

Lausunto- ja asiakirjapyyntö, Itä-Suomen hallinto-oikeus

TeknLtk 25.09.2024 § 8

24/10.03.00.11/2024

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Itä-Suomen hallinto-oikeus pyytää Miehikkälän kunnan kuntatekniikan lupajaostolta lausuntoa ja asiakirjoja lupajaoston 26.6.2024 Selvityspyyntö rajan läheisyyteen rakentamisesta kiinteistöllä 935-404-1-27, Virolahti, tekemästä päätöksestä (liite 2).

(Drno 1409/2024).

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. antamaan lausuntonsa asiassa. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.
3. laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianomainen saa myöhemmän vastaselityspyyntönsä yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 20.9.2024 mennessä. Rakennustarkastaja on pyytänyt ja saanut jatkoaikaa lausunnon ja asiakirjojen toimittamiseen 4.10.2024 asti.

Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Miehikkälän kunnan kuntatekniikan lupajaosto on lakkautettu 1.8.2024 alkaen. Virolahden kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii jatkossa Virolahden tekninen lautakunta.

Valituksen taustaa

Valituksen tekijän naapurit ovat rakentaneet terassikonaisuuden asuntovaunun viereen huhtikuussa 2021. Asuntovaunu sekä terassi sijaitsivat noin metrin päässä raja-aidasta.

Tarkastuksilla nousi esille mahdollinen rajapyykin siirtyminen ranta-alueella. Kunta tilasi rajakäynnin maanmittauslaitokselta, joka totesi pyykkien olevan paikoillaan.

Vs. kiinteistörakennusmestari antoi asuntovaunulle ja terassille siirtokehoituksen viiden metrin päähän rajasta sekä kehotti

hakemaan tarvittavan luvan terassin rakentamiselle. Alkujaan siirto piti tehdä vuoden 2022 huhtikuun loppuun mennessä, mutta siirtoaikaa jatkettiin toukokuun loppuun vallitsevan lumitilanteen vuoksi.

Asuntovaunu sekä sen yhteydessä ollut terassi siirtyivät 5 metrin päähän rajasta toukokuun aikana.

Terassin viereen on rakennettu reilun 18 neliömetrin suuruinen patio maan tasalle piha-aluetta tasoittamaan. Patio on rakennettu noin metrin päähän raja-aidasta. Patiolla sijaitsi kaasugrilli sekä pieni pöytäryhmä.

Valituksen tekijä kokee liian lähelle rakennetun pation häiritsevän pihapiiriään sekä epäilee pation vaikuttavan tulevaisuudessa hänen mahdollisiin rakentamistarpeisiin.

Kunnan rakennusvalvonta ei ole ottanut kantaa patioon, koska se ei kuulu luvituksen piiriin.

Asiasta tehtiin oikaisuvaatimus vuonna 2022 Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, joka totesi pation olevan osa terassikonaisuutta ja vaativan näin ollen luvan hakemista. Pation rakentaja haki päätökseen oikaisua korkeimmasta hallinto-oikeudesta, mutta tämä ei myöntänyt valituslupaa.

Kiinteistön 935-404-1-27 haltija haki toimenpidelupaa asuntovaunun edessä olevalle terassille 31.8.2022. Toimenpidelupa otettiin käsittelyyn hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen.

Toimenpidelupa terassille myönnettiin 12.3.2024. Lupaa ei haettu kiistan alaiseen patorakennelmaan. Lupa myönnettiin terassille asuntovaunun eteen hakemuksen mukaisesti. Ehtona oli, että kiistanalainen puurakenteinen patio pitää purkaa ennen loppukatselmusta.

Rakennustarkastaja suoritti terassille loppukatselmuksen 5.6.2024. Terassi oli hakemuksen mukainen ja puurakenteinen patio oli purettu.

Lautarakenteisen pation tilalle oli tehty pihakivetyt betonipihakivillä. Kiveystä varten maata oli tasattu hiekalla noin 16 m² kokoisella alueella. Rinnettä oli tasoitettu siten, että alavampaa kohtaa oli nostettu noin 40 senttimetrillä.

Naapuri jätti kiveystä koskevan toimenpidepyynnön lupajaoston käsiteltäväksi 12.6.2024. Lupajosto päätti 26.6.2024 § 8 kokouksessaan hylätä toimenpidepyynnön aiheettomana.

