

Oikaisuvaatimus lupatarkastajan 24.10.2023 viranhaltijapäätöksestä

YMPLTK 21.11.2023 § 88
397/10.03.00/2023

Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan lupatarkastaja on tehnyt viranhaltijapäätöksen kiinteistölle 016-417-0008-0503 [REDACTED] [REDACTED] koskien venevalkamaa ja sen rakennuksia koskevaa valitusta [REDACTED]. Valittaja vaati valituksessaan:

Valittaja pyytää: "Asikkalan kuntaa vahvistamaan kunnan näkemyksen, että onko nykyinen venevalkama ja uimaranta nykyisen kaavan vastainen ja täten MRL:n vastainen. Valittaja vaatii Asikkalan kuntaa vahvistamaan, että onko kunta myöntänyt aikanaan joitakin lupia kyseiselle venevalkamalle. Mikäli venevalkama on nykyisen kaavan vastainen, valittaja esitti, että venevalkama tulee lain vastaisena laittaa välittömään käyttökieltoon. Lisäksi siinä olevat rakennelmat kuten grillikatos ja laiturit tulee purkaa ja maisema entisöidä."

Lupatarkastaja teki valituksen perusteella tarkastuksen kohteeseen ja laati viranhaltijapäätöksen 24.10.2023 (LIITE 2, sisältää 6 kpl liitteitä). Päätöksessä lupatarkastaja esitti: "Venevalkama ja laiturit yksityisellä maalla eivät vaadi lupakäsittelyä rakennusvalvonnasta, koska laiturit on alle 30 m² ja 15 m pitkä. Asikkalan kunnan rakennusvalvonnan rekisteriin on viety tilan 016-417-8-503 venevalkamassa, osoitteessa Murrisaarentie, sijaitsevat grillikatos ja puuvaja. Ne sijaitsevat Päijänteen rantaosayleiskaavan M-alueella, johon rakentaminen ei ole lähtökohtaisesti sallittua. Kunta ja naapurit ovat ne hiljaisesti hyväksyneet, sillä puuvaja on sijainnut siellä vuodesta 1990 ja grillikatos vuodesta 2008. Valittaja [REDACTED] [REDACTED] on ostanut kiinteistönsä vuonna 2004 ja se on venevalkaman vastarannalla, noin 80 metrin etäisyydellä. Rakennusvalvonta katsoo tässä asiassa, että valitus rakennelmista on vanhentunut. Perusteluna on esitetty: Hallintolaki 434/2003; 43 §, Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999; 129 §; Laki eräistä naapuruussuhteista 26/1920, 14 §.

Oikaisuvaatimus koskien em. viranhaltijapäätöstä (24.10.2023) on päivätty 30.10.2023 [REDACTED]. Oikaisuvaatimuksessa haetaan oikaisua tiivistetysti seuraavissa asioissa:

1. Valituskelpoisuuden vanhentumiseen; Vaatimuksen tekijän mukaan LNS 14 § (Laki eräistä naapuruussuhteista 26/1920, 14 §) ei sovellu tilanteeseen, ns. hiljainen hyväksyntä ei tuo lainvoimaa luvattomalle rakennukselle tai käytölle eikä tuo sitovuutta esimerkiksi kolmansiin osapuoliin nähden.
2. Kunnan velvollisuus huolehtia rakentamisen ja maankäytön laillisuudesta ja antaa päätös omasta näkökulmasta. Mikäli kunta on menetellyt lainvastaisesti eli sallinut rakentamisen M-alueen ranta-alueelle, sen tulee korjata tilanne eli edellyttämällä kaavan toteutumista eli luvattomien rakennusten purkamista.
3. Uimarannan ja venevalkaman käyttö: Ei ole otettu kanta, että voiko M-alueen ranta-alueella harjoittaa matkailutoimintaa.

Valmistelija Lupatarkastaja Miia Virolainen
puh. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä Rakennustarkastaja Vidgren Henri

Päätösehdotus Ympäristölautakunta katsoo oikaisuvaatimuksen perusteettomaksi.
Perusteluna esitetään vastaukset oikaisuvaatimuksen kohtiin:

1. Valituskelpoisuus on vanhentunut.

Asikkalan kunta on Rakennuskannan selvitys -projektin (Tarkoituksena oli saattaa kunnan rakennusrekisteri ajantasalle ja rekisteröidä mahdolliset luvattomat rakennukset ja lähettää verottajalle tiedot rakennuksista, toteutettiin vuosina 2012-2017) yhteydessä rekisteröinyt venevalkaman rakennukset eli grillikatoksen ja puuvajan (ulkohuussia, alle 1 m², ei ole velvoitettu, eikä siihen muutoin tässä viitata, vertaa valittajan oikaisuvaatimus eli puuvaja ei ole wc) rakennus-huoneistorekisteriin vuonna 2017. Rakennuslupia ei ole velvoitettu hakemaan (rakennustarkastajan lähettämät kehotuskirjeet projektiin liittyen on arkistoitu). Todennäköisesti siksi, että rakennukset on verrattu talousrakennuksiin, jotka on voinut rakentaa ilmoituksen perusteella. Ilmoituksen yhteydessä ei kuulla naapureita. Asikkalan kunta ei ole tuossa yhteydessä edellyttänyt poikkeuslupahakemusta tai kaavamuutosta. Näin ollen katsotaan, että kunta ja naapurit ovat ns. hiljaisesti hyväksyneet nämä rakennukset, joiden rakentamisesta on valitushetkellä kulunut aikaa 15-33 vuotta. Hiljaisen hyväksynnän käsite on esitetty laissa eräistä naapuruussuhteista 26/1920, 14 §:ssä. Sen perusteella rakennuksen voi sallia jäämään paikoilleen, vaikka se ei ole esimerkiksi asema- tai rakennuskaavan mukaisella paikalla, jos siitä ei ole tehty viipymättä huomautusta. Valittaja on ostanut kiinteistönsä vuonna 2004, jolloin venevalkama ja puuvaja ovat jo olleet vastapäisellä kiinteistöllä.

2. Edellä mainittu selvitys pätee myös kohtaan 2. eli kunnan velvollisuuteen huolehtia rakentamisen ja maankäytön laillisuudesta ja antaa päätös omasta näkökulmasta. Em. kiinteistöprojektin yhteydessä on rakennusvalvonta lähettänyt kehotuskirjeet luvattomille rakennuksille, mikäli sellaisia on projektin yhteydessä havaittu. Rakennusvalvonnasta ei ole kehoitettu hakemaan rakennuslupia. Rakennukset on rekisteröity vuonna 2017 rakennus- ja huoneistorekisteriin. Rakennusten rakennusaikaan vuonna 1990 ja 2008 puuvaja ja grillikatos on tulkittu voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti ilmoituksen varaisiksi rakennelmiksi, eikä naapureita ole tarvinnut kuulla.

Rakennusten purkamista hallintopakkotoimin ei valittajan pyynnön mukaisesti katsota aiheelliseksi. Rakennusten omistaja ei ole MRL:n (132/1999) mukaisesti laiminlyönyt velvollisuuttaan, vaan rakennukset on rekisteröity.

3. Tarkastuspöytäkirjassa on esitetty, että venevalkama ja laituri yksityisellä maalla eivät vaadi lupakäsittelyä rakennusvalvonnasta, koska laituri on alle 30 m² ja 15 m pitkä. Kiinteistönomistajat ovat

esittäneet vastineessaan kunnalle 23.10.2023, että heidän näkemyksensä mukaan kyseessä on uimaranta, ei venevalkama. Venevalkaman/uimarannan käytöstä M-alueella satunnaiseen matkailukäyttöön ei nähdä estettä. Asiasta keskusteltiin myös kaavoituspäällikön kanssa puhelimesta ennen tarkastuspöytäkirjan laatimista, eikä nähty tarpeelliseksi antaa erillistä muuta vastausta.

4. Muuta: Kunnan virkahenkilöiden kesken asiasta on käyty vain suullisia keskusteluja. Oikausvaatimuksen tekijälle on toimitettu oleelliset, asiaan liittyvät sähköpostit ja ne on esitetty tarkastuspöytäkirjan liitteinä.

Valituksen kohteena on kunnan luottamushenkilö, mutta asia on käsitelty puolueettomasti ja oikaisuvaatimusoikeus varmistaa asiankäsittelyn oikeudenmukaisesti. Ympäristölautakunnalla on mahdollista tehdä asiassa päätösehdotuksen vastainen esitys ja määrätä rakennukset purettaviksi hallintopakkotoimin.

Asiaa on käsitelty siihen liittyvien dokumenttien perusteella. Aluksi vaikutti ettei valituksen alaisilla rakennuksilla ole lupia, mutta kun asiaan perehdyttiin tarkemmin, löydettiin kiinteistöprojektin muistiinpanot sekä merkinnät kiinteistö- ja huoneistorekisteriin. Näiden perusteella tehtiin tarkastuspöytäkirjassa esitetyt johtopäätökset.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.