

26.3.2002

1869/4/00

Ratkaisija: Oikeusasiamies Riitta-Leena Paunio

Esittelijä: Esittelijä Jouni Toivola

HUOLELLISUUS RAKENNUSLUPA-ASIOIDEN KÄSITTELYSSÄ

1 KANTELU

A ym. arvostelevat 15.8.2000 eduskunnan oikeusasiamiehelle osoittamassaan kantelukirjoituksessa Piikkiön kunnan rakennustarkastajan menettelyä naapurikiinteistölle myönnettyä omakotitalon rakennuslupaa koskevassa asiassa. Rakennuspaikka on Piikkiön kunnan Rungon kylässä sijaitseva tila RN:o 4:144, joka muodostaa Piikkiön kunnan Runko-Rojolan rakennuskaavan (nyk. asema-kaavan) mukaisen rakennuspaikan.

Rakennusluvan hakijat olivat alunperin hankkineet naapureilta kirjalliset suostumukset taaja-asutuskiellosta myönnettävää poikkeuslupaa varten. Sittemmin alueelle tuli voimaan rakennuskaava, minkä vuoksi poikkeusluvan hakeminen tuli tarpeettomaksi.

Kantelijat kiinnittävät erityisesti huomiota siihen, että sittemmin rakennuslupahakemuksessa esitetty ja rakennusluvassa hyväksytty rakennushanke poikkesi merkittävästi em. suostumuksessa tarkoitetusta hankkeesta. Suostumus koski yksikerroksista rakennusta, jonka tieliittymä oli osoitettu Saarnikujalta. Kantelijoiden mukaan rakennus on kuitenkin toteutettu kaksikerroksisena ja rakennuspaikan liittymä on Rojolantieltä. Kantelijoiden mielestä heillä on ollut perusteltu syy olettaa, että hanke toteutetaan heidän suostumuksensa mukaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi kantelijoiden mielestä tullut antaa heille tieto hankkeen muuttumisesta, jotta he olisivat voineet valvoa etujaan asiassa.

Rakennuskaavassa osoitettu kerrosluku on 1½. Kantelun mukaan rakennuslupa on myönnetty rakennukselle, jonka kerrosluku vastoin kaavamääräyksiä on ½. Tämän jälkeen asiassa on vielä tehty toimenpidelupapäätös, jonka johdosta rakennus kantelijoiden käsityksen mukaan selvästi muuttui II-kerroksiseksi. Kantelijat katsovat, että tätä hankkeen muutosta ei olisi tullut käsitellä toimenpidelupana vaan rakennusluvan muutoksena, koska rakennustyö tuolloin oli vielä selvästi kesken.

Rakennuspaikan ollessa aiemmin vielä kantelijoiden omistuksessa kunnaninsinööri oli heidän kertomansa mukaan vastannut liittymää koskevan tiedusteluun, ettei liittymää voitaisi sijoittaa Rojolantielle, koska rakennuspaikka on jyrkässä rinteessä ja liittymä tulisi tien mutkaan. Kantelussa viitataan myös rakennuspaikan osoitteeseen, joka alunperin on ollut Saarnikuja 4.

2 SELVITYS

Piikkiön kunnan ympäristölautakunta on 27.9.2000 antanut selvityksensä kantelun johdosta. Selvitykseen sisältyy kunnan rakennustarkastajan B:n selvitys. Selvitys on lähetetty tiedoksi kantelijoille.

Tänne on lisäksi hankittu nähtäväksi kantelussa tarkoitettua rakennusta koskevat rakennuslupa-asiakirjat.

Kantelijat ovat 11.12.2001 lähettäneet lisäkirjeen, jossa he viittaavat kantelussa esitettyihin väitteisiin ja katsovat, että naapurin rakennus kaksikerroksisena varjostaa heidän rakennuspaikkaansa. Lisäksi he epäilevät, että rakennus sijaitsee säännösten vastaisesti alle viiden metrin etäisyydellä heidän kiinteistönsä rajasta ja että maastoa rakennuksen ympärillä on korotettu luvatta.

