

9.2.2006

Dnro 1133/4/04

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Petri Jääskeläinen

Esittelijä: Oikeusasiamiehensihteeri Jouni Toivola

RAKENNUSTARKASTAJAN MENETTELY ASUINKERROSTALON RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEN KÄSITTELYSSÄ

1 KANTELU

A Oy pyytää 20.4.2004 päivätyssä kantelussaan eduskunnan oikeusasiamiestä tutkimaan Lempäälän kunnan rakennustarkastajan menettelyä As Oy B:n asuinkerrostalon rakennuslupahakemuksen käsittelyssä ja siihen liittyvissä toimenpiteissä. Kantelun mukaan yhtiön edustajat esittelivät As Oy B:n alustavat suunnitelmat rakennustarkastajalle 1.9.2003, jolloin rakennustarkastaja oli käymässä yhtiön tiloissa. Rakennuslupa jätettiin kuntaan 29.9.2003. Lupa myönnettiin kantelussa kuvattujen vaiheiden jälkeen 14.1.2004.

Kantelija epäilee, että rakennustarkastaja viivytti menettelyllään rakennuslupahakemuksen käsittelyä siten, ettei hakemus ehtinyt käsiteltäväksi Lempäälän kunnan teknisen lautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston 9.10.2003 pidettyyn kokoukseen. Kantelussa epäillään, että rakennustarkastaja ensinnäkin vaikutti siihen, että yksi naapuri ei ennalta sovitulla tavalla käynytäkään allekirjoittamassa naapurin suostumusta 29.9.2003 vaan hakija joutui pyytämään suostumuksen itse 2.10.2003. Tällöin esityslista oli rakennustarkastajan mukaan jo mennyt puhtaaksikirjoitettavaksi. Asiaa ei rakennustarkastajan mukaan voitu ottaa esityslistalle senkään vuoksi, että siitä puuttui kaavoitusinsinöörin lausunto. Kantelijan mielestä tämä ei olisi ollut esteenä, koska kaavoitusinsinööri kantelijan kertoman mukaan ilmoitti yhtiön edustajalle, että hän katsoisi suunnitelmat 6.10.2003 ja antaisi tuolloin lausuntonsa.

Neuvottelussa 3.10.2003 rakennustarkastaja esitti vaatimuksen rakennuksen korkeusaseman muuttamisesta. Kantelijan mielestä tällaista vaatimusta ei olisi voinut toteuttaa vaikeuttamatta pintavesien johtamista ja esteettömän kulkuyhteyden järjestämistä. Kantelijan käsityksen mukaan kaavan lähtökohtana on, että kellarikerros on maan tasalla. Kantelijan mielestä rakennustarkastaja viivytti vaatimuksellaan asian käsittelyä.

Rakennustarkastaja ilmoitti 7.10.2003, että rakennuslupa-asiassa tulisi kuulla myös kiinteistön RN:o 2:40 omistajaa. Kantelussa kiinnitetään huomiota siihen, että kyseinen kiinteistö ei kuitenkaan ole hakijan kiinteistön rajanaapuri. Kantelija epäilee kuulemisvaatimuksen johtuneen vain siitä, että juuri mainitun

kiinteistön omistaja oli kuulemisasiakirjassa edellyttänyt, että rakentaminen tapahtuu kaikilta osin asemakaavan mukaisesti. Kantelija katsoo, että vaatimus kyseisen naapurin kuulemisesta on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n säännöstä, jossa todetaan, että naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Kantelija epäilee rakennustarkastajan esittäneen vaatimuksen lupahakemuksen käsittelyn viivyttämiseksi.

