

Päätös valvonta-asiassa / 297-37-45-21, Saunaniemenkatu 52 / 297-37-45-20, Saunaniemenkatu 50 / kiinteistöjen rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyvät vaatimukset

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 64
73/10.03.00/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Korhonen Ilkka puh. 044 718 5172, etunimi.sukunimi@kuopio.fi

Päätösehdotus rakennustarkastaja Korhonen Ilkka

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Kiinteistön 297-37-45-20 toinen omistaja on tehnyt valvontailmoitukset 22.6.2022 ja 22.8.2022 ja lisäselvityksiä koskien kiinteistön 297-37-45-21 rakentamista ja kunnossapitoa. Valvontailmoituksista on pyydetty vastineet 27.7.2022 ja 28.8.2022 viereisen kiinteistön omistajilta, joihin vaatimukset kohdistuu. Lisäksi valvontailmoitusten tekijältä on 23.8.2022 pyydetty vastine kiinteistön 297-37-45-21 omistajien vastineeseen.

Valvontapyynnön tekijä, kiinteistön 297-37-45-20 toinen omistaja edellyttää viranomaiselta valituskelpoisen päätöksen tekemistä esittämistään asioista. Valvontapyynnön vastineissa on esitetty vaatimuksia myös valvontapyynnön tekijän kiinteistöön 297-37-45-20. Tältä osin asia ratkaistaan erillisellä päätöksellä, mikäli kiinteistön 297-37-45-21 omistajat erikseen vaativat. Kiinteistön 297-37-45-21 omistajat eivät ole vastineissaan nimenomaisesti edellyttäneet valituskelpoista päätöstä esittämistään asioista, jotka koskevat kiinteistöä 297-37-45-20.

Kiinteistön 297-37-45-21 omistaja on ollut 1.9.2022 yhteydessä Naapurisuusovittelun keskuksen, josta on tarjottu sovittelumenettelyä. Valvontapyynnön tekijä on kieltäytynyt sovittelusta.

Asian selvittämiseksi pidettiin valvontailmoituksen tekijän asiamiehen kanssa Teams kokous 23.9.2022, jossa käytiin läpi valvonta-asiaan liittyviä vaatimuksia. Viranomaisnäkökulmasta epäselvien asioiden osalta sovittiin, että rakennusvalvonta tekee valvontakäynnin, jossa selvitetään hulevesien valuminen naapuritontille ja pienehkön talousrakennuksen etäisyys naapuritontin rajaan.

Kiinteistön 297-37-45-20 valvontapyynnössä 22.6.2022 esitetyt vaatimukset ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaukset.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja vaatii purkamaan kiinteistön rannassa olevan betonilaiturin tai ainakin siirtämään sen kohtuulliselle etäisyydelle rajalinjasta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että kiinteistölle haetun rakennusluvan yhteydessä laiturille on haettu ja myönnetty rakennuslupa 14.3.2011 § 128, joka on lainvoimainen. Loppukatselmuksen yhteydessä 7.8.2015 laituriiin tulleet muutokset on hyväksytty. Loppukatselmuspöytäkirjassa on todettu, että asemapiirustus on päivitetty tukimuurin ja sauna rannan kaijan osalta, ei lupamenettelyä. Kysymys on suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana MRL 150 e § nojalla.

Tältä osin voidaan todeta, että rakennuslupa ja loppukatselmus on tullut lainvoimaiseksi. Lautakunnalla ei ole toimivaltaa muuttaa lainvoimaisessa loppukatselmuksessa tehtyä hyväksyntää. Ko. asia edellyttäisi valvontapyyntöä tekijältä ylimääräistä muutoksenhakua korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Lisäksi voidaan todeta, että valvontapyyntöä tekijän omistusoikeus hallitsemaansa kiinteistöön (Lainhuuto 19.3.2021) on syntynyt vasta vuosia myöhemmin.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja vaatii kaatamaan / siirtämään tontilla olevat puut, jotka ovat liian lähellä rajaa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa asiaan sovellettavan lakia eräistä naapuruussuhteista, jonka 8 §:n mukaan: *”Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saatuaan niitä poista.”* Lautakunta toteaa, että asia on yksityisoikeudellinen ja toimivalta on käräjäoikeudella.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja vaatii poistamaan rannassa olevan katuvalon. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että pihavalon sijaitsee naapurikiinteistön puolella. Tontin valaistuksesta säädetään rakennusjärjestyksen 23 §:ssä: *”Piha-alueiden, kenttien tms. ulkoalueiden valaisemiseen käytettävät valaisimet on sijoitettava ja suunnattava niin, etteivät ne aiheuta kohtuutonta häikäisyä ja yöaikaan klo 22–06 häiritsevää valoa asuinhuoneistoihin.”* Kysymyksessä ei ole asuinhuoneiston lähellä sijaitseva valaisin, etäisyys asuinhuoneistoihin on riittävä ja valaistus on tarpeen naapurikiinteistön kannalta.

