

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös, rakennuslupaa koskevat valituslupahakemukset ja valitukset, Helenankatu 12

2916/10.03.00.09/2017

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.05.2021 § 71

Valmistelijat: kaupunginlakimies Antti Mäkelä, 044 778 2302,
antti.makela@salo.fi ja lakimiesharjoittelija Johanna Kuusisto.

Selostus korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta KHO:2021:49

Annettu: 23.4.2021.

Asian aikaisempi käsittely

Salon kaupungin tarkastusinsinööri on Rakennus-Järvi Oy:n perustettavan yhtiön lukuun jättämästä hakemuksesta 24.11.2017 myöntänyt rakennusluvan asuinkerrostalon rakentamiseen Salon kaupungin Armfeltin kaupunginosan korttelin 9 tontilla 15 (kiinteistötunnus 734-3-9-15) sijaitsevalle rakennuspaikalle.

Salon rakennus- ja ympäristölautakunta on 14.2.2018 hylännyt A:n, B:n ja heidän asiakumppaninsa sekä Asunto Oy Peisankulman tarkastusinsinöörin päätöksestä tekemät oikaisuvaatimukset.

Turun hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt Asunto Oy Peisankulman sekä A:n, B:n ja heidän asiakumppaninsa valitukset rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä sekä mainittujen muutoksenhakijoiden vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Asunto Oy Peisankulma pyysi lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden ja rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökset kumotaan ja rakennusluvan täytäntöönpano kielletään. Salon kaupunki ja rakennusluvan hakija on heidän mukaansa velvoitettava korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana oli se, onko rakennusluvan yhteydessä voitu myöntää vähäisinä poikkeamisina asemakaavasta rakennusalan ylitys sekä maanalaiseen autojen säilytystilaan johtavan ajoluiskan sijoittuminen Helenankadulle kaavan ajoneuvoliittymäkieltoalueelle. Erityisesti ratkaistavana oli, mikä merkitys rakennusluvan myöntämisedellytysten kannalta on sillä, että uudisrakennus sijoittuu osittain kulkuyhteyttä varten varatulle rasitealueelle.

Valituksen sisältö

Valittajien mukaan rakennusluvan valmistelussa on tapahtunut virhe, koska muutoksenhakijoille ei ole annettu mahdollisuutta vastineen antamiseen hankkeen pääsuunnittelijan 27.12.2017 kaupungille toimittamasta asiakirjasta. Myös rakennushankkeen lähtö- ja mitoitustiedoissa on ollut

puutteita ja epätarkkuutta.

Ratkaisu KHO:2021:49

Rakennuspaikkana olevalle tontille sijoittuva kulkuyhteysrasite oli kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistörasite, jonka perustamisedellytykset sekä alue, johon rasite kohdistui, oli ratkaistu mainitun lain mukaisessa rasitetoimituksessa. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan kiinteistörekisteriin merkittyä rasitetta ei voitu rakennuslupapäätöksellä tai sen yhteydessä myönnettävällä vähäisellä poikkeamisella muuttaa tai poistaa, vaan rakennuspaikkaan kohdistuvat muiden kiinteistöjen rasiteoikeudet oli otettava rakennusluvasta päätettäessä huomioon rakennuspaikan hallintaa ja käyttöä koskevin rajoituksina.

Kulkuyhteyttä varten varattuun rasitealueeseen kohdistui rasiteoikeuden haltijoiden käyttöoikeus, eikä mainittu alue siten ollut rakennuspaikan haltijan yksinomaisessa hallinnassa. Rakennuslupahakemuksen mukainen uudisrakennus ulottui tässä tapauksessa kulkuyhteyttä varten varatulle rasitealueelle enimmillään 2,9 metrillä. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että rasitealueen leveyden ollessa katualueen kohdalla enimmillään noin seitsemän metriä, "uudisrakennus olisi kaventanut merkittävästi kulkuyhteydelle varattua aluetta ja vaikeuttanut sen käyttämistä".

Korkein hallinto-oikeus totesi, että rakennuksen sijoittamisesta lupahakemuksessa esitetyllä tavalla osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle aiheutui tarpeetonta haittaa rasiteoikeuden haltijoina oleville naapurikiinteistöille. Edelleen korkein hallinto-oikeus totesi, että vaikka rakennusluvan myöntämisen yhteydessä oli lähtökohtaisesti mahdollista hyväksyä rakennusalan ylittämistä koskeva vähäinen poikkeaminen asemakaavasta, ei sillä ollut tässä tapauksessa merkitystä, koska "vähäisellä poikkeamisella ei kuitenkaan voitu muuttaa kiinteistörekisteriin merkityn rasitteen sisältöä".

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kysymyksessä ollut rakennushanke ei täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 3 momentissa ja 135 §:n 1 momentissa tarkoitettuja rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä, eikä edellytyksiä rakennuslupahakemuksen hyväksymiselle ollut siten ollut.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee ratkaisun tiedoksi.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.