Rakennuslupahakemuksen jättämistä edeltäneessä neuvottelussa 26.9.2003 rakennustarkastaja vaati suunnitellun rakennuksen siirtämistä pohjoiseen päin, minkä seurauksena sitovan rakennusalan ylitys talon pohjoispäässä suureni vastaavasti. Hän vaati myös hakijan arkkitehtiä luettelemaan asemapiirroksessa vähäiset poikkeamiset asemakaavasta. Sitten rakennustarkastaja ilmoitti 7.10.2003, että rakennus pitäisi kääntää pohjois-eteläsuuntaiseksi. Teknisen lautakunnan ympäristö- ja rakennusjaoston kokouksessa 12.11.2003 rakennustarkastaja esitti hakemuksen hylkäävän päätösesityksensä tueksi muun muassa, että sitovan rakennusalan raja ylittyi pohjoispäässä kahdella metrillä ja parvekepilarin osalta 3,5 metrillä. Kantelija epäilee rakennustarkastajan esittäneen rakennuksen siirtoa koskevan vaatimuksen, jotta hän voisi käyttää tätä perustetta esittääkseen lupahakemuksen hylkäämistä.

Sen jälkeen yhtiö piti teknisen johtajan, rakennustarkastajan, kaavoitusinsinöörin ja asemakaava-arkkitehdin kanssa neuvottelun, jossa mainitut kunnan edustajat yhdessä esittivät uudelleen vaatimuksen rakennuksen kääntämisestä pohjois-eteläsuuntaiseksi. Tuolloin rakennuksen pohjoispääty olisi ylittänyt sitovan rakennusalan noin viisi metriä.

Rakennustarkastaja vaati kirjallisesti yhtiölle 21.10.2003 osoittamassaan kirjeessä rakennuksen suuntauksen muuttamista. Kantelija katsoo, että rakennustarkastaja lautakunnan esittelevänä viranhaltijana on suunnan muuttamista koskevalla vaatimuksellaan ylittänyt toimivaltansa ja menetellyt lainvastaisesti.

Rakennustarkastaja vaati 14.10.2003, että naapurikiinteistöjen RN:o 2:154 ja RN:o 2:40 omistajilta hankitaan valtakirjat taikka suoritetaan tonttijako ennen kuin rakennuslupa-asiaa voitaisiin käsitellä edelleen. Kantelija kiinnittää huomiota siihen, että alueen asemakaava (aik. rakennuskaava) on hyväksytty Lempäälän kunnassa joulukuussa 1999 ja vahvistettu Pirkanmaan ympäristökeskuksessa toukokuussa 2001. Maankäyttö- ja rakennuslain 213 §:n säännös huomioon ottaen tällaisella asemakaava-alueella ei kuitenkaan ole sitovaa tonttijakoa. Asemakaavan mukaiset rakennuspaikat ovat siis edelleen tiloja tai niiden määräaloja.

As Oy B:n rakennuspaikan muodostaa yksin tila RN:o 2:38. Lempäälän kaavoitusinsinööri teki tonttijakopäätöksen 17.10.2003, vaikka se kantelijan mielestä oli täysin tarpeeton. Kantelijan käsityksen mukaan kaavoitusinsinööri noudatti asiassa rakennustarkastajan tahtoa.

Kantelija pitää rakennustarkastajan vaatimusta tonttijaosta lainvastaisena ja epäilee rakennustarkastajan esittäneen vaatimuksen rakennuslupa-asian

viivyttämiseksi. Lisäksi kantelija pyytää selvittämään, onko rakennustarkastaja antanut kyseisestä asiasta tahallisesti vääriä tietoja kunnan teknisen lautakunnan ympäristö- ja rakennusjaostolle.

Kantelijan kertoman mukaan rakennustarkastaja oli lupahakemuksen ollessa vielä käsiteltävänä ilmoittanut eräille henkilöille, että lupapäätöksestä tultaisiin valittamaan. Valituksia ei kuitenkaan tehty. Kantelijan mielestä rakennustarkastajan tarkoituksena on ollut mainitulla ilmoituksellaan vahingoittaa yhtiön rakennushanketta.

