

Oikaisuvaatimus koskien laskua 573/534995, joka koskee rakennusluvan R42-2020 käsittelyyn liittyvää viranomaisen tekemää naapureiden kuulemista (kiinteistö 235-5-76-6, Mikael Lybeckin tie 6a)

207/02.06.01/2020

RAKV 27.08.2020 § 37

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050 308 3211
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennusvalvonnalle on lähetetty oikaisuvaatimus laskusta **573/534995**. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungin kirjaamoon 10.6.2020 (DNo 207/02.06.01/20).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisua laskuun 573/534995 naapureiden kuulemisesta.

Selvitys:

Rakennushankkeeseen ryhtyvä suoritti naapureiden kuulemisen kiinteistölle 235-5-76-6 suunnitellulle hankkeelle suunnittelun ollessa luonnosvaiheessa 27.6.2019, eli vajaa vuosi ennen hakemuksen jättämistä (hakemus jätetty 2.4.2020).

Hankkeessa oli tuolloin useita kaavapoikkeamia, mm. rakennuksen sijoittelun osalta, rakennukseen oli suunniteltu kaksi erillistä asuntoa ja lisäksi tontille ajo- ja pihajärjestelyt olivat kaavanvastaisia. Ensimmäisessä luonnosvaiheen kuulemisessa naapureilta tuli runsaasti yhteydenottoja ja huomautuksia.

Hakija muokkasi suunnitelmia pyrkien ottamaan huomioon mm. naapurihuomautukset. Vaikka muutokset olivat sen tyyppisiä, että muutetuissa suunnitelmissa oli vähemmän kaavapoikkeamia, eikä rakennuksen korkeus noussut suhteessa naapurirakennuksiin, ovat muutokset olleet oleellisia. Voidaan katsoa, että hankkeeseen liittyneet alkuperäiset suunnitelmat ovat muuttuneet niin, ettei rakennusvalvontaan jätetty hakemus, jonka oleellinen osa suunnitelmat ovat, enää vastaa luonnosvaiheen hanketta.

Edellä esitetystä syystä, rakennusvalvonta katsoi, että uusi naapurikuuleminen on hankkeessa tarpeen.

Hakija piti uutta naapurikuulemista tarpeettomana, eikä halunnut tehdä sitä itse, esittäen, että kuuleminen tulisi hoitaa lehtikuulutuksella (eli sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan), koska naapureita on enemmän kuin 10.

Koska ensimmäinen kuuleminen tapahtui naapurikohtaisesti suunnitelmat esittäen, katsottiin tarpeelliseksi hoitaa myös toinen kuuleminen

naapurikohtaisesti suunnitelmat lähettäen, eikä julkaisemalla lehdessä, kuten hakija olisi halunnut sen tehtävän. Tämä asia tuotiin hakijalle tiedoksi tarjoten mahdollisuutta hoitaa kuulemisen itse, joko kokonaan tai osaksi. Hakijan mielestä aiemmin tehty kuuleminen oli kuitenkin riittävä ja hän kyseenalaisti kuulemistarpeen, eikä suostunut sitä itse suorittamaan. Hakija vaati edelleen lehtikuulutuksella tehtävää kuulemistä, jos kuuleminen kaikesta huolimatta tultaisiin viranomaisen toimesta edellyttämään.

Kirjallisen menettelytavan valintaan ja tarpeellisuuden arviointiin naapurinkuulemisessa vaikuttivat suunnitelmien oleellinen muutos, hankkeessa edelleen olevat vähäiset poikkeamat, naapurihuomautusten määrä ensimmäisessä luonnosvaiheen "kuulemisessa" ja yleinen Kauniaisten kuntakohtainen kuulemiskäytäntö.

Naapurikuuleminen pyritään **aina** suorittamaan kirjeitse suunnitelmat esittäen silloin kun naapurit ovat selkeästi rajattavissa. On oletettavaa, että kuntalaiset ovat tietoisia voimassa olevasta käytännöstä koskien naapurikuulemisia rakennusluvan yhteydessä.

Edellä esitetyn johdosta voidaan siis olettaa, että myös tässä tapauksessa naapurit olisivat saavansa uuden kuulemiskirjeen, jos hanke etenee luonnosvaiheesta uusilla muuttuneilla suunnitelmilla lupavaiheeseen. Myös sillä oli merkitystä tarpeellisuuden arvioinnissa, että ensimmäisestä kuulemisesta oli kulunut lähes vuosi.