Lisäkirjeen mukaan kantelijat olivat 2.10.2000 osoittaneet rakennustarkastajalle näitä maantäyttöjä ja etäisyysväitettään koskevan toimenpidepyynnön, johon rakennustarkastaja ei ollut ensin vastannut. Kantelijoiden tiedusteltua tammikuussa 2001 telefaxilla toimenpidepyyntönsä käsittelyvaihetta, rakennustarkastaja oli ilmoittanut heille puhelimitse, ettei hän käsittele asiaa ennen oikeusasiamiehelle tehdyn kantelun ratkaisemista. Kantelijoiden mielestä rakennustarkastajan olisi tullut ryhtyä toimenpiteisiin ja vastata pyyntöön asianmukaisesti.

Kantelijat pyytävät myös, että rakennuslupaviranomaisen virheellisen menettelyn vuoksi heille palautettaisiin mahdollisuus hakea valittamalla muutosta rakennuslupapäätökseen.

Rakennustarkastaja on 9.1.2001 antanut selvityksen kantelijoiden lisäkirjeen johdosta. Selvitys on tämän päätöksen liitteenä.

3

RATKAISU

3.1

Rakennuksen kerroslukua koskevia yleisiä näkökohtia

Kantelussa tarkoitettu rakennuslupa on myönnetty 23.6.1998 ja hankkeen muuttamiseen liittyvä toimenpidelupa 25.2.1999. Lupa-asiassa on siten sovellettu vuoden 1999 loppuun voimassa ollutta rakennuslakia (370/1958) ja -asetusta (266/1959). Nämä on korvannut 1.1.2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999).

Alueen rakennuskaavassa (nyk. asemakaavassa) kyseisen rakennuspaikan kerrosluku on osoitettu kaavamerkinnällä 1½. Kaavamerkinnän selityksen mukaan murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tämän kaavamerkinnän mukaisena rakennuksena on pidetty tyypillisesti esimerkiksi sellaista perinteistä harjakattoista ns. puolitoistakerroksista omakotitaloa, jossa osa rakennuksen kerrosalasta sijaitsee ullakolla. Ullakko ei lisännyt rakennuksen kerroslukua.

Jos tällaista ylempää kerrosta ei kuitenkaan voitu ominaisuuksiltaan katsoa ullakoksi, sitä pidettiin ullakon sijasta kerroksena, jolloin ylempi kerrostaso luettiin myös rakennuksen kerroslukuun.

Rakennustarkastajan myöntämään rakennuslupa on kerroslukua osoittavaksi luvuksi merkitty ½1. Tuollaista merkintää vastaavan kaavamerkinnän selityksen mukaan murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää

kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kyseinen merkintä on soveltunut esimerkiksi sellaiseen (rakennuslain aikaiseen) rinnerakentamiskäyttöön, jota voitiin kuvata käsitteellä "sekakerros rinteessä". Rakennuslaissa ei sinänsä esiintynyt nimitystä sekakerros, mutta viranomaiskäytännössä se vakiintui tarkoittamaan sellaista kellarikerroksen ja kerroksen yhdistelmää, jota voitiin pitää eräänlaisena kokonaan tai pääasiallisesti maanpäällä olevana kellarikerroksena, johon muiden tilojen lisäksi sai sijoittaa asuin- tai työhuoneita (eli rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja).

Taustatietona mainittakoon, että rakennuslain 131 a §:n kerroksen määritelmää koskevassa säännöksessä oli poikkeussäännös, jonka mukaan kerrokseksi ei asuin- tai liikerakennuksessa luettu yhtä sellaista kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa (kerrostasoa), johon ei saanut sijoittaa asuin- tai työhuoneita. Tällaiseen maanpäälliseen kellarikerrokseen sai siten sijoittaa lähinnä vain rakennuksen ns. aputiloja.

Rakennuslain aikaisessa rakentamiskäytännössä havaittiin kuitenkin maanpäällisen kellarikerroksen lisäksi tarpeelliseksi myös sellainen kerrostaso, jonka aputiloja ei luettu kerrosalaan, mutta johon kuitenkin sai sijoittaa asuin- tai työhuoneita. Hallintokäytännössä tällaista kerrostasoa on nimetty sekakerrokseksi. Rinteessä oleva sekakerros on tyypillisesti sellainen kerrostaso, jossa alarinteen maanpäälliseen osaan on sijoitettu ikkunallisia asuin- tai työhuoneita ja rinteen maanalaiseen osaan kellarimaisia aputiloja. Tällaisiksi aputiloiksi on yleensä voitu katsoa esimerkiksi autotallit, varasto-, askartelu- ja kodinhoitotilat sekä eräin rajoituksin saunatilat.