Kantelun mukaan rakennustarkastaja tai muu rakennusvalvontahenkilöstö ei ottanut hakijaan yhteyttä koko lupamenettelyn aikana lukuun ottamatta hakemuksen täydennyskehotusta 21.10.2003. Toisaalta hakijan yhteydenottojen yhteydessä rakennustarkastaja esitti edellä mainittuja vaatimuksia. Kantelijan käsityksen mukaan lupakäsittely viivästyi rakennustarkastajan menettelyn vuoksi.

2 SELVITYS

Lempäälän kunnan teknisen lautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto on antanut kantelun johdosta lausunnon 9.6.2004 § 48, johon on liitetty rakennustarkastajan selvitys 1.6.2004. Rakennustarkastajan selvityksen liitteenä on jäljennös hänen asiassa aiemmin 28.10.2003 kunnanhallitukselle antamastaan selvityksestä.

Kantelija on antanut lausunnon ja selvityksen johdosta 22.10.2004 päivätyn vastineen.

3 RATKAISU

3.1 Tonttijakoa koskeva menettely

Asiakirjoista ilmenee, että Lempäälän kunnanvaltuusto hyväksyi kantelussa tarkoitettulle alueelle rakennuskaavan muutoksen päätöksellään 8.12.1999. Pirkanmaan ympäristökeskus vahvisti kaavanmuutoksen 27.4.2001. Kysymyksessä on ennen 1.1.2000 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) voimassa olleen rakennuslain (370/1958) nojalla voimaan tullut kaava (kaavanmuutos). Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) rakennuskaavoja koskevan 213 §:n 1 momentin siirtymäsäännöksen mukaan rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on voimassa MRL:n mukaisena asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

As Oy B:n rakennuslupahakemuksessa tarkoitettu rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan korttelissa 14. Korttelissa 14 on useita eri käyttötarkoituksiin osoitettuja korttelialueita, mm. asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-22, asuinpienalojen korttelialue (AP-9) ja erillispientalojen korttelialue (AO-

19).

Kortteliin 14 on kaavassa merkitty numeroituja rakennuspaikkoja. Kaavamerkintöjen selityksistä ilmenee, että kaavanmukaisten rakennuspaikkojen väliset rajat on lähtökohtaisesti tarkoitettu merkittäväksi ohjeellista rakennuspaikan rajaa tarkoittavalla viivamerkinnällä. Esimerkiksi kaavanmukaisten rakennuspaikkojen 5, 6 ja 7 väliset rajat muodostuvat tällaisista ohjeellisista rakennuspaikan rajoista.

Toisaalta useat muut korttelin 14 kaavanmukaisista (numeroiduista) rakennuspaikoista on sen sijaan rajattu siten, että asianomaisen rakennuspaikan rajat kaikilta osin muodostuvat tiettyyn käyttötarkoitukseen osoitetun korttelialueen (korttelinosan) rajoista, jolloin asianomainen rakennuspaikka yksinään käsittää koko kyseisen korttelialueen. Näiden rajojen merkitsemiseen käytetty korttelin, korttelinosan ja alueen rajaa tarkoittava viivamerkintä on oikeusvaikutuksiltaan sitova, ei ohjeellinen. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että kaavassa olisi näidenkään kaavanmukaisten rakennuspaikkojen alueella sitova tonttijako, koska kaava on aiemman rakennuslain nojalla voimaan tullut, vahvistamisen jälkeen MRL:n mukaisena asemakaavana voimassa oleva kaava, jossa MRL 213 § huomioon ottaen ei ole sitovaa tonttijakoa. Kantelussa tarkoitettulla asemakaava-alueella on siten ohjeellinen tonttijako.

As Oy B:n rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee kaavanmukaisella rakennuspaikalla 1. Rakennuspaikka 1 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-22) siten, että rakennuspaikka 1 käsittää mainitun korttelialueen kokonaisuudessaan ja rakennuspaikan rajoina ovat kyseisen korttelialueen rajat. Rakennuspaikalle 1 on osoitettu kaksi laajahkoa rakennusalaa, toinen tontin itäosaan ja toinen länsiosaan. Näiden sitovien rakennusalojen sisäpuolelle on vielä osoitettu ohjeellinen rakennusala.

