

Päätös valvonta-asiassa / 297-26-95-1, Ropsitie 2 ja 297-26-95-6, Ropsitie 4 / tonttien välinen raja-aita ja maanpinnan korkeusasemat raja-alueella

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 13.04.2023 § 23
438/00.01.03/2022

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

Päätösehdotus rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös Merkittiin, että puheenjohtaja Hakokivi poistui kokouksesta. Varapuheenjohtaja Suihkonen toimi puheenjohtajana asiakohdasta eteenpäin.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus **Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen:**

Valvonta-asia on tullut vireille rakennusvalvontaan kiinteistön 297-26-95-6 omistajan 12.5.2018 päivätyn toimenpidepyynnön johdosta (liite 1). Pyyntössään hän vaatii ympäristö- ja rakennuslautakuntaa ryhtymään toimiin hänen omistamansa kiinteistön ja naapurikiinteistön 297-26-95-1 välisen rajan läheisyyteen liittyviin epäkohtien johdosta.

Toimenpidepyynnön tekijä on lähestynyt myös silloista ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajaa toimittamalla muistion rakennusmääräysten tulkinnasta 27.2.2019 (liite 2).

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja lvi-insinööri ovat käyneet paikalla arvioimassa tilannetta 23.10.2018. Kyseessä on viranomaisen suorittama valvontakäynti, jonka havainnot ja paikalta otetut valokuvat on kirjattu rakennustarkastajan vastaussähköpostiin 12.3.2019 (liite 3). Tuolloin kantelijalle on ilmoitettu, että rakennusvalvonta ei aio ryhtyä muihin toimenpiteisiin asian suhteen kuin mitä suosituksia tarkastusinsinööri antoi paikallakäynnin yhteydessä.

Rakennusvalvonta on jatkanut asian valmistelua pyytämällä naapurikiinteistön omistajilta vastinetta toimenpidepyyntöön ja muistioon rakentamismääräysten tulkinnasta 6.5.2019 (liite 4). Vastinepyyntö on lähetetty lisäksi tiedoksi toimenpidepyynnön tekijälle, että hän tietää vireillepanemansa asian käsittelyn jatkuvan.

Naapurikiinteistön omistajat ovat antaneet vastineen 28.5.2019 (liite 6), jossa he ovat muun ohella ilmaisseet halukkuutensa tehdä yhteistyössä toimenpidepyynnön tekijän kanssa raja-aidan kunnostustoimet.

Vastine on lähetetty vastineen antamista varten toimenpidepyynnön tekijälle (vastinepyyntö 3.6.2019, liite 7).

Toimenpidepyynnön tekijän vastineesta 17.6.2019 (liite 8) käy ilmi, että hän on halukas vain maalaamaan mahdollisen rakennettavan aidan omalta puoleltaan. Hän on myös esittänyt vastineesta ilmeneviä lisävaatimuksia, muun muassa

vaatinut naapureitaan hankkimaan tarvittavat luvat ja rakentamaan tukimuurin ja viranomaiset valvomaan rakennustyön.

Rakennustarkastaja on lähettänyt molempien kiinteistöjen omistajille vastauksen 28.11.2019 (liite 9). Vastauksessa on käyty läpi vaatimukset ja selostettu mitä lainkohtia asiaan sovelletaan. Vastauksessa on esitetty rakennusvalvonnan perusteltu kanta asiaan ja esitetty selkeät toimintaohjeet jatkoon.

Toimenpidepyynnön tekijän asiamies otti yhteyttä rakennusvalvontaan syksyllä 2020 ja pyysi rakennustarkastajaa käymään paikan päällä antamassa kiinteistöjen välisessä raja-asiassa suullisia ohjeita, miten osapuolten pitäisi toimia tukimuurin ja aidan toteutuksessa. Rakennustarkastaja kävi paikalla 13.10.2020. Naapurukset lupasivat keskenään hoitaa olemassa olevan aidan purkamisen puoliksi. Käynnin yhteydessä katsottiin mihin asti kukin hoitaa aidan purkamisen ja naapurikiinteistön omistajat lupasivat hoitaa tukimuurin ja osaksi aidan rakentamisen omalla kustannuksellaan.

Naapurikiinteistön 297-26-95-1 omistajat ovat hakeneet Lupapisteessä lupaa tukimuurin ja aidan rakentamiseen. Kiinteistön 297-26-95-6 omistaja on jättänyt lupahakemuksesta huomautuksen ja hakemus on palautettu täydennettäväksi.

