

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan myöntämään ehdolliseen lupapäätökseen 2023-43

Tekla 29.06.2023 § 47
109/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Eetu-Ville Venäläinen
p. 040 352 6999
eetu-ville.venalainen@taipalsaari.fi

Kiinteistön 831-411-3-31 omistajat (myöh. hakijat) ovat jättäneet 5.6.2023 oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan myöntämästä ehdollisesta toimenpidelupapäätöksestä 831-2023-43 § 45, koskien heidän kiinteistölleen jo tehtyä aitaa. Rakennustarkastaja on hyväksynyt toimenpideluvan seuraavilla ehdoilla:

- Rakennettu aita ja portti on siirrettävä toimituskartassa mainitulta rasitealueelta pois tai rakennusvalvontaan on toimitettava kirjallinen naapurin (kulkuoikeutettu) suostumus 21.6.2023 mennessä.
- Muilta osin aita saa jäädä tai se voidaan siirtää rasitealueiden ulkopuolelle.
- Kulkurasitealuetta ei saa rajoittaa tai estää ilman kulkuoikeutetun lupaa.

Hakijat ovat alun perin hakenut toimenpidelupaa (lupatunnus 831-2022-94) aidan rakentamiselle 2.6.2022, mutta peruneet lupahakemuksensa 23.8.2022. Tämän jälkeen 11.10.2022 rakennusvalvonta on saanut tiedon naapurikiinteistön omistajalta siitä, että aita on rakennettu ilman toimenpidelupaa hakijoiden kiinteistölle 831-411-3-31. Aita on rakennettu siten, että se rajoittaa venevalkama- ja kulkuoikeuden omistajia.

Hakijat vaativat, että toimenpidelupapäätöksen ehdot poistetaan ja aita portteineen hyväksytään sellaisena kuin se on. Alle on koottu hakijoiden oikaisuvaatimuksessaan esille tuomat perusteet ja rakennusvalvonnan vastineet näihin:

1. Luvan tarve

Hakijoiden mukaan lupaa ei kunnan rakennusjärjestyksen mukaan tarvitse hakea kyseiselle hankkeelle, sillä maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 126 a § mahdollistaa, ettei tällaisessa vähäisessä toimenpiteessä lupaa tarvita.

Vastine

Kunnan rakennusjärjestyksen kohdassa 4. Lupajärjestelmät on sivulla 8 taulukon kohdassa 9. Aitaaminen, määrätty toimenpideluvan hakemisesta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta, että tonttien välisen kiinteän ja enintään 1,5 metriä korkean aidan rakentaminen ei vaadi lupa- tai ilmoitusmenettelyä ollenkaan.

Sanalla tontti viitataan yleisesti asemakaavoitetulla alueella sijaitsevaan kaavan mukaiseen rakennuspaikkaan. Virallisen määritelmän mukaisia sitovalla tonttijaolla perustettuja tontteja ei Taipalsaaren kunnan alueella ole ollenkaan.

Hakijoiden kiinteistö sijaitsee Pien-Saimaan osayleiskaavan alueella, jossa se on merkitty asuinrakennusten alueeksi (A). Näin ollen kyseistä kiinteistöä ei voida pitää määräyksen mukaisena tonttina, vaan kyseessä on tila. Haja-asutusalueella olevien rakennuspaikkojen (tilojen) välisten aitojen rakentamiseen rakennusjärjestyksessä ei ole otettu kantaa.

MRL:n 126 a §:ssä on määritelty toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet.

MRL 126 a §, 1. mom, 1. kappale:

”Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:”

MRL 126 a §, 1. mom, kohta 9):

”9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (aitaaminen);”

Saman pykälän kolmannessa momentissa on määrätty kunnan oikeudesta olla vaatimatta toimenpidelupaa edellä mainittuun toimenpiteeseen, mikäli toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä:

”Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä. (21.4.2017/230)”.

Koska hakijoiden kiinteistön alueella on rasiitettuna venevalkamaoikeus ja valkamaan johtavat kulkurasiteoikeudet, ei toimenpidettä ole voitu katsoa siinä määrin vähäiseksi, että se olisi voitu vapauttaa toimenpideluvan tarpeesta. Näin ollen hakijoita on opastettu hakemaan toimenpidelupa hankkeelle.

2. Yhdenvertaisuus periaate

Hakijat ovat oikaisuvaatimuksessaan seuraavaksi tuoneet esille yhdenvertaisuus periaatteen, ja tiedustelevat onko kunnan tarkoituksen mukaista lähteä luvittamaan kaikki vastaavan tyyppiset aidat. Hakijoiden näkemyksen mukaan tasavertaisuuden nimissä kaikkien vastaavanlaisten aidan rakennushankkeiden yhteydessä tulisi järjestää naapurinkuuleminen.

Vastine

Edellisessä kohdassa mainitun MRL 126 a §:n mukaisesti aitaaminen on toimenpideluvanvarainen toimenpide. Taipalsaaren kunnan rakennusvalvonta on toiminut tämän pykälän mukaisesti ja vaatinut hakijoita hakemaan toimenpideluvan aidan rakentamiseksi jo ennen aidan rakentamista.