Kaavamerkintöjen mukaan lännenpuoleisen rakennusalan rakennusoikeus on 1000 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku 1/2II. Idänpuoleisen rakennusalan rakennusoikeus on 2500 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku IV. Tätä rakennusalaa koskee myös merkintä mt 25%, joka osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten. Idänpuoleiselle rakennusalalle on myös merkitty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Kaavassa on eräitä muitakin kyseiselle korttelialueelle rakentamista koskevia määräyksiä mm. rakennusten sijoittamisesta ja ulkonäköön liittyvistä seikoista.

Kantelussa tarkoitettun rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuspaikka muodostuu 3465 m²:n suuruisesta tilasta RN:o 2:38. Tila RN:o 2:38 sijaitsee kaavanmukaisen rakennuspaikan 1 idänpuoleisessa osassa. Rakennuspaikan 1 lännenpuoleinen osa muodostuu tiloista RN:o 2:40 ja RN:o 2:154. Tilan RN:o 2:38 länsiraja kulkee rakennuspaikan 1 poikki ja jakaa tuon kaavanmukaisen rakennuspaikan kahteen osaan siten, että tila RN:o 2:38 käsittää suuremman, idänpuoleisen osan. Kaavanmukaisen rakennuspaikan 1 idänpuoleinen rakennusala sijoittuu kokonaisuudessaan tilan RN:o 2:38 alueelle. Lännenpuoleinen rakennusala jää tiloista RN:o 2:154 ja RN:o 2:40

muodostuvalle kaavanmukaisen rakennuspaikan osalle.

Rakennuslupaa haettiin siis siten, että lupahakemuksen mukaisena rakennuspaikkana on edellä tarkoitettu kaavanmukaisen rakennuspaikan idänpuoleinen puolisko.

Asiakirjoista ilmenee, että rakennustarkastaja ilmoitti luvanhakijalle 14.10.2003, että "rakennuspaikkana tulee olla koko kaavanmukainen rakennuspaikka" tai muuten on "haettava rakennuspaikan jakopäätös kaavoitusinsinööriltä". Rakennustarkastaja on tuossa yhteydessä todennut keskustelleensa tästä tulkinnastaan myös Suomen Kuntaliiton juristin kanssa.

Kantelun johdosta antamassaan selvityksessä rakennustarkastaja on todennut, että hakemuksessa esitetty rakennuspaikka ei ollut asemakaavan mukainen. Hänen mukaansa asemakaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa. Rakennustarkastajan selvityksessä todetaan myös, että asemakaava-alueella tonttijaon muutoksesta päättää johtosäännön mukaan kaavoitusinsinööri. Kaavoitusinsinööri teki tonttijaosta päätöksen 17.10.2003.

Edellä esitetyn johdosta totean seuraavan.

Kiinteistöjaotukseen liittyvistä rakentamisrajoituksista alueella, jolla on ohjeellinen tonttijako, säädetään MRL 81 §:n 3 momentissa. Mainitun säännöksen mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

MRL 81 §:n 3 momentissa mainitun käsitteen "rakennuspaikka" voidaan tulkita tarkoittavan nimenomaan asianomaiseen asemakaavaan merkittyä kaavanmukaista rakennuspaikkaa. Tällöin rakennuslupaa ei voida myöntää, jos hakijan hallinnassa oleva ja rakennuslupahakemuksessa rakennuspaikaksi esittämä alue käsittää kaavanmukaisesta rakennuspaikasta vain osan, esimerkiksi puolet.