Oikaisuvaatimus hallinto-oikeudelle

Valituksen tekijä on koko prosessin ajan vaatinut Vihertalkkareilta ja kunnalta terassikonaisuuden (sisältäen myös grillausterassiosan) siirtoa 5m päähän rajasta. Tämä ei siis ole nyt

vasta esiin tullut erillinen vaatimus. Esitän, että hallinto-oikeus tekee asiassa päätöksen ja määrää liian lähelle rajaani rakennetun laattaterassin osuuden myös siirrettäväksi vähintään 5 metrin päähän rajasta tai purettavaksi. Maaperä tulee palauttaa ennalleen. En ole koko prosessin aikana suostunut kunnan, Vihertalkkarit Ay:n tai tilapäisten tai tilapäisesti vaunulla yöpyjien rakentamistoimiin 5 m lähemmäksi rajalinjaa enkä tulevaisuudessakaan suostu siihen minkään asuntovaunun, asuntoauton tai muunkaan rakennelman, rakennuksen tai viritelmän osalta. Vihertalkkarit Ay on tämän asian 3 vuotta kestäneen käsittelyn aikana varmasti saanut tämän tiedon monta kertaa. Se että jokin asia ei tarvitse toimenpide-/rakennuslupaa, ei anna oikeutta rakentaa muiden voimassa olevien lakien ja säädösten vastaisesti.

Virolahden teknilliselle lautakunnalle

Vuonna 2022 voimaan tulleessa rakennusjärjestyksessä 5.8 § määrätään piha-alueen rakennelmista ja laitteista seuraavaa: Rakennelman rakentaminen on yleensä luvanvarainen toimenpide. Katos, vaja, käymälä, huvimaja, kasvihuone ja muut vastaavat rakennelmat on sijoitettava omalle tontille siten, etteivät ne vaaranna paloturvallisuutta, aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille tai asukkaille tai rumenna ympäristöä.

Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään 5 m etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Lisäksi liitteen 1.7 mukaan suuret terassit vaativat toimenpideluvan. Taulukossa esitettyä suuremman, rakenteeltaan ja turvallisuustasoltaan vaativamman rakennelman rakentaminen edellyttää toimenpide- tai rakennusluvan hakemista kaikilla alueilla.

Nyt kiistan alla oleva kiveys ei täytä kiinteän rakennelman tai laitteen määritelmää, jolloin siihen ei voi soveltaa rakennusjärjestyksessä mainittuja määräyksiä. Maata vasten oleva kiveys ei myöskään vaaranna käyttäjäturvallisuutta.

Rakennelmien etäisyys rajasta perustuu paloturvallisuuteen. Siitä syystä rakennelmien tulee olla yleensä vähintään korkeutensa verran irti rajasta. Maata vasten oleva kiveys ei näin ollen vaaranna paloturvallisuutensaakaan takia naapurua tai tämän mahdollista rakennusoikeutta.

Virolahden merenranta-alueiden rantaosayleiskaava ei anna määräyksiä maapinnan muokkaamisesta.

Rakennusjärjestyksen 5.1 §:n mukaan piha-alueen tulee olla rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä. Piha-alue ei saa tuottaa haittaa naapureille.

Pihakiveys tukee rakennuspaikan käyttötarkoitusta suoristamalla epätasaista rinnepintaa, jolloin sen käytettävyys paranee kyseisen asuntovaunun kohdalla. Pienimuotoinen kiveys ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennusjärjestyksen 5.2 §:n mukaan piha-alueen korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa oleellisesti siitä, mitä vahvistetut rakennuslupapiirustukset osoittavat.

Rakentamisen yhteydessä piha-alue on toteutettava siten, että hulevesiä ei johdeta rajan yli naapurin puolelle.

Kiveys on toteutettu nostamalla rajansuuntaiset päätykivet muita korkeammalle, jolloin kiveykselle kertyneet vedet ohjataan kokonaisuudessaan omalle puolelle. Maan korkeusasemaa on muutettu hiekalla 0-40 cm kaltevuuden mukaan noin 16 m² alueella. Kyseessä ei ole oleellinen korkeusaseman muutos entisestä. Muutos on toteutettu kokonaan kiinteistön omalla puolella. Kiveyksen aluspenkereestä jää noin metrin verran matkaa rajaviivalle.

Esittelijä

Virolahden tekninen johtaja Ilkka Jantunen

Ehdotus

Virolahden tekninen lautakunta tukeutuu lausunnossaan, mitä edellä yleensä on asiasta kerrottu. Maata vasten rakennettu kiveys vastaa hiekka- tai nurmikkoaluetta, jolloin sitä ei katsota rakennelmaksi. Kiveystä ei siis koske rakennelman tai laitteen 5 metrin etäisyysvaatimus kiinteistön rajaan. Kiveys ei myöskään aiheuta kohtuutonta haittaa naapurin pihapiirille tai rumenna ympäristöä. Näin ollen se ei edellytä lupamenettelyä, eikä kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimialan piiriin.

Virolahden tekninen lautakunta esittää lausuntonaan hallinto-oikeudelle, että valitus lupajaoston 26.6.2024 § 8 päätöksestä hylätään aiheettomana.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.