Sekakerroksen käsite on ollut tarpeen ottaa käyttöön lähinnä kerrosalan laskemisperiaatteiden selventämiseksi. Toisaalta sillä on käytännössä ollut merkitystä myös rakennuksen kerrosluvun kannalta. Tältä osin tulkintakäytäntö näyttäisi olevan sellainen, että maanpinnan tasolla oleva sekakerros on luettu rakennuksen kerroslukuun. Kuitenkaan edellä kuvattua, tyypillistä rinteeseen sijoitettua sekakerrosta ei nähdäkseni ole rakennuslain säännösten nojalla välttämättä luettu rakennuksen kerroslukuun.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että varsinkin rinteeseen sijoitetun rakennuksen määritteleminen kerrosluvun osalta joko yksikerroksiseksi tai kaksikerroksiseksi ei rakennuslain säännösten nojalla ole kaikissa tapauksissa ollut yksiselitteistä ja selkeää. Lisäksi on huomattava, että tasamaaratkaisuisakaan rakennuksen ulkoinen hahmo ei aina ole (sinänsä lainmukaisina pidetyissä rakennushankkeissa) vastannut rakennukselle määriteltä kerroslukua. Joissakin tapauksissa esimerkiksi yksikerroksisessa rakennuksessa on voinut olla kolme kerrostasoa (maanpäällinen kellarikerros, varsinainen kerros sekä ullakkotilassa oleva kerrostaso).

Selvyyden vuoksi korostan, että edellä esitetyt näkökohdat koskevat vuoden 1999 loppuun voimassa olleen rakennuslain nojalla hyväksytyjä kaavoja ja niissä olevia kaavamääräyksiä.

3.2

Rakennustarkastajan 23.6.1998 myöntämä rakennuslupa

Rakennustarkastaja on tänne antamassaan selvityksessä ilmoittanut, että lupa-asiaa käsitellessään hän oli lupapöytäkirjoja silmäämääräisesti tarkasteltuaan todennut alemmasta kerrostasosta noin puolet olevan maanpinnan alapuolella. Hän katsoo myöntäneensä rakennusluvun kerrosluvulle

½l rakennuslain mukaisena vähäisenä poikkeuksena, koska alemmassa kerrostaosassa oli rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennuslupaan liittyvien julkisivupiirustusten perusteella näyttääkin siltä, että rakennuksen alemmasta kerrostaosasta merkittävä osa olisi maanpinnan alapuolella. Kerrostaoson maanpäällisyyttä koskevassa harkinnassa ei tällöin kuitenkaan mielestäni näytä tulleen riittävästi otetuksi huomioon se, että rakennuslupapiirustusten mukaan rakennuksen ylärinteen puoleisessa osassa ei vielä tuossa vaiheessa ollut sittemmin toimenpideluvalla alempaan kerrostaosaan, "perusmuurien sisäpuolelle" rakennettua askartelutilaa.

Toisaalta tämän rinnemaastossa olevan rakennuksen alempaan kerrostaosaan on rakennuslupapiirustusten mukaan sijoitettu kerrosalaan luettavien tilojen lisäksi myös rakennuksen aputiloja. Vaikka alemman kerrostaoson tilojen ei kokonaisuutena tarkasteltuna katsottaisikaan riittävältä osin sijaitsevan maanpinnan alapuolella, jotta rakennusta voitaisiin pitää tyyppillisenä rinneratkaisuna, rakennuslupapäätöksen mukaista rakennusta ei nähdäkseni voitane kuitenkaan pitää ominaisuuksiltaan tyyppillisenä kaksikerroksisena rakennuksenakaan. Kerrosalaan laskettavien tilojen sijoittelun osalta rakennus näyttäisi vastaavan merkintää ½l.

