

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien valitusta ympäristölautakunnan päätöksestä 20.9.2022 § 165

YMPLTK 20.09.2022 § 165

Rakennustarkastajalle ilmoitettiin ilman rakennuslupaa rannalle tuodusta asuntovaunusta Kymijoen rannalla, jota käytetään saunana sekä terassista ja laiturista. Rakennustarkastaja kävi paikan päällä toteamassa tilanteen. Asuntovaunu on jyrkän mäen alla, paikassa josta vaunua ei auton koukulla saada tuotua pois. Lisäksi paikalle oli tehty laituri, joka kokonsa puolesta vaatii toimenpideluvan ja mantereella oli terassi, joka ulottui naapurin puolelle.

Asiasta pyydettiin selitystä paikan omistajilta: He toteavat: ”Asuntovaunu on retkeilykäytössä, kesäaikana pysäköitynä, tieliikennerekisterissä oleva saunallinen asuntovaunu.

Rantatontti on osa Kopsuontie 2142:ssa sijaitsevaa vuonna 1917 akennettua tilaa. Tilalla on asuinrakennus, navetta, sauna- sekä varastorakennus, joten rantaosalla ei ole kuin satunnaista retkeilyä, kuten uimista sekä veneilyä.

Laituri ja venepaikka ovat rannassa olleet aina ja kiinteistölle kuuluu osuus yhteiseen vesialueeseen. Olemme korjanneet laiturin ja rakentaneet rannalle teassiakennelman, joka epähuomiossa sijoittui hieman naapuritontin A puolelle. Olemme lyhentäneet terassia, että se ei ole enää rajalinjan yli. Asiasta on myös tiedotettu naapuria. Alle 15 m laituri sijoittuu matalaan poukamaan ja sitä ei Kalkkisten kylän puolelta havaitse naapuritontin niemenkärjen takaa. Se on samassa linjassa toisen naapurin laiturin kanssa.”.

Naapuri A ei puhelinkeskustelussa hyväksynyt terassiakennelmaa aivan rajan tuntumaan vaan, että sen johdosta tulee toimia lakien, asetusten ja määräysten mukaan.

Alueelle on laadittu Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, joka ei kuitenkaan saanut lainvoimaa. Tässä vahvistamattomassa rantaosayleiskaavassa tuolle 8073 m²:n tilalle ei ollut osoitettu rakennusoikeutta. Paikka on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti edellyttäen, että rakentaminen soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti ympäristöön. Tila on rekisteröity 24.9.2004.

Tilalla on rantaviivaa 24,493 metriä. Ruotsalaisen lainvoimaa vailla oleva ROYK edellytti lomarakennuspaikalla RA 50 metrin pituutta rantaviivalta, samoin Asikkalan rakennusjärjestys 5§. Näin ollen paikka ei täytä rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia.

Rakennustarkastaja kävi paikan päällä 12.9.2022. Paikalla oli rakennettu terasseja kahteen tasoon, aivan rantaan ja ylempäs asuntovaunusaunan vierelle. Yläterassilla oli myös kylppäri.

Asuntovaunussa oli sauna toisessa päässä. Istuimet ovat toisessa päässä, joten yöpyminen on mahdollista. Muuta varustusta ei ulkopuolisella tarkastuksella pystynyt havainnoimaan. Asuntovaunusauna oli tukijalkojen varassa ja vaunun omat pyörät olivat painuneet hiekkaan. Tie vaunulle on jyrkkä, arviolta 50 -60 °, joten normaali vetoauto ei pysty vetämään kourussa asuntovaunusaunaa paikaltaan.

Laituri on rakennettu siten, että sen alkiosa on 1,2 m leveä, keskiosa 0,9 m leveä ja päässä noin 6,5 m²:n leveys, jossa on 4 penkkiä. Laiturin kokonaispituus on 20,64 metriä ja siitä noin 0,5 metriä on mantereen puolella, muu osa on vesialueen päällä. Laiturin pinta-ala on noin 24 m².

Laiturin yhteyteen, aivan vesirajaan on tehty noin 18 m²:n terassi josta portaat järveen. Terassin eteen on rakennettu noin 4 m²:n alataso, joka on osittain veden päällä. Yläterassin koko on noin 13 m².

Venetelakka on rakennettu naapurin puolelle vinsseineen.

Rakennustarkastajan ottamia kuvia on oheisaineistona.

Valmistelija

Tapio Tonteri

Esittelijä

Rakennustarkastaja Tonteri Tapio

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta määrää asuntovaunusaunan, terassin ja laiturin poistettavaksi paikaltaan 30.11.2022 mennessä 10 000 euron uhkasakon uhalla ja kieltää asuntovaunusaunan laittoman käytön siihen saakka, kunnes tämä päätös on lainvoimainen.

