihen muistutuksen jo kuulemisvaiheessa sekä hakea muutosta rakennuslupapäätökseen. Kyseinen rakennuslupa on kuitenkin tullut lainvoimaiseksi. Kantelija kertoo, että myyjä olisi saanut puutteelliset selvitykset kuulemisvaiheessa itselleen. Toinen rakennuslupa on haettu kantelijan omistuskautaan. Tähän kantelija on hakenut oikaisua, mutta valitusta hallinto-oikeuteen ei ole tehty oikaisuun annetusta päätöksestä. Myös toinen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Asiakirjoista ja annetusta selvityksestä käy ilmi, että rakennuslupamenettelyssä on useassa kohdin tapahtunut laintulkinnallisia erheitä, mitä Paraisten kaupunki on pyrkinyt myöhemmin korjaamaan. Asiakkaalle on annettu virheellistä tietoa, jota on myöhemmin korjattu. Näistä erheistä yhtenä esimerkkinä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 § 3 momentin soveltaminen asemakaava-alueella, vaikka säännöksen mukaan nimenomaisesti sitä sovelletaan vain asemakaava-alueen ulkopuolella. Ohjaus ei ole täyttänyt hallintolain 8 § mukaista velvoitetta asianmukaiseen neuvontaan.

Lisäksi kanteluun annetun selvityksen on valmistellut virkamies, johon kantelu on myös kohdistettu. Hänen antamaansa selvitystä, jota aluehallintovirasto on pyytänyt Paraisten kaupungin hankkimaan, ei ole sen sijaan toimitettu. Aluehallintovirasto toteaa, että kaupunginlakimies on hallintolain 28 § mukaisesti ollut esteellinen käsittelemään ja valmistelemaan selvityksen asiaan, jossa moite osaltaan kohdistuu myös häneen itseensä. Paraisten kaupungin olisi tullut siirtää asia esteettömän virkamiehen valmisteltavaksi.

Kantelija on vedonnut asiassa siihen, ettei yhdenvertaisuus ole toteutunut asemakaavoituksessa ja rakennusvalvonta-asioissa. Molemmat kiinteistöt ovat olleet asemakaavoituksen ajankohtana saman, kaavoitusta hakeneen henkilön omistuksessa. Hänellä on ollut mahdollisuus myös hakea ja saada omistamilleen kiinteistöille siinä määrin poikkeavan sisältöiset kaavamerkinnot, mitä tässä tapauksessa on selvityksen mukaan tapahtunut. Rakennuslupa-asioiden yhdenvertaista kohtelua ei ole mahdollista verrata, koska tässä tapauksessa on esitetty vain toisen kiinteistön rakennusluvut. Poikkeuslupamenettelyssä tulkitaan jokainen poikkeuslupa tapauskohtaisesti kokonaisharkintana (tästä oikeuskäytäntöä, kuten KHO:2020:138). Jotta yhdenvertainen kohtelu ja sen toteutuminen rakennuslupa-asioissa olisi mahdollista selvittää, tarvittaisiin myös mahdolliset kantelijan hakemat ja saamat rakennusluvut ja niissä olevat poikkeamat, joiden osalta kantelija vetoaa lainvastaiseen menettelyyn. Myös tässä tapauksessa on kuitenkin ensisijainen oikeussuojakeino hakea muutosta näihin toisiin rakennuslupiin, mikäli kantelija katsoo niiden ole-

van lainvastaisia. Epäselväksi on jäänyt, onko kantelija puolisoineen hakenut omistamalleen naapurikiinteistölle rakennuslupaa, mihin naapurin lupamenettelyä voitaisiin verrata. Myös kantelijan kiinteistöä koskevat palomuurin ym. vaatimukset tullaan ratkaisemaan rakennuslupamenettelyssä. Tästä syystä on ennen aikaista ottaa kantaa siihen, minkä sisältöinen tulisi kantelijan kiinteistölle myönnetystä rakennusluvasta tulemaan lain mukaan.

Kantelija on myös moittinut naapurikiinteistön rakennuksen toteuttamista 80 senttimetrin päähän rajasta rakennusluvassa mainitun yhden metrin sijasta. Aluehallintovirasto toteaa, että rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle luvan valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse rakennushankkeeseen ryhtyvän esittämän valvontasuunnitelman mukaisesti. Rakennuttajan vastuulle kuuluu rakennuksen toteuttaminen luvan mukaisesti. Epäselväksi on myös jäänyt, miten rakennustyön valvonta on toteutettu. Loppukatselmuksessa on hyväksytty rakennuksen siirtymä 20 senttimetrillä naapurin rajaa kohti maankäyttö- ja rakennuslain 150 e § mukaisesti tavanomaisena pienenä muutoksena. Aluehallintovirasto toteaa, ettei asiassa ole havaittavissa lainvastaisuutta.

Epäselväksi on jäänyt ristiriitaisten väitteiden johdosta, onko rakennusoikeuden ylitys ollut 10 vai 11 prosenttia. Samoin rakennusoikeuden ylittämisen ja sen yhdenvertaisen kohtelun osalta on ennen aikaista arvioida kantelijan ja hänen naapurinsa välistä yhdenvertaisuutta, kun kantelijan kiinteistöä koskevaa rakennuslupaa ei ole ollut saatavilla. Nyt esitetyt kaksi lupa-asiakirjaa koskevat molemmat naapurikiinteistöä.

OHJAUS

Siltä osin, kun kantelija on esittänyt uusia seikkoja vastineessaan, aluehallintovirasto ohjaa hänet tekemään uuden kantelun, mikäli haluaa niitä kantelumenettelyssä käsiteltävän.

Aluehallintovirasto ohjaa kantelijan hakemaan maankäyttö- ja rakennuslain 182 § mukaista pakkotoimimenettelyä Paraisten rakennusvalvonnalta, mikäli hän katsoo sen tarpeelliseksi. Tällä menettelyllä käsitellään kunnassa rakennusvalvonta-asiat, joissa asian vireille panija katsoo olevan säännösten tai määräysten vastaisuutta. Kantelijalla on oikeus saada hakemukseensa perusteltu, muutoksenhakukelpoinen päätös rakennusvalvontaviranomaiselta. Lisäksi aluehallintovirasto ohjaa kantelijan mahdollisen oikeusavun tarpeen ollessa oikeusapuun, www.oikeus.fi tai kääntymään yksityisen oikeusavustajan puoleen.

SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET

Suomen perustuslaki (731/1999) 6 §
Hallintolaki (434/2003) 2 §, 6-9 §, 27-30 §, 34 §, 53a - 53d§
Kuntalaki (410/2015) 10 § 2
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 117-117 b §, 149 §, 150 e §, 151
-151 a §, 182 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 57 §

MUUTOKSENHAKU

Hallintolain 53 d § perusteella hallintokantelussa annettuun ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla.

LISÄTIETOJA

Päätöksestä antaa tarvittaessa lisätietoja kehittämispäällikkö Ulla Peltola, puhelin 0295 018 101.

Johtaja Heikki Mäki

Kehittämispäällikkö Ulla Peltola

JAKELU JA SUORITEMAKSU**Päätöksen saajat**

Mikael Saarenpää

Paraisten kaupunki, jota pyydetään saattamaan päätös tiedoksi siihen selvityksiä antaneille

Suoritemaksu

Maksuton päätös

Tämä asiakirja LSAVI/826/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LSAVI/826/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Peltola Ulla 21.12.2020 11:22

Ratkaisija Mäki Heikki 21.12.2020 11:31