

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien valitusta ympäristölautakunnan päätöksestä 18.10.2022 § 180

YMPLTK 23.08.2022 § 149

Laanila- nimiselle kiinteistölle Rno 9:20 on myönnetty rakennuslupa venetalaan rakentamiselle. Rakennustyö keskeytettiin, koska sen rakentaminen oli aloitettu ennen rakennusluavun myöntämistä. Sille pyydettiin hakemaan rakennuslupaa ja rakennuslupa myönnettiin 5.7.2022. Naapuri oli huomauttanut hankkeesta jo rakennuslupavaiheessa ja teki rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa on kolme allekirjoittajaa.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisua myönnettyyn rakennuslupaan.

Oikaisuvaatimuksen perustelut: Rakennuslupahakemuksia ei ollut tehty ajoissa ja rakennustyö oli aloitettu. Vanhan talaan kunnostamiseen on annettu suullinen lupa. Uuden venetalaan sijainti tulisi olla kauempana rannasta. Rannan täyttöön olisi pitänyt pyytää lupa Salonkylän yhteisvesialueen osakaskunnalta. Rakennus ei näytä venetalaalta rannan puolelta katsottuna.

Naapureita ei kuultu etukäteen eikä rakennuspaikkaa ole käyty merkitsemässä. Rakennustarkastaja on kieltäytynyt menemästä paikan päälle. Etäisyys naapurin rajaan on jäänyt epäselväksi, kun kukaan ei ole virallisesti sitä mitannut.

Heikkilän kiinteistön rajan lähelle on ennestäänkin rakennettu rakennus ja laituri suuntautuu vinosti kohti Heikkilän rajaa. Venetalas on myös Heikkilän rajan lähellä, joten Heikkilän kiinteistön arvo laskee ja luvansaanti vaihkeutuu. Sallitaanko rakentaminen yhtä lähelle vesirajaa myös naapuritonteilla ilman rakennuslupaa ja naapureiden kuulemisia. Rakennuslupa on Asikkalan rakennusjärjestyksen vastainen ja siihen vaaditaan oikaisua. Sähköposteja on esityslistan liitteenä. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheisaineistona.

Hakija on laatinut vastineen oikaisuvaatimukseen. Hän toteaa, että oikaisuvaatimusta ei ole allekirjoitettu ja tulee varmistua kuolinpesän osakkaista. Venetalas on RJ:n mukainen ja ettei venetalaan korjaaminen olisi vaatinut naapurien kuulemista, eikä se olisi loukannut naapurin etua. Uusi venetalas rakennetaan vanhan venetalaan paikalle, joten naapuriin ja maisemaan tilanne pysyy ennallaan. rakennus sijoitetaan 5 metrin päähän naapurin rajasta, joten rakentamisella ei ole vaikutusta naapurin kiinteistölle. Pohjarakennustöissä on massoja vaihdettu, mutta rantaviivaa ei ole muutettu. Rakennusluvassa ei ole myönnetty laiturille lupaa, joten sen sijoittumiseen ei voi vedota oikaisuvaatimuksessa. Kiinteistön arvon alenemiseen vetoaminen on kyseenalaista koska rakentaminen on RJ:n mukaista. Hakija katsoo rakennusluvan olevan lakien ja määräysten mukainen joten oikaisuvaatimus on aiheeton ja tulee hylätä. Vastine on kokonaisuudessaan oheisaineistona.

Valmistelija Rakennustarkastaja Tapio Tonteri
puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä Rakennustarkastaja Tonteri Tapio

Päätösehdotus Pidetään rakennustarkastajan päätös voimassa.

Jos joku rakentaa ilman asianmukaista lupaa, rakennustarkastajalla on yhtenä mahdollisuutena keskeyttää rakennustyö ja pyytää hakemaan rakennuslupaa. Se, että rakennustyö on aloitettu luvattomasti, ei ole relevantti syy hylätä rakennuslupahakemusta.

Tässä tapauksessa hakija pienensi rakennusta RJ:n mukaiseksi, joten rakennus on RJ:n mukainen. Venetalas on RJ 3 § mukaan venevaja on rannan tuntumassa oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus, joten sen ei tarvitse olla kauempana rannasta.