Koska venetelakka on rakennettu naapurin puolelle ilman naapurin suostumusta ja kylppäri on laitettu paikalleen rakennustarkastajan tekemän selityspyyntöä jälkeen, kehoitetaan myös nämä poistamaan 30.11.2022 mennessä.

MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. MRL 126 §:n mukaan rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

MRL 126 a §:ssä on lueteltu toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet ja se 3 kohdassa on mainittu asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (liikuteltava laite).

Asuntovaunu sijaitsee jyrkän mäen alla, josta käytännössä vaunua ei saa ylös auton peräkourussa vetämällä. Asuntovaunua ei voi pitää MRL 126 a §:n mukaisena liikuteltavana laitteena, etenkin kun siihen on rakennettu sauna. Asuntovaunun käyttötarkoitus on oikeasti saunakäyttö.

Asuntovaunusaunaa ei voi pitää MRA 61 §:n tarkoittaman pienehkönä muuna talousrakennuksena, koska siinä on sauna ja talousrakennukselta puuttuu asuinrakennus samasta pihapiiristä MRL 72 § 3 mom. 4 kohta.

Kysymyksessä on siis MRL 125 §:n mukainen rakennus, jolla tulee olla rakennuslupa, jota ei ole.

Terassi on rakennettu lainvoimaa vailla olevan Ruotsalaisen ROYK:n maa- ja metsätalousalueelle. Terassi ei kuitenkaan pelvele maa- ja metsätaloutta.

Kunnan rakennusjärjestyksen 7 §:ssä on todettu, että alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusjärjestyksen 16 §: Vaja, katos tai muut rakennelmat (autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset ja -aitaukset, talousjätevesien käsittelyjärjestelmät sekä muut vastaavat) on sijoitettava kaavan mukaisesti tai kaava-alueen ulkopuolella vähintään viisi metriä tai rakennuksen oman korkeuden verran naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan kirjallista suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma edellä sanottua lähemmäksi rajaa tai naapurin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut siihen suostumustaan. Rakennelman on oltava terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täytettävä kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen on sopeuduttava ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Mantereen puoleinen terassi on osa veden päällistä laituria, joka on pituuden osalta (noin 20 m) suurempi kuin rakennusjärjestyksen 23 § 5 kohdassa mainittu 15 m. Terassien yhteenlaskettu pinta-ala on 35 m². Terassit ovat portaiden kanssa yhteyksissä laituriin ja laiturin ja terassien yhteenlaskettu pinta-ala on 59 m². Terassi ylittää näin ollen rakennusjärjestyksen maksimikoon ja pituuden ja vaatii toimenpideluvan, jota ei ole. Koska kysymyksessä ei ole rakennuspaikka ja kun omistajat oman lausuntonsa mukaan käyttävät paikka uimiseen ja veneilyyn, niin perusteita terassien pitämiselle ei ole esitetty.

Näillä perusteilla pidetään oikeana poistattaa paikalta laitton asuntovaunusauna, laituri ja terassi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Risto Kailaniemi poistui kokouksesta 16.16-16.19 väliseksi ajaksi pykälän käsittelyn aikana.

YMPLTK 22.11.2022 § 192
401/10.03.00/2022

Omistaja on tehnyt valituksen ympäristölautakunnan päätöksestä.

Valituksessa vaaditaan, että hallinto-oikeus:
kumoaa lainvastaisena lautakunnan päätöksen asuntovaunusaunan, terassin ja laiturin poistamisesta paikaltaan;

- tekee väliaikaisratkaisun, jolla keskeyttää päätöksen täytäntöönpanon siltä osin, kun se koskee saunallisen asuntovaunun, terassin ja laiturin poistamista paikaltaan 30.11.2022 mennessä 10 000 euron uhkasakon uhalla;
- tekee väliaikaisratkaisun, jolla keskeyttää päätöksen täytäntöönpanon siltä osin, kun se koskee kieltoa käyttää saunallista asuntovaunua ennen päätöksen lainvoimaisuutta;
- tuomitsee Asikkalan kunnan maksamaan kohtuusperustein valittajan oikeudenkäyntikulut 3.437,28 euroa sisältäen alv:n 24 % (24.10.2022). HOL 10 luku 95§)

Valitusta perustellaan seuraavasti:

Kiinteistö sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti edellyttäen, että rakentaminen soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti ympäristöön. Alue sijaitsee vahvistamattoman eli lainvoimaa vailla olevan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan alueella. Alueella ei siis ole voimassa olevaa kaavaa, ei yleispiirteistä kaavaa eikä detaljikaavaa.

