

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien valitusta ympäristölautakunnan päätöksestä 17.1.2023 § 6

YMPLTK 21.03.2023 § 25
401/10.03.00/2022

Asikkalan kunnan ympäristölautakunta on tehnyt päätöksen 20.9.2022 § 165 401/10.03.00/2022 asiassa, jossa Kalkkisten rannalle on viety ilman lupaa saunallinen asuntovaunu sekä rakennettu terassi ja laituri. Hallintovirheen vuoksi päätöstä on muutettu 17.1.2023.

Tontilla ei ole rakennusoikeutta. Asuntovaunusauna oli tukijalkojen varassa ja vaunun omat pyörät olivat painuneet hiekkään. Tie vaunulle on jyrkkä, arviolta 50 - 60°, joten normaali vetoauto ei pysty vetämään koukussa asuntovaunusaunaa paikaltaan.

Laituri on rakennettu siten, että sen alkuosa on 1,2 m leveä, keskiosa 0,9 m leveä ja päässä noin 6,5 m²:n 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.

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. Terassi rajautuu naapurin rajaan.

Venetelakka on rakennettu naapurin puolelle vinsseineen. Alueelle on sijoitettu myös kylpyalju.

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

Asianosaiset ovat valittaneet lautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Valittajien mukaan heidän esityksensä on tiivistettynä seuraava:

1. 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. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole palveluperiaatteen mukaisesti pyrkinyt löytämään asianmukaista ”kevyempää” ratkaisua valittajien kiinteistölle.
2. Ympäristölautakunnan päätös suhteellisuusperiaatteen vastainen vaatiessaan 10 000 euron uhkasakon uhalla laiturin, terassin ja asuntovaunun, jossa on sauna, poistamista kokonaan.
3. 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.

4. Naapuri A oli luvannut valittajille, että terassi saa olla paikallaan. Rakennustarkastajalle tämä naapuri oli puhelimesta todennut toisin. Kirjallista lausuntoa naapurilta viranomaisella ei ollut käytettävissään tehdä päätöstä asiassa.
5. Laituri on ollut alkuosaltaan kiinteistöllä hyvin pitkään. Valittajat ovat jatkaneet tätä laituria. Perusteena oli veneen pidon mahdollistuminen laiturissa. Jatketulla laiturilla vältettiin rannan ruoppaus.
6. Vesilain mukaan rannan omistajalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laiturirakennus. Hämeen Ely-keskus katsoi että valittajien laiturista ei aiheudu haittaa yleiselle tai yksityiselle edulle.
7. Asikkalassa on ollut käytäntö, että avoterassia voi tehdä ilman toimenpideilmoitusta, jos terassitaso on lähellä maanpintaa noin 20...30 cm, enintään 50 cm.
8. Toisella kunnan asukkaalla laiturirakennus oli voitu rakentaa ilman toimenpidelupaa siitä huolimatta, että se ei kaikilta osin vastannut rakennusjärjestyksen määräyksiä.
9. Rakennelmat eivät ole paljua lukuun ottamatta katollisia vaan myötäilevät maanpintaa.
10. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Kiinteistöllä on vanhempia rakennuksia ja sille on myös tieyhteys.

Annettava päätösehdotus on Asikkalan kunnan ympäristölautakunnan lausunto vastineena Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Tapio Tonteri
Esittelijä	Lupatarkastaja Virolainen Miia
Päätösehdotus	Todetaan oikeudenkäyntikulujen korvaamisvaatimukset, päätöksen kumoamisvaatimukset sekä täytäntöönpanokielto perusteettomiksi.

Päätöksen mukainen päävelvoite koskee asuntovaunusaunaa, laituria ja terassia eli tontin kiinteitä rakenteita. Velvoite on selkeästi päätöksessä kerrottu. Aiempi uhkasakkopäätös on peruttu, joten sen tuomitsemista ei tarvitse odottaa.

Hallinto-oikeus on kieltänyt ympäristölautakunnan 20.9.2022 tekemän päätöksen täytäntöönpanon. Nyt on tehty uusi päätös, jolla edellinen päätös on kumottu. Tämä uusi päätös ei koske HO:n tekemää täytäntöönpanokieltoa millään tavalla. Mikäli ympäristölautakunta ei kiellä laittoman asuntovaunusaunan käyttöä siksi aikaa kun lupa-asia on vireillä, sitä käytetään niin pitkään kuin valitusasian käsittely kestää. Käyttökielto on siten perusteltu laittoman toiminnan estämiseksi.

10 000 euron sakon uhka on suhteutettu arvoon, mikä kyseisellä rakennuspaikalla saavutetaan kun sitä laittomasti käytetään, hakijoiden tulotasoon sekä arvioon mikä on oikea sakon uhkan määrä, että velvoite tulee täytettyä.

Asuntovaunun siirtäminen talvisäilytykseen toisaalle ja kesäajaksi takaisin tuominen ei poista tilanteen laittomuutta. Mikäli omistajat ilmoittavat, että asuntovaunusauna poistetaan lopullisesti paikaltaan, silloin sen osalta uhkasakon velvoite on täytetty. Asuntovaunusaunaa ei sen jälkeen tuoda takaisin paikalle.

Terassin poistamiselle peruste on, että kysymyksessä ei ole rakennuspaikka. Laiturin osalta peruste on, että laiturille ei ole haettu toimenpidelupaa vieläkään. Varmasti omistajilla on tämän valituskertojen myötä tieto, että laiturin vaatii toimenpideluvan. Kylpypalju on kehoitettu poistamaan paikalta koska kysymyksessä ei ole rakennuspaikka.

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. Asuntovaunusaunan pitäminen kesäajan paikallaan ja talviajaksi pois siirtäminen ei ole tavanomaista retkeilyä. Terrassirakennelma on myös rakennettu siten, ettei se palvele asuntovaunun jatkuvaa siirtoa.

Naapuri A on lähettänyt kirjeen (oheisaineistona) jossa kertoo selkeästi, että mistään asioista ei sovittu etukäteen. Kun ei ole rakennuspaikkaa, eikä rakennusoikeutta rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus poistattaa laittomat rakennukset ja rakennelmat ilman naapurin kirjallista huomautusta.

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 Louhelaiskartanon 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. Louhelaiskartano 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, joka ei näin ollen täyty.

Laiturin luvanvaraisuus on rakennusjärjestyksessä selkeästi sanottu. Ja rakennustarkastaja on kertonut tämän [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 koittaa 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. Ja lopuksi joutuvat kuitenkin poistamaan luvattomat rakennukset ja rakennelmat.

Rakennustarkastaja on mahdottomassa tilanteessa, kun rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta ei ole ja rakennustarkastajan pitäisi kertoa miten rakennuspaikalle saa rakennusoikeuden.

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 osilta 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 muussa tapauksessa poiketaan esim. rajaetäisyydestä, ei oikeuta rakentamaan isompaa laituria kuin on rakennusjärjestyksessä edellytetty. Toisaalta, pitäisi hakea lupaa, että voidaan tutkia täyttääkö hanke RJ:n määräykset ja voidaanko niistä poiketa.

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 viranomaisen katsoo, että asiat tulevat oikealle tolalle. Tällaisella välinpitämättömyydellä palstalla on toimittu.

Valituksessa myös vedotaan rakennelmien etäisyyteen rannasta ja rajoista, joita ei ole harkittu lainkaan. Koska kysymys on siitä, että paikalla ei ole rakennusoikeutta, niin rakennelmien etäisyyden laillisuus ei rakennusoikeutta muodosta puhumattakaan, että terassin sijainti on RJ:n määräyksiä lähempänä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.