Rakennustarkastajan tarkoittaman tonttijakoa koskevan päätöksen tarve syntyy tuollaisessa tilanteessa edellä mainitun hallintaa koskevan seikan johdosta. Tonttijakomenettelyn tarkoituksena olisi tällöin laatia ja hyväksyä kyseiseen kortteliin tai korttelin osaan aiemman ohjeellisen tonttijaon sijaan sellainen tonttijako, jonka mukainen uusi tontti vastaa rajaukseltaan edellä mainittua hakijan hallinnassa olevaa ja rakennuslupahakemuksessa rakennuspaikaksi esittämää aluetta.

Toisaalta MRL 81 §:n 3 momenttia olisi nähdäkseni mahdollista tulkita myös siten, että säännöksessä mainitun rakennuspaikan katsottaisiinkin tarkoittavan rakennuslupahakemuksessa rakennuspaikaksi esitettyä aluetta. Siinä tapauksessa pelkästään se seikka, että hakija ei hallitse koko kaavanmukaisen rakennuspaikan aluetta, ei vielä sinänsä voisi olla esteenä rakennusluvan myöntämiselle, jos hakemuksessa rakennuspaikaksi esitetty alue on hakijan hallinnassa.

Tällöin tulee kuitenkin 3 momentissa tarkoitettuihin tavoin vielä selvittää ja harkita, vaikeuttaako haetun luvan myöntäminen korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Mikäli lupaviranomainen katsoo, että luvan myöntäminen hakemuksessa esitetyn rajauksen mukaiselle rakennuspaikalle ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen, lupa myönnetään, jos rakennusluvan edellytykset muutoin täyttyvät. Jos harkinnassa sen sijaan päädytään siihen, että luvan myöntäminen hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen, lupaa ei voida myöntää.

Selvyyden vuoksi totean vielä, että myös siinä tapauksessa, että MRL 81 §:n 3 momentissa mainitun rakennuspaikan katsotaan tarkoittavan nimenomaan asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa, rakennuslupa-asiassa tulee rakennuspaikan hallintaa koskevien seikkojen lisäksi edellä mainituin tavoin selvittää ja harkita, vaikeuttaako haetun luvan myöntäminen korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Kantelussa tarkoitettussa tapauksessa rakennusluvan hakeminen tilan RN:o 2:38 käsittävälle rakennuspaikalle merkitsi sitä, että asemakaavan mukainen rakennuspaikka tulisi jaetuksi kahteen osaan. Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka muodosti näistä suuremman idänpuoleisen osan. Kyseisen kaavanmukaisen rakennuspaikan länsiosaan jäi kaavassa osoitettua rakennusoikeutta erilliselle sitovalle rakennusalalle. Asiakirjoista saatavan selvityksen perusteella rakennusluvan myöntäminen siten, että silloisen kaavanmukaisen rakennuspaikan itäosasta lupapäätöksen johdosta muodostui erillinen rakennuspaikka, ei vaikeuta silloisen kaavanmukaisen rakennuspaikan muun osan eikä korttelin muunkaan osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Edellyttäessään tonttijakopäätöstä rakennustarkastaja Järvenpää näyttää perustaneen kannanottonsa siihen käsitykseen, että kaavanmukaisen rakennuspaikan alueen tulee olla kokonaisuudessaan rakennusluvan hakijan hallinnassa, jotta lupa voisi olla myönnettävissä. Tämä käsitys vastaa sitä edellä esitettyä MRL 81 §:n 3 momentin tulkintaa, jonka mukaan lainkohdassa mainitulla rakennuspaikalla tarkoitetaan nimenomaan asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa.

Edellä esitetyn perusteella katson, että rakennustarkastaja ei ole menetellyt tonttijakoa koskevan kannanottonsa osalta lainvastaisesti. Asiassa ei ole myöskään ilmennyt, että rakennustarkastajan tarkoituksena olisi ollut tonttijakopäätöstä edellyttämällä viivyttää rakennuslupakäsittelyä tai että hän olisi antanut asiasta tahallisesti vääriä tietoja kunnan teknisen lautakunnan ympäristö- ja rakennusjaostolle.