Saunallinen asuntovaunu on tieliikennerekisteriin rekisteröity liikuteltava laite, jota on käytetty tavanomaiseen retkeilyyn. Asuntovaunu on viety paikalleen vetämällä ja se myös liikkuu ajoneuvolla vetämällä. Asuntovaunu on pysäköitäessä/paikallaan ollessaan tukijalkojen tukema. Vaunulle ulottuvaa tietä kunnostettiin sepelillä syksyllä 2022, jonka jälkeen se siirrettiin talvisäilytykseen asuinrakennusten pihapiiriin. Kuva sepelikuormasta ja tieto tien kunnostussuunnitelmasta toimitettu rakennustarkastajalle sähköpostilla 9.9.2022. Saunallista asuntovaunua ei ole pidetty eikä pidetä rannassa jatkuvasti.

Asuntovaunu oli siellä satunnaisen retkeilyn tarkoituksessa. Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksessä toimenpiteiden lupa- ja ilmoitusluettelossa kohdassa 3) todetaan, että asuntovaunun tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn ja veneilyyn vaaditaan toimenpidelupa. Asuntovaunu on ollut kiinteistöllä retkeilytarkoituksessa.

Ympäristölautakunnan päätösesittelyssä todetaan, että naapuri A ei puhelinkeskustelussa hyväksynyt terassirakennelmaa aivan rajan tuntumaan vaan, että sen johdosta tulee toimia lakien, asetusten ja määräysten mukaan.

Naapuri A oli kuitenkin suullisesti puhelimitse todennut valittajille, että hänen puolestansa terassi saa olla sillä paikalla. Eli naapuri A oli kertonut toista rakennustarkastajalle kuin valittajille.

Rakennusjärjestyksen 16 §:n soveltamisohjeissa todetaan, että jos rakentamiseen ei ole naapurin suostumusta silloin kun se tarvitaan, rakennusvalvontaviranomainen voi naapurin kirjallisesta vaatimuksesta velvoittaa, että ilman lupaa rakennettu rakennelma siirretään. Lautakunnan päätöksen perusteluissa todetaan kiistatta, että naapuri ei lausunut asiasta kirjallisesti vaan sanoi asian puhelimitse. Tältä osin valittajat katsovat, että

päätös on osin perustunut menettelyvirheeseen. Näyttötaakka kirjallisesta naapurin kannasta on viranomaisella.

Kuten lautakunnan esittelytekstissä todetaankin, niin Ruotsalaisen rantaosayleiskaava ei ole saanut lainvoimaa eikä se näin ollen voi olla valittajien käsityksen mukaan rakentamista oikeudellisesti ohjaava kaava. Tästä huolimatta lautakunta vetoaa kaavaan ja toteaa esimerkiksi, että kaavassa ei ole osoitettu valittajien kiinteistölle rakennusoikeutta ja että paikka olisi merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Valittajien käsityksen mukaan lainvoimaa vailla olevan kaavan määräyksille ei voi antaa oikeudellista merkitystä päätöksenteossa. Päätöksen perustelut ovat tältä osin virheelliset.

Tilan kokonaispinta-ala on yli 8000 m². Pinta-ala täyttää tältä osin hajaasutusalueen kiinteistöltä edellytettävän rakennuspaikkakoon. Lautakunnan perusteluissa viitataan uuden rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimukseen ja siihen että rannan puoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä. Valittajien kiinteistöllä on jo olemassa olevia rakennuksia rakennuspaikalla, eikä kyse ole uuden rakennuspaikan edellytysten arvioinnista.

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan rakennuspaikka on sekä asemakaavan mukainen tontti että tilan, määräalan tai muun vastaavan maaalueen muodostama rakennuspaikka. Alueella ei ole kaavaa, jonka kaavakartta osoittaisi rakentamiseen varatun alueen. Samaisessa 3 §:ssä todetaan, että laituri on sijoitettava rajalinjasta sekä vesialueelle menevästä rajalinjan jatkeesta vähintään viiden metrin etäisyydelle. Näin valittajien näkemyksen mukaan on asia.

Lautakunnan esittelytekstissä, laituri on rakennettu siten, että sen alkuosa on 1,2 metriä leveä, keskiosa 0,9 metriä leveä ja päässä noin 6,5 m² levennys, jossa on 4 penkkiä. Laiturin kokonaispituus on 20,64 metriä ja siitä noin 0,5 metriä on mantereen puolella, muu osa on vesialueen päällä. Laiturin pinta-ala on noin 24 m².

Vesilain (587/2011) 2 luvun, 5 §:n mukaan rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma.

Laituri on 15 metrin etäisyydellä karttaan sinisellä viivalla piirretystä rantaviivasta. Se on rakennettu 3 metriä pitkistä säädettävillä jaloilla olevista moduuleista. 90 cm leveitä moduuleja on 3 kpl ja viistosti leveneviä ja toisesta päästä kapenevia moduuleita on 2 kpl. Laituri on yhdistetty mantereeseen vanhan laiturin rakenteita käyttäen n. 4 m yhteellä vesialueen päälle taipunutta suurehkoa koivunrunkoa mukailen. Laituri toimii uimisen lisäksi veneen (7,6 m) kiinnitykseen sekä suojana Kymen virtaa pitkin ohi ajavien veneiden aiheuttamalle isoille aalloille. Lisäksi kyseinen rantapoukama on niin matala, että veneen säilytys siinä ei olisi muuten mahdollista.

