

6.6.2001

690/4/01

Ratkaisija: Oikeusasiamies Lauri Lehtimaja

Esittelijä: Oikeusasiamiehensihteeri Jouni Toivola

PÄÄTÖS KANTELUUN RAKENNUSLUPAA KOSKEVASSA ASIASSA

1 KANTELU

A asiamiehenään varatuomari B arvostelee 26.2.2001 eduskunnan oikeusasiamiehelle osoittamassaan kantelukirjoituksessa Saarijärven kaupungin rakennustarkastajan menettelyä A:n naapurille 3.9.1999 myönnettyä rakennuslupaa koskevassa asiassa. Rakennusluvan mukaisesti rakennettu autokatos on sijoitettu 1,4 metrin päähän A:n omistaman rakennuspaikan rajasta. Hän pitää autokatoksen sijaintia häiritseväenä.

A:n mielestä häneltä olisi naapurina tullut pyytää suostumus autokatoksen sijoittamiseen mainitulla tavalla. Hänelle ei kuitenkaan annettu tietoa rakennushankkeesta. Katoksen ollessa vielä keskeneräinen oltiin asian johdosta yhteydessä rakennustarkastajaan, mutta siitä huolimatta katos sijoitettiin asemapiirroksen mukaisesti em. etäisyydelle rajasta. A pyytää oikeusasiamiestä selvittämään, onko Saarijärven rakennustarkastaja luvan myöntäessään ja rakentamisen salliessaan menetellyt asiassa lainvastaisesti.

2 SELVITYS

Saarijärven rakennustarkastaja on antanut selvityksen kantelun johdosta. Selvitys on tarpeellisilta osin oheistettu tämän vastauksen liitteeksi.

3 RATKAISU

3.1 Rakennuskaavan sisältö

Rakennuskaavamerkinnot sinänsä eivät ole rajoittaneet rakennuspaikan no 3 autokatoksen sijoittamista kantelussa tarkoitetulle etäisyydelle naapurin rajasta.

3.2 Rakennuslupa-asian arviointi

Kantelussa tarkoitetun autokatoksen rakennuslupa-asiaan on tullut soveltaa vuoden 1999 loppuun voimassa ollutta rakennuslakia (370/1958) ja -asetusta (266/1959).

Tässä tapauksessa rakennuskaavan mukaan pysäköintialueelle rakennettavaksi sallitulle autokatkokselle ei kaavassa ole osoitettu erityistä rakennusala. Milloin rakennuskaavassa ei ollut määrätty rakennusala, rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tuli rakennusasetuksen 123 §:n 3 momentin mukaan olla vähintään puolet sen rajan puoleisesta korkeudesta ja vähintään neljä metriä. Rakennuslautakunta (rakennuslupaviranomainen) saattoi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakennuksen rakennettavaksi lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, jollei siitä ollut naapurille huomattavaa haittaa tai jos tämä oli antanut rakentamiseen suostumuksensa.

Saadun selvityksen mukaan A:n asunto sijaitsee asuin-liikerakennuksen toisessa kerroksessa. Kantelussa tarkoitettu autokatos ei selvityksen mukaan peitä asunnon näköalaa. Kun lisäksi otetaan huomioon rakennuspaikkoja 2 ja 3 koskevan rakennuskaavan sisältö ja kaavamerkinnot sekä autokatoksen sijoittuminen kaavan mukaiselle pysäköintialueelle, katson, että Saarijärven kaupungin rakennustarkastaja on rakennuslupa-asian yhteydessä ratkaissut autokatoksen sijaintiin liittyvät seikat hänelle rakennuslain mukaan kuuluneen harkintavallan nojalla ja rajoissa.

Toisaalta rakennusasetuksen 124 §:n mukaan oli ennen rakennuslupa-asian ratkaisemista tullut toimittaa katselmus (ns. alkukatselmus) rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi, jollei katselmusta ollut pidettävä tarpeettomana. Katselmuksen ajasta oli annettava tieto myös naapurikiinteistöjen haltijoille.

Rakennuslain mukaiseen järjestelmään kuulunutta, katselmuksen järjestämistä koskevaa rakennusasetuksen 124 §:n säännöstä sovellettiin eri kuntien hallintokäytännössä jossain määrin eri tavoin. Säännökseen perustuva katselmuksen tarve on ollut monesti oikeudellisesti tulkinnanvaraista. Katselmuksen toimittamista oli mainitun säännöksen nojalla pidettävä pääsääntönä, mutta sen toimittaminen riippui kuitenkin yksittäistapauksessa aina rakennuslupaviranomaisen harkinnasta.

Saadun selvityksen mukaan tässä tapauksessa ei ollut järjestetty katselmusta. Vaikkei rakennuslupaviranomainen katsonutkaan autokatoksen sijainnista aiheutuvan edellä rakennusasetuksen 123 §:n 3 momentissa tarkoitettua huomattavaa haittaa naapurille, käsitykseni mukaan erityisesti naapurin olemassa olevan asuin-liikerakennuksen sijainti olisi tässä tapauksessa kuitenkin puoltanut katselmuksen järjestämistä, jotta naapurilla olisi ollut tilaisuus tulla kuulluksi ennen rakennuslupa-asian ratkaisemista.

Totean vielä, että sittemmin (vuoden 2000 alusta) voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 133 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 65 §:n tarkoituksena on ollut parantaa naapurin mahdollisuuksia tulla kuulluksi vastaavanlaisissa tilanteissa.

3.3

Toimenpiteet

Saatan Saarijärven kaupungin rakennustarkastajan tietoon edellä kohdassa 3.2 esittämäni alkukatselmusta koskevan käsityksen ja kiinnitän vastaisen varalle hänen huomiotaan kuulemisperiaatteen huomioon ottamiseen rakennuslupa-asioissa. Tässä tarkoituksessa lähetän hänelle jäljennöksen tästä päätöksestäni. Jäljennös päätöksestä toimitetaan tiedoksi myös Saarijärven kaupungin hallitukselle ja ympäristölautakunnalle.

Kantelijalla on tämän päätökseni estämättä mahdollisuus ryhtyä tässä asiassa sellaisiin muihin oikeudellisiin toimiin, joita hän katsoo etunsa vaativan.

Kantelukirjoituksen liitteet palautetaan ohessa.