3.2

Kiinteistön RN:o 2:40 omistajan kuuleminen

Rakennustarkastaja on rakennuslupa-asiaa valmisteltaessa katsonut, että rakennushankkeesta tulee kuulla naapurina myös kiinteistön RN:o 2:40 omistajaa.

Naapurin kuulemisesta rakennuslupa-asiassa säädetään MRL 133 §:ssä ja MRA 65 §:ssä. MRL 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Säännöksessä todetaan, että naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Näin määriteltyä naapurin käsitettä on käytännössä tulkittu siten, että tien tai kapeahkon vesistön taikka kapean puistokaistaleen toisella puolella olevan kiinteistön omistajaa ja haltijaa voidaan pitää säännöksessä tarkoitettuna naapurina.

Kantelussa tarkoitettu kiinteistö RN:o 2:40 sijaitsee rakennuslupahakemuksen mukaisen rakennuspaikan käsittävän kiinteistön RN:o 2:38 länsipuolella. Mainittujen kiinteistöjen välissä on kapea, 4,5–5 metrin levyinen ja noin 12 metrin pituinen kaistale kiinteistöstä RN:o 2:154, joka muilta osiltaan sijaitsee kiinteistön RN:o 2:40 eteläpuolella. Rakennushankkeessa on kysymys pääosin nelikerroksisen, eräiltä osiltaan kolmikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta. Kiinteistöä RN:o 2:40 lähinnä oleva rakennuksen osa on kolmikerroksinen ja sijaitsee noin kymmenen metrin päässä kiinteistön RN:o 2:40 rajasta.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen katson, että rakennustarkastaja ei ole menetellyt virheellisesti, kun hän on pitänyt tarpeellisena myös kiinteistön RN:o 2:40 omistajan kuulemista naapurina. Asiassa ei myöskään ole ilmennyt, että hän olisi edellyttänyt kuulemista viivyttääkseen lupahakemuksen käsittelyä.

3.3

Rakennustarkastajan menettely muilta osin

Rakennustarkastaja esitti hakijalle tehtäväksi hakemuksen mukaiseen suunnitelmaan muutoksia rakennuksen korkeusaseman, sijainnin ja suuntauksen osalta.

Rakennustarkastajan käsityksen mukaan suunnitelma ei esitettyssä muodossa täyttänyt luvan myöntämisen edellytyksiä, koska rakennus eräiltä osin poikkesi asemakaavan mukaisista rajoituksista eikä se suuntauksen ja julkisivun osalta soveltunut taajamakuvaan. Hakija muutti rakennuksen sijaintia siirtämällä sitä jonkin verran pohjoiseen.

Hakija vaati kunnan rakennusvalvonnalle osoittamassaan kirjeessä 30.10.2003, että hakemus on käsiteltävä silloisessa muodossa.

Ympäristö- ja rakennusjaoston kokouksessa 12.11.2003 rakennustarkastaja esitti hakemuksen hylkäämistä. Päätöspöytäkirjasta ilmenee, että myöskään kaavoitusinsinööri ja kaavoitusarkkitehti eivät puoltaneet hakemusta. Asia jätettiin kokouksessa pöydälle.

Asiaa käsiteltiin ympäristö- ja rakennusjaostossa uudelleen 14.1.2004. Hakija oli toimittanut muutetut suunnitelmat 27.11.2003. Rakennustarkastaja esitti

edelleenkin hakemuksen hylkäämistä perustellen esitystään sillä, että rakennus ei sovellu taajamakokonaisuuteen ja että suunnitelma eräiltä osin poikkeaa asemakaavasta.

Kokouksessa asiasta tehtiin keskustelun jälkeen vastaesitys, jonka jaosto äänestyksen jälkeen hyväksyi. Jaosto myönsi rakennusluvan hakemuksen mukaisesti ja hyväksyi siten myös päätösesityksessä mainitut poikkeamiset.