Laiturin lyhentämisestä tulee seuraamaan pohjan ruoppaamisen tarve, jotta valittajien moottorivene (7,6 m) saadaan kiinnitettyä laituriin siten, että se ei ota pohjaan kiinni. Koska laituri ei erotu maisemallisesti ympäristöstä, eikä siitä ole minkäänlaista haittaa naapurien liikkumiselle, niin toimenpiteissä olisi syytä harkita, että kumpi on kokonaisuuden kannalta parempi vaihtoehto: laiturin lyhentäminen vain pohjan ruoppaus? Vaihtoehtoisesti kyseeseen voisi tulla laiturin siirtäminen lähemmäksi naapurin B laituria, koska rantaviiva on siltä osin kauempana vesialueella. Laiturin siirtämisestä aiheutuisi myös näköyhteydeltä suojaavan puuston kaadon tarvetta ja tuskin naapurikaan siitä ilahtuisi.

Viranomaisen on päätöksissään valittajan käsityksen mukaan noudatettava myös vähemmän haitan periaatetta¹. Laiturin vaatiminen kokonaan poistettavaksi ei ole tällainen päätös.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on antanut lausunnon 3.10.2022, jonka mukaan laiturista ei aiheudu vesilaissa tarkoitettua haittaa yleiselle tai yksityiselle edulle. Laiturista ei ELY:n mukaan myöskään aiheudu haittaa vesiliikenteelle eikä veden vaihtumiselle. Laiturin edellytyksiä olla paikallaan on arvioitava siis yksin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein, lähinnä siis maisemallisesta ja naapuruusoikeudellisesta näkökulmasta. Laituri, terassi ja portaat ovat suojaisessa poukamassa. Varsinaisia lähinaapureita valittajien kiinteistöllä ei edes ole. Naapuri A on antanut suullisen suostumuksen terassin pidolle ja toinen naapuri B ei ole lainkaan häiriintynyt terassi- ja laiturikäytöstä retkeilyllisiin tarkoituksiin.

Terassirakennelmat ja rappuset ovat maantasolla. Ne on tarkoitettu turvaamaan turvallinen liikkuminen laiturille ja kulkua helpottamaan. Minkäänlaista katosta niissä ei ole. Ne eivät valittajan käsityksen mukaan millään tavalla muokkaa rantaviivaa tai aiheuta maisemalle haittaa. Rannan tuntumassa olevan maanpäällinen terassi toimii soutuveneiden sekä kajakin talvisäilytysalustana; kesäisin sitä käytetään ulkoiluun ja virkistykseen, ja rappuset järveen ovat uimista varten.

Valittaja on antanut rakennustarkastajalle perustelut miksi ja miten laituria, terassia, portaita ja paljua on käytetty. Ne ovat maantasolla olevia rakennelmia ilman katosta. Ne kaikki ovat matalassa poukamassa suojaisessa paikassa, ja näkyvyys vesistön suuntaan on pientä eivätkä ne muuta rantaviivaa tai rantamaisemaa. Ne eivät ole luvan varaisia rakennelmia. Veneen pitäminen laiturin päässä tarkoittaa, että rantakiinteistön omistajan ei tarvitse ryhtyä ruoppaustöihin. Ympäristölautakunta ei ole huomioinut millään näitä kohtuullisuuskysymyksiä

Valittajilla on ollut se käsitys, että rakennelmat ovat sallittuja rakentamisen määräysten perusteella. Viranomaisen otettua yhteyttä valittajat ovat useita kertoja pyytäneet rakennustarkastaja Tonterilta, että kuinka heidän tulisi asiassa toimia, jotta rakennelmat täyttäisivät rakentamisen määräykset. He eivät saaneet neuvoja siitä, miten pitäisi toimia. Rakennustarkastajalta tuli selvityspyyntö, johon valittajat vastasivat. Rakennustarkastaja oli vastannut,

että hän vie asiaa eteenpäin tältä pohjalta. Kunnalta ei ole saatu vaihtoehtoisia malleja toimia tai neuvoja asiassa.

