

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / rasitteen ja ojan poistamista koskeva asia

Kaupunkirakennelautakunta 13.09.2023 § 130
1996/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Esitys **Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että se antaa selostustekstissä kohdassa "Kaupunkirakennelautakunnan lausunto" olevan lausunnon Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Selostus **Tiivistelmä**

███ teki Hiltulanlahdessa sijaitsevan omakotitontin 297-36-81-11 vuokralaisten valtuuttamana kaupungille vaatimuksen, jossa vaadittiin tontille kaivetun ojan ja sitä koskevan rasitteen poistamista. Tonttipäällikkö teki 20.2.2023 § 69 päätöksen, jossa ei suostuttu vaatimukseen ojan ja rasitteen poistamisesta. ███ teki tonttipäällikön viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaati päätöksen kumoamista ja valmistelemista uudelleen. Kaupunkirakennelautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen päätöksellään 31.5.2023 § 86.

Tonttipäällikön päätös 20.2.2023 § 69 ja kaupunkirakennelautakunnan päätös 31.5.2023 § 86 ovat esityslistan liitteinä. Lisäksi esityslistan liitteinä ovat hallinto-oikeuden lausuntopyyntö liitteineen, asemakaavakartta, kopio maanvuokrasopimuksesta ja kiinteistörekisteriote.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö

███ on tontin 297-39-81-11 vuokralaisten valtuuttamana tehnyt kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on lähettänyt Kuopion kaupungille lausuntopyynnön (hallinto-oikeuden diaarinumero 1352/03.04.04.10/2023), jossa kaupunkia kehoitetaan seuraaviin toimenpiteisiin:

1. Antamaan lausuntonsa asiassa.
2. Vastaamaan valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä.
3. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Valituksen sisältö

Valituksessa vaaditaan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 31.5.2023 § 86 kumoamista ja asian uudelleen valmistelua. Valituksen mukaan oja ja rasite on poistettava tontilta, koska ojan sijoittamiseen lähivirkistysalueelle ei ole estettä ja oja aiheuttaa vahingollista tonttien vettymistä sekä huomattavaa haittaa. Valituksen kohteena olevan ojan paikka on esitetty asemakaavassa ja kaupunki on tehnyt ojan kokonaisuudessaan tonttien puolelle lähivirkistysalueen viereen. Oja on tonttien rasitteena ja ojan hoitovelvoite on säilytetty tonttilaisille. Oja alkaa lähivirkistysalueelta, sijoittuu seitsemän tontin alueelle ja päättyy lähivirkistysalueelle. Ojaan kertyy lähivirkistysalueelta valuvia vesiä. Oja johtaa valumavettä tontilta toiselle.

Valituksen mukaan kaupunkirakennelautakunnan päätös on lainvastainen. Perusteluina valituksessa esitetään mm, että ojituksesta aiheutuu haittaa ja veden johtamisen tarvetta kolmannelle osapuolelle. Lisäksi valittaja pyytää hallinto-oikeuden tulkintaa sille, onko oja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 a §:n ja vesilain 5. luvun 9 §:n 4. momentin vastainen.

Lisäksi valituksessa pyydetään hallinto-oikeuden tulkintaa, onko oja MRL 103 c §:n 2. ja 3. momenttien vasrainen ja vesilain 5. luvun 7 §:n vastainen. Valituksen mukaan ojaan valuu tontin päätyrajaa laajemmalla osuudelta lähivirkistysalueelta vesiä, jotka pitäisi hallita niiden syntyapaikalla eli lähivirkistusalueella. Valituksen mukaan ojan pohjamaa on vettäläpäisevää ja oja vetää niin huonosti, että vesi imeytyy alempana olevalle tontille aiheuttaen vesilain 5 luvun 7 §:nmukaisesti vahingollista vettymistä, jota ei saisi tapahtua.

Valituksen mukaan jos oja on laitton, on rasitekin tarpeeton. Valituksessa pyydetään tutkimaan, onko kunnossapitovelvoite kiinteistönmuodostamislain (KML) 158 §:n ja vesilain 5. luvun 8 §:n vastainen, koska pysyvä rasite on perustettu Kuopion kaupunkia varten veden johtamiseen maan kuivattamista varten.

Kaupunkirakennelautakunnan lausunto

Asemakaava, jossa valituksen kohteena olevan ojan paikka on osoitettu, on hyväksytty Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksellä 23.5.2016. Asemakaava on tullut voimaan 5.7.2016. Ojan paikka on siten tutkittu lainvoimaisessa asemakaavassa ja muunlainen ojan sijoitus haittaisi asemakaavan toteuttamista. Ojan tarkoituksena on vähentää lähivirkistysalueelta tonteille valuvien vesien määrää.