Kysymys rakennuksen kerrosluvusta on mielestäni jäänyt rakennusluvan perusteella arvioituna josain määrin tulkinnanvaraiseksi. Katson, että rakennustarkastajan olisi rakennuslupa-asiaa valmistellessaan tullut tapahtunutta huolellisemmin selvittää alemman kerrostaoson maanpäällisyyteen liittyviä seikkoja ja harkita perusteellisemmin rakennuksen kerrosluvun määrittelyyn liittyviä näkökohtia.

Rakennustarkastaja on selvityksessään ilmoittanut myöntäneensä rakennusluvan yhteydessä kerrosalan sijoittelun vuoksi ns. vähäisen poikkeuksen (rakennuslain 132 §:n 4 momentti). Tämä ei kuitenkaan ilmene rakennuslupapäätöksestä. Sikäli kuin asiassa oli tarkoitus myöntää tällainen vähäinen poikkeus, totean, että rakennustarkastajan olisi tullut merkitä se selvästi rakennuslupaan. Jälkeenpäin arvioituna lupapäätöksen ei mielestäni voida katsoa sisältävän vähäisen poikkeuksen myöntämistä koskevaa ratkaisua.

Kerroslukuratkaisun vuoksi rakennusluvan hyväksyminen olisi käsitykseni mukaan edellyttänytkin vähintäänkin tällaisen vähäisen poikkeuksen myöntämistä. Rakennuslupamenettelyä ja lupapäätöstä voidaan siten pitää tältä osin puutteellisena.

Kiinnitän myös huomiota siihen, että kerroslukumerkinnästä poikkeamista koskevien asioiden yhteydessä rakennuslupaviranomaisten velvollisuutena on luonnollisesti ollut myös harkita riittävän huolellisesti, onko kerrosluvusta poikkeamista voitu kussakin tapauksessa pitää nimenomaan vähäisenä poikkeamisena. Jos kaavamääräyksestä poikkeaminen olisikin ollut vähäistä merkittävämpää, rakennushankkeelle olisi tullut ennen rakennusluvan myöntämistä saada erillinen, rakennuslain 132 §:n 1 momentissa tarkoitettu poikkeuslupa.

3.3

Rakennustarkastajan 25.2.1999 myöntämä toimenpidelupa

Rakennustarkastaja myönsi hankkeen muuttamista varten toimenpideluvan rakennustyön ollessa

vielä kesken. Hanketta on muutettu mm. siten, että ylemmän kerrostason luoteispään autotallin tilalle on tullut asuinhuone ja alemmaa kerrostasoa on laajennettu rakennuksen vastaavassa osassa lisäämällä sinne askartelutila.

Kun otetaan huomioon, että kysymyksessä oli rakennustyön aikana tehty muutos rakennuslupapäätöksen mukaiseen hankkeeseen, asiaa ei käsitykseni mukaan olisi tullut käsitellä rakennusasetuksen 121 §:ssä tarkoitettuna toimenpidelupa-asiana. Koska tilaratkaisujen muutoksiin liittyi myös alemman kerrostason laajennus, hankkeen muutosta kokonaisuudessaan ei voitane myöskään pitää sellaisena rakennusasetuksen 149 a §:ssä tarkoitettuna suunnitelmasta poikkeamisena, johon rakennustarkastaja olisi rakennustyön aikana voinut antaa suostumuksensa ilman varsinaista rakennuslupamenettelyä. Rakennustarkastajan olisi siten käsitykseni mukaan tullut käsitellä asia rakennusluvan muuttamista koskevana asiana.

Muutoksen johdosta rakennuksen alemman kerrostason aputilat laajenivat ylärinteen suuntaan. Samalla rakennuksen tämän osan koilliseen suuntautuvan julkisivun puolella luonnollista maanpintaa kuitenkin alennettiin, jolloin rakennus tältä suunnalta katsottuna antaa alkuperäisessä rakennusluvassa esitetyn rinneratkaisun sijasta vaikutelman ulkoiselta olemukseltaan jopa kaksikerroksisesta rakennuksesta. Toimenpideluvan lopputuloksena rakennuksen alempi kerrostaso näyttää siten rakennuksen tältä puolelta katsottuna vielä vähemmän rinteeseen sijoitetulta sekakerrokselta kuin alkuperäisessä rakennusluvassa.