Rakennustarkastajalta tuli 8.9.2022 sähköpostia, jossa hän ilmoitti tulevansa käymään tontilla perjantaina tai seuraavan viikon maanantaina. Valittaja ilmoitti etukäteen rakennustarkastajalle olevansa perjantaina paikalla. Tähän viestiin rakennustarkastaja oli vain vastannut päättäneensä pitää sittenkin etätyöpäivän perjantaina. Valittaja kertoi rakennustarkastajalle, että hän voi soittaa hänelle, kun on paikalla. Soittoa ei kuulunut. Viikon päästä tästä valittajat saivat lukea kunnan sivuilta, että lautakunnan kokous pidetään 20.9, jolloin valittajien asiaa käsitellään. Valittajalle oli yllätys ja järkytys, että päätöksentekoon ja 10 000 euron suuruiseen uhkasakkoon päädyttiin näin suoraan ja nopeasti.

Hallintoviranomaisen on noudatettava toimissaan suhteellisuusperiaatetta. Viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltavaan päämäärään. Oikeana mittana on oikeuskirjallisuudessa pidetty kohtuullisuutta esimerkiksi velvoitteiden asettamisessa.

Suhteellisuusperiaate edellyttää viranomaiselta toimien oikeasuhteisuutta. Silloinkin kun toimiin sisältyy rajoittavia tai muuta negatiivisia vaikutuksia, ne eivät saa sisältää enempää yksityisen oikeuksien rajoituksia tai yksityiseen kohdistuvaa pakkoa kuin on välttämätöntä toimenpiteen tavoitteiden saavuttamiseksi. Viranomaisten toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoitteisiin nähden ja niistä on valittava vähiten rajoittava tai oikeuksiin puuttuva.

Päätösehdotuksessa, jonka lautakunta hyväksyi Asikkalan kunta, vaatii asuntovaunsaunan, terassin ja laiturin poistettavaksi kokonaan 30.11.2022 mennessä 10 000 euron uhkasakon uhalla. Päätös on viranomaisia velvoittavan suhteellisuusperiaatteen vastainen päätös. Valittajien käsityksen mukaan maankäytöllisiin viranomaistavoitteisiin voidaan päästä muutoinkin kuin vaatimalla näiden poistamista kokonaan. Tämän lisäksi päävelvoitteen suorittamiseen pakottamiseksi päätetty 10 000 euron uhkasakko laiturin, terassin vaunun poistamiseksi kokonaan sekä kiello käyttää vaunua enää alueella tulivat valittajille täytenä yllätyksenä.

Lautakunta on vedonnut lainvoimaa vailla olevaan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan määräyksiin ja perustellut, että terassi ei palvele maa- ja metsätaloutta. Terassin rakentamista on arvioitava valittajan käsityksen mukaan haja-asutusalueen rakentamista ohjaavien säännösten puitteissa voimassa olevan kaavan puuttuessa alueelta. Kiinteistöllä on rakennettuna asuinrakennus, navetta, sauna sekä varistorakennus, joten terassin sallittavuutta on enemmältikin arvioitava tästä kiinteistön käytön näkökulmasta.

Terassi on maanpinnalla mantereella kuten päätösehdotuksessa todetaan, laituri on taas pääosin veden päällä oleva rakennelma. Portaita ei voi pitää valittajien käsityksen mukaan sellaisen ratkaisevana tekijänä, joka yhdistäisi terassin ja laiturin neliömäärät, ja näin saataisiin yhteenlasketuksi pinta-alaksi 59 m². Ja tämä sitten johtaisi viranomaisen päätökseen, jossa

todetaan, että terassi ylittää rakennusjärjestyksen maksimikoon ja pituuden ja vaatii toimenpideluvan, jota ei ole. Viranomaisen yksikantaan toteaa lopuksi, että perusteita terassien pitämiseksi ei ole esitetty.

Portaiden merkityksestä pinta-alan laskentaan ei keskusteltu tai neuvoteltu valittajien kanssa. Viranomaisen on käyttänyt tässä väärin omaa harkintaansa ja päätös on myös suhteellisuusperiaatteen.

Lautakunnan muista terassi- ja laituriratkaisuista Asikkalan kunnan ympäristölautakunta on toisessa ratkaisussaan (747/10.03.00/2019) 5.11.2019 ja sen perusteluissa todennut seuraavaa: "Asikkalassa on ollut myös käytäntö, että avoterassia voi tehdä ilman toimenpideilmoitusta, jos terassitaso on lähellä maanpintaa noin 20...30 cm, enintään 50 cm." Valittajien terassi on juuri edellä mainitun kunnan käytännön kaltainen.

Laiturin osalta kunnan ympäristölautakunta on päätöksessään YMPLTK 07.12.2021 §7 / 1643/10.03.00/2021 todennut, että laiturin on voitu rakentaa paikalleen siitä huolimatta, että se ei ole kaikilta osin rakennusjärjestyksen mukainen. Tältä osin valittajat katsovat, että myös heidän tapauksessaan pitää noudattaa tasapuolisuuden nimissä samaa joustavaa harkintaa.