Valittajien maanvuokraoikeudella hallitsema tontti on muodostettu KML:n mukaisessa lohkomistoimituksessa, jonka yhteydessä tontin 297-36-81-11 alueelle on Kuopion kaupunkia varten perustettu KML 154 §:n 1. momentin 3. kohdan mukainen neljä metriä leveä rasiteoikeus veden johtamiseen maan kuivattamista varten. Tontti ja rasite on merkitty kiinteistörekisteriin 31.7.2021.

Valittajien kanssa on solmittu tontista 297-36-81-11 maanvuokrasopimus, joka on allekirjoitettu 18.11.2011. Oja oli kaivettu asemakaavan ja rekisteröidyn rasitteen mukaiseen paikkaan ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.15 on todettu, että vuokrauksen kohteena olevaa tonttia rasittaa 31.7.2021 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa no 2021-

56 kaupunkia varten perustettu oikeus veden johtamista maan kuivattamista varten. Vuokrasopimuksessa todetaan rasitteen leveyden olevan neljä metriä. Edelleen maanvuokrasopimuksessa sovitaan mm, että kaupunki kaivaa ojan kustannuksellaan (oli kaivettu ennen sopimuksen solmimista) ja että vuokralainen vastaa ojan kunnossa- ja puhtaanapidosta vuokra-alueensa osalta.

Hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa muuttaa kiinteistötoimituksessa perustettua ja kiinteistörekisteriin rekisteröityä lainvoimaista rasitetta. Rasitteen muuttaminen on hakemuksesta käsiteltävä kiinteistönmuodostamislain mukaisessa kiinteistötoimituksessa.

Kuopion kaupungin ja valittajien välillä on voimassa oleva maanvuokralain 3. luvun mukainen maanvuokrasopimus tontista 297-36-81-11. Sopimus on yksityisoikeudellinen sopimus, jonka sopijapuolet ovat hyväksyneet ja jota koskevat kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia. Valittajat ovat siten hyväksyneet rasitteen sijaitsemisen tontilla. Hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa käsitellä yksityisoikeudelliseen sopimukseen liittyviä riita-asioita.

Vesilain 5. luvun 5 §:n 1. momentin mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee ojitusta koskevan erimielisyyden, joka ei edellytä 3 §:n nojalla lupaa tai jota ei käsitellä 4 §:n mukaan ojitustoimituksessa, ja joka aiheutuu ojan tekemisestä toisen maalle tai toisen yksityisen tien poikki, ojan suunnan muuttamisesta, veden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan tai puroon tai muusta vastaavasta syystä. Vesilain 5. luvun 5 §:n 2. momentin mukaan erimielisyyttä koskevan asian käsittelyyn sovelletaan soveltuvien osin, mitä vesilain 11 luvussa säädetään hakemusmenettelystä.

Kaupunkirakennelautakunnan valituksenalainen päätös ei koske vesilain perusteella tehtyä ympäristönsuojeluviranomaisen päätöstä.

Lausuntonaan kaupunkirakennelautakunta toteaa, että ojan perustaminen on tehty asemakaavan mukaisesti ja rasite on perustettu erillisessä kiinteistötoimituksessa sekä tonttiin kohdistuva ojarasite on sovittu osapuolten kesken oikeudellisesti sitovalla tavalla maanvuokrasopimuksessa ja tältä osin on kyse yksityisoikeudellisesta sopimuksesta ja sen ehtojen sitovuudesta. Kaupunki katsoo, että hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa arvioida ko. yksityisoikeudellista sopimusta tai sen ehtoja tai ehtojen sitovuutta. Näin ollen valitus tulee ensisijaisesti jättää kokonaisuudessaan tutkimatta.

Mikäli hallinto-oikeus kuitenkin tutkii valituksen, valitus tulee toissijaisesti hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana, koska ko. rasite on ollut asemakaavan mukaisesti tarpeen ja se on perustettu asianmukaisella kiinteistötoimituksella sekä vuokralainen on maanvuokrasopimuksessa hyväksynyt ko. tontille osoitetun rasitteen itseään sitovaksi. Kaupunkirakennelautakunta toteaa vielä aiemmin tehtyjen kaupungin päätösten mukaisin perustein, että ko. tontilla sijaitseva rasitteena perustettu oja on tarpeellinen hulevesien käsittelyn osalta eikä ojaa pidä poistaa eikä ojan paikkaa voida muuttaa asemakaavan vastaisesti.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

1996/2022 Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö (ei julkaista internetissä)

1996/2022 Lausuntopyyntö dnro 1352_2023 liitteet (ei julkaista internetissä)

1996/2022 Tonttipäällikön päätös 20.2.2023 § 69 (ei julkaista internetissä)

1996/2022 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 31.5.2023 § 86 (ei julkaista internetissä)

1996/2022 Asemakaavakartta (ei julkaista internetissä)

1996/2022 Maanvuokrasopimus (ei julkaista internetissä)

1996/2022 Kiinteistörekisteriote (ei julkaista internetissä)