Totean myös tässä yhteydessä, että rakennuksen omistajan rakennusvalvontaviranomaiselle sittemmin tekemän, alemman kerrostason tilojen käyttötarkoituksen muutosta (13.9.1999) koskevan kirjallisen ilmoituksen perusteella ei voida mielestäni tehdä sitä johtopäätöstä, että kerrostasoa tämän johdosta olisikin pidettävä esimerkiksi maanpäällisenä kellarina.

3.4

Kerroslukua koskevat johtopäätökset

Rakennusluvan ja toimenpideluvan jälkeen rakennuksessa voidaan katsoa olevan sekakerros ja kerros. Rakennuksen koillis- ja kaakkoispuolisen julkisivun puolella sekakerroksen seinät ovat kokonaan maanpinnan yläpuolella. Kuitenkin rakennuksen luoteisen päädyn ja lounaissivun suunnasta tarkasteltuna rakennushanke näyttää muutettujenkin lupapiirustusten perusteella sijoitetun rinne- maastoon siten, että rakennuksen ylärinteen päässä alemman kerrostason pääty (seinä) jää valtaosin maan sisään.

Alueen rakennuskaavassa rakennuspaikan kerroslukumerkintä on 1½. Vaikka rakennuksen alemmaa kerrostasoa ei liene perusteltua pitää tavanomaisena rinteeseen sijoitettuna sekakerroksena, on toisaalta tulkinnanvaraista, vastaako rakennus ominaisuuksiltaan ja ympäristökuvaan liittyviltä vaikutuksiltaan myöskään tyypillistä kaksikerroksista rakennusta. Kerrosalaan laskettavan tilan sijoittelun osalta rakennus vastaa käsitykseni mukaan edelleenkin merkintää ½l.

Rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytetyillä merkinnöillä 1½ ja ½l on ollut mahdollisuus ohjata rakentamista sopeutumaan alueen ympäristökuvaan ja toisaalta sallia kullekin rakennuspaikalle rakennettavaksi asianomaisten maasto-olosuhteiden ja rakennuspaikan järkevän käytön kannalta tarkoituksenmukainen rakennustyyppi.

Tässä tapauksessa rinteessä olevan rakennuspaikan korkeusero rakennuksen kohdalla on asiakirjoista saatavan selvityksen perusteella ollut ainakin kolme metriä. Asianomaista rakennuskorttelia koskevan kaavamerkinnän 1½ mukainen ratkaisu ei tuossa paikassa olisi välttämättä ollut ympäristökuvan tai naapureiden etujen kannalta parempi kuin nyt toteutettu hanke. Kaavan nojallahan rakennuspaikalle olisi ollut mahdollista toteuttaa rinteeseen sijoitettu puolitoistakerroksinen talo, jossa olisi voinut olla myös korkeahko perustusosa tai eräiltä osin selvästi maanpinnan yläpuolelle näkyvä kellarikerros.

3.5

Naapureiden kuulemista palvelleet säännökset ja niiden merkitys

Rakennuslainnoilla käsitellyissä rakennushankkeissa tapahtui mahdollinen naapureiden kuuleminen rakennuslupamenettelyssä järjestettävän ns. alkukatselmuksen yhteydessä rakennusasetuksen 124 §:n 1 momentissa säädetyillä perusteilla. Mainitun säännöksen mukaan rakennuspaikalla oli ennen rakennuslupahakemuksen ratkaisemista toimitettava rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi katselmus, jolle sitä ollut pidettävä tarpeettomana. Katselmuksen ajasta oli annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille.

Rakennusasetuksen 124 §:n 1 momentin säännöstä sovellettiin eri kuntien hallintokäytännössä jossain määrin eri tavoin. Katselmuksen toimittamista oli mainitun säännöksen nojalla pidettävä pääsääntönä, mutta sen toimittaminen riippui kuitenkin yksittäistapauksessa aina rakennuslupaviranomaisen harkinnasta.