Esitys

Esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy asiassa toimenpiteisiin.

Perustelut

Asiassa ei ole kyse yleisen edun kannalta niin merkittävästä asiasta eikä asianosaisille aiheutuvasta haitasta, että olisi aihetta ryhtyä ympäristö- ja rakennuslautakunnan määrittämiin MRL 182 §:n mukaisiin hallintopakkotoimenpiteisiin.

Tonttien välinen raja-aita

Tonttien välinen raja-aita on huonokuntoinen. Lautakunta toteaa, että aita rumentaa tonttien välistä näkymää ja siten vahvasti suosittelee molempien kiinteistöjen omistajia joko korjaamaan tai purkamaan huonokuntoisen aidan. Raja-aitaa koskevassa asiassa on kysymys yhteisestä aidasta, jonka kunnossapito kuuluu molemmille kiinteistöille. Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rajanaapureilla on myös mahdollista rakentaa uusi voimassa olevan rakennusjärjestyksen 8 §:n mukainen tonttien välinen aita, kun aita tukimuureineen on enintään 1,2 metriä korkea. Tämä toimenpide ei vaadi rakennusvalvonnan lupaa, kun naapuritontin omistaja tai haltija antaa suostumuksen aidan rakentamiseen. Esitettyjen selvitysten mukaan aidan korjaamisen toteutuksesta ja kustannusjaosta ei olla päästy yksimielisyyteen. Voimassa olevassa asemakaavassa tai korttelisuunnitelmassa ei ole nimenomaista määräystä tonttien välisestä raja-aidasta, joten aidan rakentamisen määrittämiselle maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n nojalla ei ole perusteita. Rakennusvalvonta ei ryhdy aita koskevan toimenpidepyynnön johdosta enempään toimenpiteisiin, koska kysymyksessä ei ole kaupunkikuvan tai yleisen edun kannalta merkittävästä haitasta.

Maanpinnan korkeusasema raja-alueella

Tonttien korkeusasema todennäköisesti poikkeaa alkuperäisistä hyväksytyistä suunnitelmista. Kiinteistön omistajienkin välillä on erilaisia käsityksiä korottamisesta ja sen ajankohdasta. Asiassa on kysymys sen arvioimisesta, onko lautakunnalla oikeutta velvoittaa saattamaan alueen maanpinnat rakennusluvan tai rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kysymyksessä on kiinteistö, joka on rakennettu yli 30 vuotta sitten. Asiassa saadun selvityksen mukaan ei voida yksiselitteisesti todeta milloin maanpintaa on korotettu tai onko niitä sittemmin muutettu tai mihin korkeusasemaan piha-alueet on rakennettu alunperin. Näin ollen rakennusvalvonta ei voi vaatia tilanteen muuttamista. Lautakunta toteaa, että riippumatta siitä, onko tonttien korkeusasemaa jossain vaiheessa muutettu, nykyisen tilanteen tonttien korkeusaseman suhteen voidaan katsoa vakiintuneen jo ennen nykyisen kiinteistön naapurussuhteen syntymistä.

Johtopäätös

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.

Osa toimenpidepyynnössä esitetyistä vaatimuksista ovat sellaisia, joissa rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole ratkoa naapurusten välisiä yksityisoikeudellisia riitaisuuksia esimerkiksi raja-aidan korjaamisen kustannusten jaosta taikka vahingonkorvauksista. Rakennusvalvonta ei ratkaise kumman kiinteistön velvollisuus on siirtää vierivät kivet ja kenen velvollisuus on korvata rikkoutunut ja huonokuntoinen raja-aita. Naapurussuhdelain mukaiset asiat ovat yksityisoikeudellisia ja niitä ratkoo käräjäoikeus.

Sovelletut lainkohdat

Tekstissä mainitut ja MRL 165 §, 182 §, 216§

Liitteet

- 1 Toimenpidepyyntö 12052018
- 2 Muistio rakennusmääräysten tulkinnasta liitteineen 27022019
- 3 Rakennusvalvonnan vastaus ja paikallakäynnin valokuvat 12032019
- 4 Rakennusvalvonnan vastinepyyntö 06052019
- 5 Asiakirjapyyntö 15052019 ja rakennusvalvonnan vastaus 16052019
- 6 Vastine 28052019
- 7 Vastinepyyntö vastineesta 03062019
- 8 Vastine 17062019
- 9 Rakennusvalvonnan vastaus toimenpidepyyntöön 28112019