Hallintolain 7§ Palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuus kuuluu seuraavasti: "Asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on pyrittävä järjestämään siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita ja viranomaisen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti". Viranomaisen kanssa asiointi ja käsittely on pyrittävä järjestämään oikeuskirjallisuuden mukaan joustavaksi ja palvelumyönteiseksi.

Hallintolaissa määrätään hyvän hallinnon perusteista. Sen 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnoissa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Ympäristölautakunnan päätös on ollut liian "raju", se on ollut myös valittajille yllätyksellinen. He ovat olleet käsityksessä, että kaikki rakennelmat ovat olleet säännösten ja määräysten mukaisia. Täyttäen niissä olevat vaatimukset. Rakennusvalvontaviranomaisen ei ole palveluperiaatteen mukaisesti pyrkinyt löytämään asianmukaista "kevyempää" ratkaisua valittajien kiinteistölle.

Ympäristölautakunnan päätös suhteellisuusperiaatteen vastainen vaatiessaan 10 000 euron uhkasakon uhalla laiturin, terassin ja asuntovaunun, jossa on sauna, poistamista kokonaan.

Laituri, terassi, palju, asuntovaunu, jossa on terassi ja portaat ovat suojaisessa matalassa poukamassa. Maisemallisesti kyse on sellaisesta alueesta, joka ei valittajien käsityksen mukaan haittaa maisemalle edellä mainittujen rakennelmien takia.

Naapuri A oli luvannut valittajille, että terassi saa olla paikallaan. Rakennustarkastajalle tämä naapuri oli puhelimesta todennut toisin. Kirjallista lausuntoa naapurilta viranomaisella ei ollut käytettävissään tehdessään päätöstä asiassa.

Laituri on ollut alkuosaltaan kiinteistöllä hyvin pitkään. Valittajat ovat jatkaneet tätä laituria. Perusteena oli veneen pidon mahdollistuminen laiturissa. Jatketulla laiturilla vältettiin rannan ruoppaus.

Vesilain mukaan rannan omistajalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laitururi. Hämeen Ely-keskus katsoi että valittajien laiturista ei aiheudu haittaa yleiselle tai yksityiselle edulle.

Asikkalassa on ollut käytäntö, että avoterassia voi tehdä ilman toimenpideilmoitusta, jos terassitaso on lähellä maanpintaa noin 20...30 cm, enintään 50 cm.

Toiselle kunnan asukkaalle laitururi oli voitu rakentaa ilman toimenpidelupaa siitä huolimatta, että se ei kaikilta osin vastannut rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennelmat eivät ole paljua lukuun ottamatta katollisia vaan myötäilevät maanpintaa.

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Kiinteistöllä on vanhempia rakennuksia ja sille on myös tieyhteys.

KT1. Kiinteistön 16-406-3-437 Louhelaiskartano 24.10.2022

Todistusteemat: kiinteistön kokonaispinta-ala 8073 m², tie kulkee tilalle asti, Louhelaiskartano on vesiosuuskunnan osakaskiinteistö, alueella ei kaavaa tai rakennuskieltoa

KT2. Asikkalan rakennusjärjestys, tullut voimaan 1.1.2012

Todistusteemat: rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka tilan muodostamasta rakennuspaikasta, valittajien maanpinnalla olevat ja maata myötäilevät terassi ja portaat eivät edellytä lupaa, valittajien palju ei edellytä ilmoitusta, viranomaisen voi naapurin kirjallisesta vaatimuksesta velvoittaa, että ilman lupaa rakennettu rakennelma siirretään, ilmoitus vaaditaan vain vesirajaa muuttavalta tai siihen olennaisesti vaikuttavalta rakennelmalta, laitururi ei edellytä lupaa, ilmoitusta edellyttävät vain ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt

KT3. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 3.10.2022

Todistusteema: valittajien laitururi ei haittaa vesiliikennettä eikä estä veden vaihtuvuutta, laiturista ei ole sellaista haittaa yleiselle edulle, että sen pysyttämiseen tarvittaisiin aluehallintoviraston lupa, Ely:n arvion mukaan vesille pääsyyn (veneily, uinti) käytettävästä laiturista ei aiheudu vesilain tarkoittamaa haittaa yksityiselle edulle

KT4. Kuvia Louhelaiskartanon ranta-alueesta

Todistusteemat: vanhaa laituria oli jatkettu uudella, laituri ei riko maisemakuvaa haitallisesti tai haittaa naapuria, asuntovaunu, jossa on sauna, on viety pois paikalta, laiturin jatke mahdollistaa veneen pidon laiturissa, rantalinja kulkee vanhan laiturin alta, rantalinja ei rikkoonnu haitallisesti laiturin ja veneen takia, laituri täyttää sopusuhtaisuuden vaatimukset.