Myös mahdollinen kuuleminen rakennusluvan yhteydessä myönnettävän vähäisen poikkeuksen johdosta toteutettiin katselmuksessa, jonka tarve harkittiin puolestaan rakennuslain 132 §:n 5 momentin nojalla. Säännöksen mukaan rakennuspaikalla oli ennen rakennusluvan myöntämistä toimitettava katselmus, milloin oli ilmeistä, että rakennuslupa koski naapurin etua.

Edellä esitetyn johdosta totean, että naapurien kuulemisen kannalta asiassa on siis nähdäkseni ensisijaisesti ollut kysymys siitä, olisiko rakennuslupamenettelyn yhteydessä tullut järjestää katselmus rakennusasetuksen 124 §:n 1 momentin tai rakennuslain 132 §:n 5 momentin nojalla. Tosin sellaiselle menettelylle, että kantelijoille (ja muille naapureille) olisikin esim. varattu kirjallisesti tilaisuus tulla kuulluksi rakennuslupahakemuksen johdosta, ei olisi nähdäkseni ollut varsinaista laista johtuvaa estettä. Pelkkä kuulemismenettely ei kuitenkaan sinänsä olisi vielä vastannut rakennuslainsäädännön mukaista katselmusmenettelyä.

Ratkaisevaa katselmuksen tarpeen kannalta ei tässä tapauksessa ole niinkään ollut rauenneeseen taaja-asutuspoikkeuslupa-asiaan liittyneen naapurien kuulemismenettelyn perusteena ollut suunnitelma. Olennaista on sen sijaan ollut arvioida rakennusluvassa esitetyn hankkeen suhdetta alueelle voimaan tulleen rakennuskaavan sisältöön ja kaavamääräyksiin.

Kantelussa tarkoitettussa rakennuslupa-asiasa ei järjestetty katselmusta. Kun otetaan huomioon mm. edellä rakennuksen alemmasta kerrosta esitetyt seikat ja rakennuskaavassa esitetty kerroslukumerkintä, katson, että asiassa olisi ollut perusteltua toimittaa katselmus ennen rakennuslupa-asian ratkaisemista.

3.6

Lupamenettelyn kokonaisarviointi

Katson, että rakennustarkastaja on tämän rakennushankkeen lupa-asioiden yhteydessä menetellyt epäasianmukaisesti seuraavasti. Hän ei käsitykseni mukaan ole riittävän huolellisesti selvittänyt ja harkinnut rakennuslupapaperustuksista ilmeneviä, kerrosluvun määrittelyyn liittyviä seikkoja. Rakennuksen kerroslukuratkaisun vuoksi asia olisi ollut tarpeen käsitellä vähintäänkin ns. vähäistä poikkeamista kaavamääräyksestä (1½) koskevana asiana. Lupa-asiakirjoista ei ilmene, että tällaista vähäistä poikkeusta olisi myönnetty. Lupa-asian yhteydessä olisi myös ollut perusteltua järjestää katselmus rakennusasetuksen 124 §:n 1 momentin sekä rakennuslain 132 §:n 5 momentin nojalla. Rakennusvaiheessa esitetty suunnitelman muutos olisi tullut käsitellä rakennuslupa-asiana eikä toimenpidelupa-asiana.

Toisaalta menettelyn moitittavuutta vähentää eräiltä osin se, että kerrosluvun määrittämisen ja tähän läheisesti liittyvän kerrosalan laskemisen perusteena olleet säännökset ja kaavamääräykset sekä hallintokäytännössä muodostuneet ohjeelliset periaatteet ovat jossain määrin tulkinnanvaraisia. Kantelussa tarkoitettujen tapahtumien aikaan on ollut käytettävissä esimerkiksi ympäristöministeriön laatima asuin- ja liikerakennusten kerrosalan laskemista koskeva opas 4/1992, jonka tulkintasuosituksilla on osaltaan ollut merkitystä myös kerrosluvun määrittelyn kannalta.