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti; tonttien välisen aidan rakentamiseen ei tarvitse hakea toimenpidelupaa, kunhan naapurilta saadaan kirjallinen suostumus aidan rakentamiseen. Mikäli naapurin suostumusta ei saada, edellyttää aitaaminen toimenpideluvan hakemista.

Toimenpidelupa tulee siis hakea tapauksissa, joissa naapurin kanssa ei ole päästy sopimukseen. Näin ollen kunnan on luonnollisestikin vaadittava naapurin kuuleminen vastaavanlaisissa tapauksissa, sillä mikäli naapurin suostumus olisi saatu, ei toimenpidelupaa olisi myöskään tarvinnut hakea.

3. Maanmittauslaitoksen opastus asiassa

Hakijoiden mukaan ehdolliset vaatimukset eivät ole linjassa maanmittauslaitokselta saatujen ohjeistuksien ja näkemysten kanssa.

Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan rantaan rakennettu avattava ja lukitsematon portti ei ole este kulkemiselle. Hakijat ovat kertomansa mukaan alulle panneet maanmittauslaitoksen kehotuksesta toimituksen porteille niiden liittämiseksi rasiteeseen.

Vastine

Rakennusvalvonta on ollut yhteydessä maanmittauslaitokseen asiaan liittyen ja pyytänyt lausuntoa. Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan, he eivät kuitenkaan lausuntoja anna muuten kuin toimitusten yhteydessä.

Maanmittauslaitokselta saatujen ohjeiden mukaisesti kiinteistön omistaja ei saa estää eikä rajoittaa rasitteen käyttöä. Yksityistielle (joksi tämä kulkurasite katsotaan), ei saa asettaa sulkulaitetta, jollei teiosakkaat anna siihen suostumustaan.

Maanmittauslaitokselta vahvistettiin hakijoiden panneen vireille yksityistietoimituksen sulkulaitteen asettamiseksi. Tähän toimitukseen ei kuitenkaan ole vielä päätöstä tehty, jonka vuoksi kulkurasitteella ei saa olla porttia (=sulkulaitetta). Mikäli toimituksessa portin asettaminen kulkurasitteelle sallitaan, niin siinä vaiheessa portin voi rakentaa. Näin ollen portti tulee kuitenkin poistaa kunnes sille on asianmukainen päätös saatu, sillä kulkurasitteeseen oikeutetut eivät ole portille suostumustaan antaneet.

4. Kohtuullisuus

Hakijoiden mukaan aidan siirtäminen tierasitteelta pois aiheuttaa heidän ja myös naapurin kannalta kohtuuttoman ja erikoisen tilanteen. Hakijoiden oma kulkureitti rantaan kulkee aidan vierellä.

Vastine

Hakijoiden ja naapurikiinteistön 831-411-3-29 välissä oleva aita kulkee tällä tekellä kiinteistölle 831-411-3-30 oikeutetun tieoikeuden päällä. Kiinteistölle 831-411-3-30 on oikeutettu 3 metriä leveä kulkuoikeus venevalkama-alueelle. Tieoikeudelle ei ole merkitty muita oikeutettuja kiinteistöjä. Hakijat ovat siis käyttäneet kiinteistölle 831-411-3-30 oikeutettua tieoikeutta traktorilla ja hevosilla kulkemiseen.

Rakennusvalvonta ei ota kantaa siihen, missä hakijoiden rantaan johtavan huoltotien tulisi sijaita, mutta sen nykyinen sijainti ei ole peruste estää tai rajoittaa kiinteistölle 831-411-3-30 oikeutetun tien käyttöä.

5. Naapureiden vaikutus hakijoiden kiinteistön käyttöön

Hakijat ovat perustelleet aidan rakentamista sillä, että aita selkeyttää naapureille kiinteistöjen välisen rajan sijaintia ja vähentää luvatonta oleskelua hakijoiden kiinteistön alueella.

Vastine

Mikäli naapuri roskaa ja oleskelee hakijoiden kiinteistöllä ilman kiinteistön omistajan lupaa, sellaisella tavalla, jonka ei voida katsoa kuuluvan normaaliin rasiteoikeuden tai kulkuoikeuden käyttöön, on kyseessä rikosasia, josta hakijoiden tulee olla yhteydessä poliisiin. Aidalla voidaan tehostaa kiinteistöjen välisen rajan näkyvyyttä, mutta aita ei kuitenkaan saa estää tai rajoittaa venevalkaman tai kulkuoikeuden käyttöä.

6. Laintulkinta

Hakijat ovat esittäneet tulkintansa toimenpidelupapäätökseen vaikuttaneista lakipykälistä. Hakijoiden mielestä aita portteineen täyttää lain vaatimat ehdot.

Vastine

Alle on avattu rakennustarkastajan tekemään päätökseen vaikuttaneita lainkohtia, ja niiden tulkintoja.