Koska venevaja ei ulotu veden päälle, vajan rakentamisen takia ei tarvitse pyytää vesialueen omistajan lupaa. Rannan täyttö ja sen luvanvaraisuus selvitetään erikseen. Rakennuksen rannan puolella on isot oviaukot, joiden kautta veneet on mahdollista saada sisään talaaseen. Naapurit ovat kuultu, ennen rakennusluvan myöntämistä ja rakennuspaikan merkintä tapahtuu luvan myöntämisen jälkeen. Rakennustarkastaja ei ole käynyt paikalla, koska ei ole katsonut sitä tarpeelliseksi. Rakennuksen tulee olla asemapiirroksen mukaisella paikalla, vähintään 5 metrin päässä naapurin rajasta.

Kun rakennetaan määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta, naapuri ei voi väittää kiinteistön arvon alenevan eikä luvansaannin vaikeutuvan sijainnin takia. Venevaja vaatii pääsääntöisesti rakennusluvan ja säännöt ovat samat kaikille venevajain ranta-alueille. Kuten tässäkin tapauksessa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu mitään osin venetalaan olevan rakennusjärjestyksen vastainen eikä muutenkaan lainvastainen. Rakennuslupa on pitänyt myöntää, koska mitään perusteita ei ole ollut hakemuksen hylkäämiselle.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

YMPLTK 18.10.2022 § 180

Käsitellään asia uudestaan, koska edellinen asia olisi kuulunut antaa julkipanon jälkeen ja se on jäänyt tekemättä. MR: 142 ja 198 §:t ja MRA 97 §. Hallintolaki 50,1 § 3 kohta.

Valmistelija Rakennustarkastaja Tapio Tonteri
puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä	Rakennustarkastaja Tonteri Tapio
Päätösehdotus	Käsitellään asia edellisen päätösehdotuksen mukaisena ja päätös annetaan julkipanon jälkeen sekä tiedoksi asianosaisille ja Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Kumotaan samalla asiassa aiemmin tehty päätös.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Päätöksen antopäivä on 21.10.2022.

YMPLTK 14.12.2022 § 204
340/10.03.00/2022

Naapuri on valittanut edellä mainitusta päätöksestä hallinto-oikeuteen. Valitus on seuraava: ”*Viesti: Uudistetaan aiemmat valitukset. Diaarinumero 2202/03.04.04.04.16/2022. Liittyy 13.10.2022 päivättyyn täydennyspyyntöön sekä 28.10.2022 päivättyyn valituksen täydennyspyyntöön. Asikkalan ympäristölautakunnan päätös 23.8.2022 149 sekä Asikkalan ympäristölautakunnan päätös 18.10.2022 180. Ympäristölautakunta on käsitellyt asian uudelleen ilmoittamatta siitä. Asiasta on aiheutunut ylimääräistä haittaa ja työtä. Rakennustarkastaja ei ole vastannut. On syytä epäillä, että asia on tarkoituksellisesti jätetty julkipanematta ja siitä edelleen ilmoittamatta. Laanilan rakennukset on rakennettu hyvin lähelle 9:40 rajaa (kaikki 0-15m); mahdollinen haitta tulevaisuudessa. Laanilan tilalla on rakennettu ilman asianmukaisia lupia jo aiemmin. Purkamisen ja nykyisen rakentaminen on tehty ilman lupaa. Rakennusten paikat sekä liittymiset naapurustoon ovat täysin arvailujen varassa. Rakennustarkastaja eikä ympäristölautakunta ole tulleet edes pyynnöstä katsomaan. Relevanttia rakentaa ennen rakennuslupaa.*”

Toisessa valituksessa vaaditaan: *Ympäristölautakunnan päätös tulee kumota kokonaisuudessaan. Rakennus tulee määrätä purettavaksi uhkasakon voimalla, kuten ympäristölautakunta päätti 20.9.2022 §165.*

Valitusta perusteellaan seuraavasti: *Asikkalan kunnassa Laanilan tilalla 16-417-9-20 on purettu vanha venetalas ilman purkulupaa. Uusi, myös ilman rakennuslupaa aloitettu rakennus ei ole samalla paikalla kuin vanha ja se oli rakennettu harjakorkeuteen ilman Asikkalan rakennustarkastaja Tapio Tonterin tietoa. Tonteri on myöntänyt jälkikäteen rakennusluvan mutta purkulupaa ei löydy kunnasta.*

Rakennustarkastaja Tapio Tonteri ei ole ollut lainkaan tietoinen Laanilan tilalla tehdyistä rakennustoimista kun hänelle soitettiin toukokuussa 2022. Asikkalan kuntaan on tehty rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011 ja tullut voimaan 1.1.2012.