Kiinteistön 297-37-45-20 valvontapyyntöä 22.8.2022 esitetyt vaatimukset ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaukset.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja vaatii järjestämään sadevesien hallinnan niin, ettei tontin 21 sadevedet valu tontille 20. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa seuraavaa: tarkastuksella 12.10.2022 havaittiin hulevesien osalta, että kiinteistön 37-45-21 vesikatolta tulevan syöksytörven vedet valui suoraan maanpinnalle ja johtuivat todennäköisesti pintaa pitkin naapurintontin puolelle. Valvontatarkastuksen yhteydessä sovittiin, että kiinteistön omistaja omasta tahdostaan esittää suunnitelman ja johtaa hallitusti vesikatolta tulevat vedet reilusti oman tontin puolelle rakennuksen rannanpuoleiseen louhepenkkaan marraskuun loppuun mennessä. Kiinteistön omistaja lähetti suunnitelman 12.10.2022 ja ilmoitti saman päivän aikana tehneensä ko. muutoksen sovitulla tavalla.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja pyytää tarkistamaan, että rantasaunan jätevesien käsittely on määräysten mukainen. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että jätevesien hallinta on suunnitelmien ja määräysten mukainen ja hyväksytty lopputarkastuksessa.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja edellyttää pitämään naapurin piha-alueen määräysten mukaisessa kunnossa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä yleisen edun kannalta. Yleisellä edulla tarkoitetaan muun muassa terveellistä ja turvallista ympäristöä sekä maankäytön tavoitteita. Pelkkä naapurin etu ei ole yleistä etua. Puuttumiskynnyksen voisi ylittää esimerkiksi rakennuksen luvaton rakentaminen tai räikeä asemakaavan vastainen varastointi. Varsinkin omakotitontteja saa käyttää vapaasti. Esitetyn valokuvamateriaalin ja paikalla

käynnin perusteella voidaan todeta tontin 297-37-45-21 piha-alueiden täyttävän siisteyden vaatimukset.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja vaatii siirtämään rantasaunan 15 metrin päähän rannasta ja kahden metrin päähän rajasta sekä muuttamaan rantasaunan ulkovaipan rakennusluvan mukaiseksi. Lisäksi hän vaatii muuttamaan tilavuuden vastaamaan rakennusluvan määräyksiä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että rantasauna on sijoitettu asemakaavan mukaisesti rakennuslalle. Asemakaavassa ei ole 15 metrin etäisyysvaatimusta rannasta. Rakennuksen etäisyys rajaan mitaan seinärakenteesta. Saunarakennuksen laajuustiedot; kerros- ja kokonaisala 49 m² ja tilavuus 140 m³, pitävät paikkaansa. Tilavuus lasketaan lattian alapinnan eristeestä yläpohjan eristeen pintaan ja ulkoseinien ulkopintaan, ullakko ei lisää tilavuutta. Voimassaolevan rakennusjärjestyksen 8a §:n mukaan julkisivun muuttaminen materiaalin ja värin osalta ei ole luvanvarainen toimenpide. Saunarakennus on sijoitettu asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti ja loppukatselmus on pidetty ja lainvoimainen. Tältä osin voidaan todeta, että rakennuslupa ja loppukatselmus on tullut lainvoimaiseksi. Lautakunnalla ei ole toimivaltaa muuttaa lainvoimaisessa loppukatselmuksessa tehtyä hyväksyntää. Ko. asia edellyttäisi valvontapyynnön tekijältä ylimääräistä muutoksenhakua korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Lisäksi voidaan todeta, että valvontapyynnön tekijän omistusoikeus hallitsemaansa kiinteistöön (Lainhuuto 19.3.2021) on syntynyt vasta vuosia myöhemmin.

Kiinteistön 297-37-45-20 omistaja vaatii siirtämään varistorakennuksen kahden metrin päähän rajasta ja rakennuksessa tulee olla palosuojaus. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että valvontailmoituksessa mainitun asuinrakennuksen ja rantasaunan välissä olevan rakennelman etäisyys naapurin rajasta on yli kaksi metriä. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennelma on alle 20 m² ja sijaitsee asemakaavan mukaisesti rakennuslalla kahden metrin päässä rajasta. Etäisyys mitataan ulkoseinästä. Alle 20 m² varistorakennuksen rakentaminen ei ole luvanvarainen toimenpide silloin, kun se on sijoitettu rakennuslalle. Palo-osastointivaatimukset koskevat rakennuksia ja ko. tapauksessa on kysymyksessä rakennelma, joten tältä osin palo-osastointivaatimus on perusteeton.

Esitys

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen esittää, että ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy asiassa toimenpiteisiin.

Perustelut

Kiinteistön 297-37-45-20 omistajan käsityksestä huolimatta lautakunta katsoo, ettei asiassa ole oikeudellista mahdollisuutta tehdä sellaista velvoittavaa päätöstä, jossa ryhdyttäisiin hallintopakkotoimenpiteisiin.

Rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun aineiston, paikalla käynnin ja aiemmin selostuksessa kerrotun perusteella asiassa ei ole kyse yleisen edun kannalta niin merkittävästä asiasta tai asianosaisille aiheutuvasta haitasta, että olisi aiheutta ryhtyä ympäristö- ja rakennuslautakunnan määräämiin maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin pakkotoimenpiteisiin. Kiinteistön 297-37-45-21 rakentamisessa, käytössä ja kunnossapidossa on noudatettu mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla on säädetty tai määrätty.

Sovelletut lainkohdat

Tekstissä mainitut ja

MRL 125 §, 153 §, 166 §, 167 §, 168 §, 182 §

Liitteet

Valvontailmoitus 22062022 liitteineen

Vastine valvontapyyntöön 14082022

Valvontailmoitus 22082022 liitteineen

Vastaus vastineeseen 25082022 liitteineen

Vastine vastineeseen 08092022 ja loppukommentit 07092022

Vastine valvontapyyntöön 11092022