MRL 168 § Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

1. momentin mukaisesti rakennelma ei saa olla haitaksi liikenteelle. Aidassa oleva portti on naapureiden mukaan haitaksi rasitealueelle kulkemiseksi ja rajoittaa heidän pääsyään venevalkamaan. Tämän vuoksi toimenpidelupapäätökseen on sisällytetty 2. momentin mukainen ehto aidan ja portin pois siirtämisestä rasitealueelta, ellei niille saada rasiteoikeutettujen kirjallista suostumusta määräaikaan mennessä.

Yksityistielaki 560/2018

29 § Tien käytön kieltäminen ja rajoittaminen sekä tien sulkeminen
Tiekunta tai, jos sellaista ei ole perustettu, tieosakkaat voivat kieltää kaikilla tai joillakin moottori- tai hevosajoneuvoilla tapahtuvan tien käytön muilta kuin tieosakkailta tai rajoittaa tien käyttöä. Tällainen kieltäminen tai rajoitus ei ole esteenä tieosakkaan kiinteistölle kulkemiseen luvallisissa asioissa eikä estä tieosakasta taikka, jos osakkaat muodostavat tiekunnan, toimitsijamiestä tai hoitokuntaa antamasta edellä 28 §:ssä tarkoitettua lupaa tien tilapäiseen käyttämiseen, jos siihen on painavia syitä. Sellaisen tien käytön kieltämisestä tai rajoittamisesta, jonka kunnossapitoa valtio tai kunta avustaa, säädetään 85 §:ssä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kieltäminen tai rajoitus on annettava tiedoksi asettamalla tien varteen asianmukainen liikennemerkki tai muu liikenteen ohjauslaite.

Kiinteistönomistaja ei saa asettaa kiinteistöllään olevalle yksityistielle sulkulaitetta, jollei tiekunta tai, jos tiekuntaa ei ole perustettu, tieosakkaat anna siihen suostumustaan. Jos sulkulaitteen asettamiseen ei ole annettu suostumusta, yksityistietoimituksessa voidaan kuitenkin myöntää kiinteistönomistajalle oikeus sulkulaitteen asettamiseen, jos se on kiinteistön käytölle liikenteestä aiheutuvan haitan tai liikenneturvallisuuden taikka muun erityisen syyn vuoksi tarpeen. Sulkulaitteen asettajan on huolehdittava siitä, että tieosakkailta on mahdollisuus käyttää tietä sulkulaitteesta huolimatta. Sellaisen tien sulkemisesta, jonka kunnossapitoa valtio tai kunta avustaa, säädetään 85 §:ssä.

1. momentin mukaisesti, tieosakkaat voivat kieltää tai rajoittaa tien käyttöä tietyissä tapauksissa. Hakijoiden kiinteistö ei ole rasiteoikeuden mukaan oikeutettu tien käyttöön, vaan heidän kiinteistönsä on vain rasitettu.

3. momentin mukaisesti kiinteistönomistaja voi asettaa tienkäyttöä rajoittavan sulkulaitteen (=portin) vain tieosakkaiden suostumuksella. Mikäli suostumusta ei saada, voi kiinteistönomistaja hakea

yksityistietoimitusta sulkulaitteen asettamiseksi. Tätä toimitusta ei ole vielä tehty, joten portti tulee siirtää pois rasitealueelta kunnes sille on saatu maanmittauslaitokselta asianmukainen toimitus tehtyä.

Yhteenveto

Rakennustarkastaja on käynyt katselmoimassa rakennetun aidan ja portit. Katselmuksen perusteella olemassa oleva aita ei haittaa venevalkaman käyttöä ja on rakennettu hakijoiden kiinteistön puolelle.

Rajalla pyykkien 56 – 64 suuntaan kulkeva aita on rakennettu toimituskartaan merkityn tieokeuden (K3457/1) päälle, mutta koska kiinteistön 831-411-3-30 omistaja ei ole ottanut tieyhteyttä käyttöönsä, voidaan aidan antaa olla näiltä osin paikoillaan. Mikäli kiinteistön 831-411-3-30 omistaja aikoo toteuttaa tieyhteyden venevalkamaan myöhemmin, tulee aita tällöin siirtää pois kulkuoikeusalueelta. Vaihtoehtoisesti hakijat voivat sopia kiinteistön 831-411-3-30 omistajan kanssa heidän kiinteistöllään jo olemassa olevan kulkuyhteyden hyödyntämisestä venevalkamaan kuljettaessa.

Rannassa oleva rajapyykkien 3 – 64 välissä sijaitseva portti tulee kuitenkin poistaa, kunnes sille on saatu lainvaatima yksityistietoimitus tehtyä maanmittauslaitoksen toimesta. Lain mukaan kulkuoikeudelle ei saa sijoittaa porttia, ilman kulkuoikeutetun suostumusta.

Esittelijä	Tekninen johtaja Samuli Kakko
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen toimenpidelupapäätöksessä esitettyjen ehtojen poistamisesta.
Päätös	Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen toimenpidelupapäätöksessä esitettyjen ehtojen poistamisesta.