Ympäristö- ja rakennusjaosto on asian ratkaistessaan katsonut suunnitelman täyttävän luvan myöntämisen edellytykset niiltäkin osin kuin rakennustarkastaja valmisteluvaiheessa on esittänyt hakijalle tehtäväksi suunnitelmaan sellaisia muutoksia, jotka hänen käsityksensä mukaan olisi tarvittu hyväksyttävän suunnitelman ja myönteisen lupapäätöksen aikaansaamiseksi. Tämä ei kuitenkaan sinänsä merkitse sitä, että rakennustarkastaja olisi lupa-asiaa valmistellessaan ja esitellessään menetellyt näiltä osin lainvastaisesti.

Käytettävissäni olevien asiakirjojen perusteella katson, että rakennustarkastaja ei ole lupa-asian valmisteluvaiheessa rakennuksen korkeusasemaan, sijaintiin ja suuntaukseen esittämiensä muutosten osalta menetellyt lainvastaisesti, vaan on toiminut hänelle rakennuslupa-asian valmistelevana esittelijänä kuuluneen harkintavallan nojalla ja rajoissa. Ei ole myöskään ilmennyt, että hän olisi esittänyt näihin seikkoihin liittyviä muutoksia rakennuslupa-asian viivyttämiseksi tai että hän olisi muutoin laiminlyönyt velvollisuuksiaan asian valmistelutoimien suorittamisessa.

Käsitykseni mukaan rakennustarkastajalta ei myöskään ole voitu tässä tapauksessa kohtuudella edellyttää, että hän olisi saanut 29.9.2003 vireille tulleen rakennuslupa-asian valmistelluksi hakijan tavoitteen mukaisesti jo ympäristö- ja rakennusjaoston 9.10.2003 pidettävään kokoukseen, kun otetaan huomioon, että kokouksen esityslista tuli olla valmiina 2.10.2003. Todettakoon lisäksi, että asiassa tarpeelliseksi katsottu kaavoitusinsinöörin lausunto oli käytännössä saatavissa 6.10.2003. Tarvittavan lausunnon tulee luonnollisesti olla esittelijän käytettävissä ennen päätösesityksen laatimista.

Rakennustarkastajan selvityksen mukaan hän on rakennusluvan lainvoimaisuutta tiedusteltaessa ilmoittanut, että "rakennuslupapäätöksen valitusaikana voidaan tehdä valitus, koska naapuri lausunnossaan edellytti asemakaavanmukaista lupapäätöstä". Katson, että hänen menettelynsä ei ole tältäkin osin ollut lainvastaista tai epäasiallista.

3.4

Lopputulokset

Käytettävissä olevan selvityksen perusteella katson, että Lempäälän kunnan rakennustarkastaja Jari Järvenpää ei ole menetellyt kantelussa tarkoitettussa rakennuslupa-asiassa lainvastaisesti taikka laiminlyönyt velvollisuuksiaan.

Tämän kanteluasian käsittelyn yhteydessä olen havainnut, että maankäyttö- ja rakennuslain 11 luvun tonttijakoa ja sen muuttamista sekä tonttijaon oikeusvaikutuksia koskevat säännökset ovat vaikeaselkoisia ja osittain

tulkinnanvaraisia erityisesti sellaisia tilanteita silmällä pitäen, joissa rakennuslupahakemuksen mukainen rakennuspaikka ei alueeltaan vastaa ohjeellisen tonttijaon sisältävän asemakaavan ohjeellista tonttia (kaavanmukaista rakennuspaikkaa). Tämän vuoksi lähetän jäljennöksen tästä vastauksesta ympäristöministeriölle ja esitän ministeriön harkittavaksi, olisiko tonttijakoa koskevia maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä aiheellista selkeyttää ja täsmentää.

Kantelun liitteet palautetaan ohessa.