Hallintolaissa § 19 sanotaan mm. seuraavaa:

*"Hallintoasia tulee vireille, kun asian vireille panemiseksi **tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen, tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot on kirjattu.**"*

Hakemus ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot tulivat rakennusvalvonnalle vasta sen jälkeen, kun naapureita oli ensimmäisen kerran kuultu. Kun ottaa vielä huomioon, että suunnitelmat olivat kuulemisen jälkeen muuttuneet oleellisilta osin, voidaan katsoa ettei ensimmäinen luonnosvaiheen naapurikuuleminen vastannut lain tarkoittamaa rakennusluvan naapurikuulemistä.

MRL § 133 sanotaan mm. seuraavaa:

*"Rakennuslupahakemuksen **vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.**"*

MRA § 65 Naapurien kuuleminen, sanotaan mm. seuraavaa:

"Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä,

rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen.

Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.

Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kuuleminen ole tarpeen.

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamisen tarpeellisuutta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä."

Naapureiden ns. uudelleen tiedottamisen osalta voidaan todeta, ettei esimerkiksi diaarinumerointiin tai muuten pelkästään hakemuksen vireilletulon yhteydessä tehtävään yhteen kuulemiseen perustuvaa toimintatapaa voida pitää perusteltuna, sillä hakemus voi lupaprosessin luonteesta johtuen muuttua sisällöltään merkittävästikin. Käytännössä uusia tiedottamisia siis edellytetään, vaikka kyse olisikin sinänsä samasta hakemuksesta.

Kauniaisten rakennusvalvonnan käytäntö, naapurikuulemisen osalta, on se, että naapuria kuullaan hyvinkin pienissä rakennushankkeissa ja muutoksissa. Tätä periaatetta sovelletaan myös rakennushankkeisiin, joissa suunnitelmat muuttuvat lupakäsittelyn aikana.

Kyseisellä käytännöllä varmistetaan se, että naapurin kanta ja näkemys rakentamiseen tulee huomioitua ennen päätöksentekoa.

Johtava rakennustarkastaja katsoo, että se on noudattanut naapurikuulemisessa, sekä MRL § 133, MRA § 65 määräyksiä, että yhdenvertaisuusperiaatetta liittyen kuulemiskäytäntöihin aiemmissa tapauksissa, suorittaessaan naapurikuulemisen uudestaan, vaikka hakija olikin sen jo kertaalleen suorittanut luonnosvaiheessa.

Todettakoon, että arvion naapurikuulemisen tarpeellisuudesta ja toimintatavasta tekee rakennusvalvontaviranomainen. MRA 65.2 §:n säännös mahdollistaa yli kymmenen naapurin kuulemisen myös toisin, mutta ei velvoita siihen. Asiassa on huomioitava paitsi hakijan myös naapureiden oikeusturvaa ja hyvän hallinnon periaatteita.

Kauniaisten kaupungin rakennusvalvonnan taksassa pykälässä 7 sanotaan mm. seuraavaa:

Naapureiden kuuleminen

Kunnan toimesta tehtävä ilmoitus naapureille luvan vireille tulosta (MRL

133 § ja MRA 65 §)
- kuultavaa kohti 200€

Kuulemisesta perittävää maksua kohtuullistettiin tässä tapauksessa kuitenkin siten, että naapurikuulemisesta laskutettiin taksasta poiketen vain 10 naapurin osalta.

Tässä tapauksessa tämä tarkoittaa 400 €:n hinnanalennusta normaalisti perittävään taksaan verrattuna.

Koska kyseinen menettely oli hakijan eduksi, katsottiin, että se voitiin tehdä kyseisen pykälän vastaisesti.

Liitteet, oikaisuvaatimus ja 1. ja 2. vaiheen naapurinkuulemismateriaalit ja naapurien huomautukset (2 kpl), ovat nähtävillä kokouksessa sekä luettavissa luottamushenkilöiden extranetissä.

-- --

Rakennusvaliokunnan jäsen Taisto Miettinen ilmoitti jääviytensä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus: Rakennusvaliokunta toteaa, että naapurikuulemisessa on menetelty lainmukaisesti ja naapurikuulemiseen perustuva lasku on perusteltu ja taksan mukainen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.