Kantelijat ovat lisäkirjeessään vaatineet, että heille "palautetaan oikeus tehdä rakennusluvasta lainmukainen valitus, vaikka säännönmukainen valitusaika on jo kulunut umpeen". Tämän johdosta totean, että oikeusasiamiehellä ei ole toimivaltaa kumota tai muuttaa viranomaisen antamaa päätöstä eikä myöskään palauttaa säännönmukaista muutoksenhakua koskevaa valitusaikaa. Lainvoimaisen hallintopäätöksen voi purkaa ainoastaan korkein hallinto-oikeus sille tehdystä hakemuksesta. Purkamisen edellytyksistä säädetään hallintolainkäyttölain 63 §:ssä. Myös menetetyn määräajan palauttamista haetaan korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Käytettävissäni olevan selvityksen perusteella katson, että rakennustarkastajan virheellisestä menettelystä huolimatta kantelussa tarkoitettulla rakennushankkeella ei ole sellaisia merkittäviä haitallisia vaikutuksia naapureiden etujen, alueen ympäristökuvan taikka muutoin yleisen edun kannalta, että minulla olisi perusteita tehdä esimerkiksi esitystä (hakemusta) lainvoimaisen lupapäätöksen purkamisesta korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

3.7

Muut kanteluväitteet

Tieliittymä

Asemapiirroksessa rakennuspaikalle on merkitty liittymä sekä Rojolantielle että Saarnikujalle. Rakennuskaavassa ei ole määrätty rakennuspaikan tieliittymän paikkaa. Asiassa ei ole muutoinkaan ilmennyt seikkoja, joiden vuoksi rakennuslupapäätöstä asemapiirrokseseen merkittyjen tieliittymien osalta olisi pidettävä lainvastaisena.

Kantelijoiden toimenpidepyynnön käsittely

Kantelijat ovat lisäkirjeessään arvostelleet rakennustarkastajan menettelyä heidän 2.10.2000 päi-

vätyn, mm. rakennuspaikan väitettyä luvatonta täyttöä koskevan toimenpidepyyntönsä osalta. Saadun selvityksen mukaan rakennustarkastaja saattoi asian ympäristölautakunnassa ilmoitusasiana käsiteltäväksi, ja lautakunta merkitsi toimenpidepyynnön tiedokseen kokouksessaan 25.10.2000. Kun otetaan huomioon, että kysymyksessä oli rakennustarkastajalle osoitettu toimenpidepyyntö, hänen ei olisi tullut saattaa sitä lautakuntaan ilmoitusasiana vaan vähintäänkin vastata kirjallisesti toimenpidepyynnön esittäjälle, miksi vaadittuihin toimenpiteisiin ei hänen mielestään katsottu aiheelliseksi ryhtyä.

Pelkästään toimenpidepyynnön liitteenä olevien valokuvien perusteella ei ole mahdollista arvioida, kuinka merkittävistä täyttötöistä asiassa oli kysymys ja ovatko ne johtaneet rakennuslainsäädännön vastaiseen tilanteeseen rakennuspaikalla. Käsitelmäni mukaan rakennustarkastajan on aiheellista vielä tarpeen mukaan tarkistaa toimenpidepyynnössä tarkoitettuja täyttöjä koskevat seikat.

Siltä osin kuin asiassa on kysymys rakennuksen etäisyydestä kantelijoiden kiinteistön rajaan, kantelussa tai lisäkirjeessä ei ole esitetty seikkoja, joiden johdosta olisi aiheutta epäillä rakennustarkastajan menetelleen lainvastaisesti tai laiminlyöneen velvollisuutensa.

4

Toimenpiteet

Saatan Piikkiön kunnan rakennustarkastajan B:n tietoon edellä esittämäni käsitykset hänen epäasianmukaisesta menettelystään kantelussa tarkoitettussa rakennuslupa-asiassa sekä kantelijoiden toimenpidepyynnön käsittelyssä. Kiinnitän myös vastaisen varalle hänen huomiotaan asianmukaiseen huolellisuuteen rakennuslupa-asioiden käsittelyssä. Tässä tarkoituksessa lähetän hänelle jäljennöksen tästä päätöksestäni. Jäljennös päätöksestä toimitetaan tiedoksi myös Piikkiön kunnan ympäristölautakunnalle.

Kantelijoilla on tämän päätökseni estämättä mahdollisuus ryhtyä asiassa sellaisiin muihin oikeudellisiin toimiin, joita he katsovat etunsa vaativan.

Kantelukirjoituksen liitteet palautetaan ohessa.