Suunnittelutarveratkaisu määritellään rakennusjärjestyksessä 6§, Laanilan tila olisi rakennusjärjestyksen perusteella vaatinut ensin purkuluvan ja sen jälkeen suunnittelutarveratkaisulla uusi rakennuslupa. Vanhan rakennuksen purkuajankohdasta ei ole tietoa. Rakennustarkastaja Tapio Tonteri kertoo antaneensa suullisen luvan rakentamiselle mutta ei ole kertonut milloin on sen antanut ja miten. Sähköpostikeskusteluista (liite) käy ilmi, että toukokuussa rakennustarkastaja ei tiedä mitään tontilla tapahtuvasta.

Rakennustarkastaja Tapio Tonteri ei ole käynyt lainkaan Laanilan tilalla. Hän ei ole antanut purkulupaa, ei ole merkinnyt rakennuspaikkaa eikä tullut pyynnöistä huolimatta paikalle. Hän on vedonnut ajan puutteeseen. Sähköpostikeskusteluissa Tapio Tonteri puhuu ”vanhan tunkkaamisesta pystyyn”. Tapio Tonteri havahtui luvanvaraisuuteen vasta rakennuksen ollessa harjakorkeudessa.

3§: ”Venevaja on rannan tuntumassa oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus.” Nyt harjakorkeuteen luvatta noussut rakennus ei missään tapauksessa ole venevajaksi tarkoitettu. Järveä on täytetty, rakennusta on nostettu ja korotettu. Perustuspiirustukset puuttuu kokonaan. On syytä epäillä, että uuteen rakennukseen on valettu antura/laatta eikä kyseessä ole elkästään pilariperusteinen rakennus, kuten annetaan ymmärtää.

6§: rakennusoikeutta Laanilan tilalla ei ole tarkastusmitattu. Rakennustarkastaja olisi huomannut päärakennukseen tulleen muutoksen. Näitä lupakuvia ei löydy Asikkalan kunnasta. Asikkalan rakennusjärjestyksessä 7§:ssä venevaja määritellään myös tarkemmin. Sen mukaan uusi venevaja tarvitsee vesialueen suostumuksen (nyt ei ole), venevajassa ei saa olla myöskään muita tiloja (nyt katettu terassi sekä varasto). Venevaja saa rakennusjärjestyksen mukaan olla korkeintaan 40 neliöinen, nyt se on yli 52 neliöinen.

Laanilan tila on 4000 neliöinen tontti, kesämökiksi ilmeisesti rekisteröity ja sen päärakennusta on vahvasti remontoitu 2015- vuoden jälkeen, tästä ei ole piirustuksia eikä lupia kunnassa. Kuinka jätevesiasiat on hoidettu? Ympäristölautakunta ei ottanut mitään kantaa tällaiseen asiaan, vaikka heidän virkansa puolesta asiat olisi tullut huomata ja virkavastuulla niihin puuttua. Päärakennukseen on tehty huomattavan iso lasitettu terassi. Heikkilän tilan 16-417-9-40 itärajaan kohdistuu kaikki Laanilan tilan rakennukset. Se on haitta, Heikkilän tilan tulevat kaksi rantatonttia tulevat kärsimään Laanilan tilan luvattomista rakennelmista. Ruotsalaisen rantaosayleiskaava on kolmatta kertaa valmisteilla ja kantatiloja ei ole käsitelty johdonmukaisesti. On suuri vaara, että Heikkilä/koko Varaslahti kärsivät Laanilan rakennuksista.

Lisäksi rakennustarkastaja Tapio Tonteri on käyttänyt luvatta omana asiantuntijalausuntonaan toiselle tarkoitettua kirjettä. 27.9.2022 Tapio Tonteri on edelleen kieltäytynyt tekemästä tarkastusta Laanilan tilalle vaikka häneltä on sitä viranomaisena pyydetty.