KT5. Kuvia paljusta

Todistusteemat: palju ei haittaa naapuria eikä rumenna rantamaisemaa, palju on sijoitettu reilun matkan päähän naapurin tontin puustolla suojatusta rajasta, etäisyys rannasta yli 10 metriä.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Tapio Tonteri puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Rakennustarkastaja Tonteri Tapio
Päätösehdotus	Todetaan oikeudenkäyntikulujen korvaamisvaatimukset sekä vaatimukset väliaikaisratkaisuksi muutoin kun määräajan pidentämisen osalta perusteettomiksi.

Valituksessa väitetään alueelle sallittavan haja-asutusluonteinen rakentaminen. Tilan palsta, jolla rakennelmat ja saunavaunu sijaitsevat, sijaitsee Ruotsalaisen rannalla. Palstan takarajan etäisyys rannasta on alle 50 metriä ja maasto kohoaa jyrkästi takaosaan päin. Palsta on kokonaisuudessaan näin ollen MRL 72,1 §:n mukaista rantavyöhykettä, jolle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. kuten valittaja toteaa lausunnossaan, alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Valittaja väittää asuntovaunua käytetyn tavanomaiseen retkeilyyn. Tuo ei pidä paikkaansa, koska rakennustarkastaja on käynyt paikalla kahteen kertaan ja asuntovaunu on ollut paikallaan, eikä ketään retkeilijää ollut paikalla. Naapurin mukaan asuntovaunua ei ole liikutettu paikalta mihinkään ja se on sinne vaihtolavavarusteisen kuorma-auton vaijereilla laskettu paikalleen. Tämä on helppo uskoa, kun paikan päällä katsoo kuinka jyrkästä rinteestä on kyse. Rakennustarkastaja otti kuvia vaunusta ja jos sitä olisi liikutettu, niin tukien päällä olevan vaunun pyörä ei painu hiekkaan tavalla jolla tämän vaunun pyörä on painunut. Asuntovaunun vetoaisa on metsään päin ja voisi kuvitella, että jatkuvasti vaunua siirtävä jättää vetoaisan tielle päin, eikä metsään päin. Terassirakennelma on myös rakennettu siten, ettei se palvele asuntovaunun jatkuvaa siirtoa.

Ruotsalaisen rantayleiskaava ei ole vahvistunut, eikä sitä ole käytetty asiassa pohjana. Sen sijaan kaavavalmistelussa on tehty emätilamitoitus ja sen joutuu joka tapauksessa tekemään sen selvittämiseksi, voiko kyseinen palsta olla rakennuspaikka. Koska mitoitus on jo tehty ja se on Ruotsalaisen rannalla yhtenäisten kriteerien mukaan tehty, niin sitä on käytetty apuna emätilamitoituksessa. Rantaviivaa palstalla on mitoituksen mukaan 24,49

m, joka on sama kuin muunnettu rantaviiva. Suurin piirtein samaan tulokseen pääsee kartasta mittaamalla. Vahvistamaton Ruotsalaisen rantayleiskaava edellytti rakennuspaikalta vähintään 3000 m²:n pinta-alaa ja vähintään 50 metrin rannanpuoleisen rajan pituutta suoristettuna. Sama asia on sanottu rakennusjärjestyksen 5 §:ssä: *Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m² ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.* Laskennallinen rakennusoikeus on 5 rakennuspaikkaa/ km eli 0,12 rakennuspaikkaa tällä emätilalla. Uuden rakennuspaikan edellytys olisi vähintään laskennallinen 0,5 rakennusoikeutta, mutta kun huomioidaan palstan koko ja rantaviivan pituus palstasta ei saa uutta rakennuspaikkaa millään näillä tasapuolisuuskriteereillä.

Valittaja kertoo tilan pinta-alan olevan 8000 m². Kiinteistörekisterin mukaan tilan pinta-ala on 8073 m². Suurin osa [REDACTED] tilasta sijaitsee Kopsuontien varrella ja rantapalstaan etäisyyttä on noin 350 metriä suoraan kartalta mitattuna ja palstoilla ei ole lainkaan yhteistä rajaa. Kartasta mitattuna rantapalstan pinta-ala on vajaa 1000 m². [REDACTED] on merkitty MML:n kiinteistörekisteriin 24.9.2004. Valittajan esittämällä tavalla palstojen pinta-aloja ei voi yhdistää, koska se on emätilamitoituksen periaatteen vastainen ja loukkaa ranta-alueen rannanomistajien tasapuolisuutta. MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m².