Valitus on kokonaisuudessaan oheisaineistossa.

Valmistelija

Rakennustarkastaja Tapio Tonteri
puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Rakennustarkastaja Tonteri Tapio

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta on nimenomaan maininnut päätöksessä, että päätös annetaan tiedoksi asianosaisille. Tiedoksiannosta liitetään selvitys liitteenä hallinto-oikeudelle. Koska julkipanon jälkeen annettu päätös on täysin sama kuin aiempi päätös ja se on selkeästi sanottu päätöksessä, niin ylimääräinen haitta ja työ ei ole kovin iso. Rakennustarkastaja on vastannut sähköpostilla valittajalle, että kysymyksessä on valitettava erehdys. Tästä liitetään ote kunnalla olevasta luettelosta valitusosoituksista. Ympäristölautakunnalla ei ole ollut mitään syytä jättää päätöstä ilmoittamatta julkipanossa, kysymyksessä on inhimillinen erehdys. Valittaja on halunnut vielä ympäristölautakunnan käsittelevän erehdystä. Asia käsitellään ja lähetetään hallinto-oikeudelle tiedoksi.

Valituksenalainen venetalas on rakennettu noin 5,5 metrin päähän 9:40 tilan rajasta. Rakennustarkastaja on todennut tämän paikan päällä. Talaan takana oleva sauna on lopputarkastuksessa todettu luvan mukaiseksi. Omistajat ovat siirtäneet naapuria häirinneen laiturin kauemmas naapurin rajasta. Entiselle paikalle on jäänyt betonivalu, jossa laiturin on ollut kiinni ja siihen ei omistajien mukaan tule enää laituria. He ilmoittivat rakennustarkastajalle olevansa valmiit poistamaan betonivalun, jos se aiheuttaa häiriötä. Päärakennuksen lasiterassi on tehty ilman toimenpideilmoitusta tai rakennuslupaa. Omistajat ovat ilmoittaneet hoitavansa asian kuntoon.

Venetalaan paikka on selkeästi piirretty asemapiirroksen.

Mikään ei edellytä, että uuden venetalaan pitäisi olla samalla paikalla kuin vanha talas. Rakennuspaikalla ei ole mitään kaavaa, joten purkulupaa venetalas ei vaadi. Venetalaan rakentaminen olemassa olevalle rakennuspaikalle ja olemassa olevaan päärakennukseen ei tarvitse suunnittelutarveratkaisua.

Rakennustarkastaja on antanut suullisia lupia venetalaiden vähäisiin kunnostamisiin, kuten niiden oikaisemiseen. Uuden talaan rakentaminen on RJ:n mukaan rakennuslupa-asia. Hakija on lupaa hakenut ja se on myönnetty, vaikkakin jälkikäteen.

Rakennustarkastaja ei käynyt aluksi Laanilan tilalla, kun omistajien ja suunnittelijan mukaan rakennus on riittävällä etäisyydellä rajasta sekä asemapiirros vielä vahvasti asian. Rakennustarkastaja tosin painotti omistajille, että mikäli rakennus ei ole riittävällä etäisyydellä naapurin rajasta, niin rakennus sitten tulee siirtää asemapiirroksen mukaiselle paikalle. Rakennuksesta on rakennuslupapiirustukset hakemuksen liitteenä. Rakennustarkastaja kävi paikan päällä 8.11.2022 ja totesi rakennuksen olevan yli 5 metrin päässä naapurin rajasta.

Rakennuslupa-asiassa rakennepiirustukset vaaditaan ennen kuin rakennustöitä aloitetaan. Lupavaiheessa on käytettävissä rakennuslupasuunnitelmat; asemapiirros, pohja-, leikkaus ja julkisivupiirustukset.

Venevaja on RJ:n mukainen. Rakennustarkastaja huomasi terassilaajennuksen ja sen luvanvaraisuus on selvityksessä.

Rakennustarkastaja on käyttänyt lausuntoa, joka on annettu talaan tarkemmasta käytöstä. Rakennustarkastajan käsityksen mukaan tällaiset lausunnot annetaan sitä varten, että niitä käytetään. Lausunnonantaja voi kieltää lausuntonsa käytön, mutta ulkopuolinen valittaja ei sitä voi tehdä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.