Laiturin luvanvaraisuus on rakennusjärjestyksessä selkeästi sanottu. Ja rakennustarkastaja on kertonut nämä [REDACTED]. Valituksessa edellytetään suhteellisuusperiaatetta ja pidetään ympäristölautakunnan toimia liian rajuina. Rakennustarkastaja on yleensä antanut mahdollisuuden hakea lupia ja niin tässäkin tapauksessa. [REDACTED] on kerrottu, että suoraa rakennuslupaa paikalle ei saa mutta poikkeamisluvalla voi koettaa hakea, vaikka sen saaminen on epätodennäköistä. Kun sitten rakennustarkastaja kysyi puhelimitse asuntovaunusaunan paikalle tuomisesta niin vastaus oli vain, että asuntovaunu saa olla tuolla paikalla ja sitä ei sieltä siirretä mihinkään. Rakennustarkastaja on kertonut [REDACTED] myös laiturin mitat ja mitä lupia sille tarvitaan. He ovat ilmeisesti pyytäneet vain ELY-keskukselta tarvittavan lausunnon ja jättäneet hakematta sen jälkeen tarvittavan laiturin toimenpideluvan. Kummallekaan ei ole jätetty vielääkään lupahakemusta. Aikaa olisi varmasti ollut ja kysymys ei voi olla siitä, ettei ole tiedetty. Kun rakennustarkastaja kävi paikan päällä edellisen kerran ja huomasi paikalle tuodun paljon, terassia on ennestään laajennettu ja laituri olisi tarvinnut toimenpideluvan. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi pakottaa ketään hakemaan lupaa ja jos omistajat alkavat niskoitella, niin rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mahdollisuutta vaaditun suhteellisuusperiaatteen noudattamiseen. Tässä on jäänyt ainoaksi keinoksi riittävien pakkokeinojen uhalla lopettaa laitton toiminta ja rakentaminen. Tämä päätös suojaa myös [REDACTED], ettei hankkeesta tule heille suhteettoman kallista jos vain jatkavat laitonta toimintaa.

Valituksessa on vedottu siihen, että avoterassia on voinut tehdä ilman toimenpidelupaa jos terassitaso on lähellä maanpintaa. Tuo tarkoittaa kuitenkin rakennuspaikalle tehtävää terassia. Se, että rakennuspaikalle saa rakentaa tietyin kriteerein, ei välttämättä oikeuta rakentamaan muualle kuin rakennuspaikalle.

Toisessa valituksen kohdassa laiturin oli voinut rakentaa ilman toimenpidelupaa, vaikka ei vastannut kaikilta osiltaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusvalvontaviranomainen on pitänyt siitä kiinni, että toimenpidelupa ja ely-keskuksen lausunto vaaditaan jos rakennetaan isompi laituri kuin rakennusjärjestyksessä edellytetään. Rakennusjärjestyksessä edellytetään lisäksi etäisyyttä naapurin rajaan ja siitä on voitu poiketa tapauskohtaisesti. Se, että jossain tapauksessa poiketaan esim. rajaetäisyydestä, ei oikeuta rakentamaan isompaa laituria kuin on rakennusjärjestyksessä edellytetty.

Vaikka tämä päätös on tiukka, sen on tarkoituskin olla, tässä on toimittu tasapuolisesti vrt. emätilamenettely ja toimivaltaa on käytetty hyväksyttävään tarkoitukseen (luvaton rakentaminen), toimet ovat olleet puolueettomia ja mielestämme päätös on oikeassa suhteessa päämäärään nähden (sakon suuruus). Mikäli asiassa haetaan lupaa ja saadaan lupa, niin rakennusvalvontaviranomainen voi perua siltä osin tehdyn päätöksen.

Valituksessa on viitattu naapurin lupaukseen, että terassi saa olla paikallaan. Kun lupaus on annettu suullisesti, ei voi tarkasti tietää mitä on luvattu. Rakennustarkastaja kuitenkin kävi naapuri A:n kanssa katsomassa terassia, joka oli hänen mukaansa rakennettu osittain hänen maansa puolelle. Asia oli helppo todentaa katsomalla terassin alle, jossa noin kahden metrin päässä terassin reunasta näkyi punainen rajapyykki. Naapurin mukaan sille ei ollut lupaa kysytty. Tämän voi todentaa naapurin antamasta kirjeestä, jossa on kerrottu tapahtumista kesällä 2022 ja se toimitettiin kuntaan 22.11.2022. Kun edellisen kerran rakennustarkastaja kävi paikalla, naapurin puolelle oli laitettu venetelakka ja naapurilta ei ollut siihenkään kysytty lupaa. Jäi myös epäselväksi onko terassi lyhennetty rajaa pitkin vai onko se vieläkin osittain naapurin puolella. Naapuri tahtoo olla väleissä kaikkien kanssa mutta haluaa, että rajalla olevat rakennelmat ovat sillä tavalla kuin niiden kuuluu olla ja että viranomainen katsoo, että asiat tulevat oikealle tolalle. Tällaisella välinpitämättömyydellä palstalla on toimittu.

Päätös kohdistuu maa-alueen [REDACTED] omistajiin [REDACTED] ja [REDACTED].

Tiedoksisaantipäivä on 1.10.2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.