

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen koskien toimenpidelupapäätökseen 24-0100-T

YMPLTK 28.08.2024 § 65

█ (016-420-0001-0032), █ (016-420-0001-0030) ja █ (16-420-0001-0033) ovat tehneet oikaisuvaatimuksen toimenpideluvasta 24-0100-T. Toimenpideluvalla on myönnetty lupa vanhan rantasaunan (lupanumero 22 / 4.4.1961) tiilihormin ja kiukaan purkamiseen sekä uuden tyyppihyväksytyn hormin ja uuden kiukaan asennukseen. Lisäksi on lupa sisäpuolisen lattian lahonneiden lautojen uusimiseen sekä seinien sisäpuolisten panelointien uusimiseen.

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

Esittelijä Rakennustarkastaja Vidgren Henri

Päätösehdotus Ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.
Liitteen 1 toimenpideluvan 24-0100-T päätöksen perusteluosassa on kerrottu perusteet luvan myöntämiselle.

Perusteluna esitetään se, että oikaisuvaatimuksen tehneistä henkilöistä █ ja █ eivät ole MRL 192 §:n tarkoittamia viereisen alueen omistajia ja haltijoita. Heidän osaltaan oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana. He ovat yhteisen venevalkaman osakkaita, mutta eivät omistajia tai haltijoita. Yhteisen maa-alueen osakkaat eivät ole jättäneet osakaskunnan oikaisuvaatimusta, vaan oikaisuvaatimuksen ovat tehneet yksittäiset henkilöt. █ on naapurikiinteistön omistaja, mutta hänen osaltaan oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.

Perusteluna esitetään, että rantamökki/sauna on sijainnut paikallaan vuosikymmeniä ja siinä on kiistatta ollut tulisija. Rakennushankkeella ei katsota olevan vaikutusta naapurin tai muiden yksittäisten henkilöiden etuun.

Todetaan, että päätöksenteossa on huomioitu valittajien 28.8.2024 päivätty sähköpostiviesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

** Tekninen korjaus otsikkoon 3.10.2024 Tiina Talvi; Toimenpidelupapäätös 24-0010-T korjattu oikeaksi 24-0100-T.*

YMPLTK 12.11.2024 § 93
319/10.03.00/2024

Ympäristölautakunnan päätöksestä YMPLTK 28.08.2024 § 65 on jätetty valitus (27.9.2023, toimittajana Antti Laaksonen DLA Piper Finland) Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja valittajina ovat █. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt asiassa (Dnro 2130/03.04.04.04.16/2024, 7.10.2024) lausuntoa.

Tämä selvitys liitteineen toimitetaan lausuntona asiaan ja tässä kohtaa vastataan valituksen perusteluihin seuraavasti:

1. Oikaisuvaatimukseen on vastattu ympäristölautakunnan päätöksellä YMPLTK 28.08.2024 § 65.
2. Toimenpidelupaa ei ole myönnetty kiinteistölle 16-420-878-1 eli yhteisen alueen rakennukselle vaan kiistatta kiinteistölle 16-420-1-41 kuuluvan omaisuuden eli olemassa olevan rakennuksen korjaukseen. Maa- ja metsätalouden johtopäätösten (s. 10-11) mukaan lunastuksen hakijan (■■■■■) oikeus rakennuksen käyttämiseen ja kunnossapitoon näyttää olevan turvattu muutenkin kuin omaisuuden suojaan vahvasti kajoavalla lunastamisella (Maa- ja metsätalouden tuomi 24/393; 29.5.2024).

Toimenpidelupa 24-0100-T on myönnetty uuden kiukaan ja savuhormin rakentamiseen olemassa olevaan rakennukseen. Olemassa olevaa rakennusta on lupa korjata sisällä ilman rakennuslupaa. Kyseessä ei ole käyttötarkoituksen muutos, sillä rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 61-0022-R. Se, että loppukatselmuksesta ei löydy dokumentteja, ei ole tavatonta tuon ajan rakennukselle. Yleensä loppukatselmus kirjaus on tehty asiakkaan pääpiirustuksiin, jotka tässä tapauksessa eivät ole tallessa. Vaihtoehtoisesti loppukatselmuskirjaus on tehty rakennusvalvonnassa erilliselle kohdekortille, mutta sitä ei ole rakennusvalvonnassa tallessa. Yleisesti vuodelta 1961 ei ole kohteista säilytetty katselmusdokumentteja, syystä tai toisesta. Se ei tarkoita kuitenkaan sitä, ettei sitä olisi aikanaan tehty. Siitä ei ole täyttä varmuutta, että onko rakennuksessa ollut kiuas alun perin ja onko valokuvadokumentissa kuvattu kamiina on toimitettu kohteeseen myöhemmin.

Liitteenä 1 on esitetty kaikki kohteen rakennuslupa-asiakirjat vuodelta 1961. Rakennuslupahakemuksesta 15.3.1961 voi havaita, että hakija on hakenut lupaa rantamökille ja pääpiirustusten mukaisesti kyseessä on sauna ja pukuhuone. Hakija on hakemuksessaan esittänyt, että samalla paikalla on ollut aikaisemmin sauna ja nuottatalas. Kyse on siis vuosikymmeniä vanhasta saunapaikasta. Tämä selittää, että rakennus on rakennettu sille paikalle, missä sauna on aina sijainnut. Rakennuslautakunta on 4.4.1961 antamassaan rakennuslupapäätöksessä myöntänyt rakennusluvan ja hyväksynyt vastaavaksi työnjohtajaksi anojan eli ■■■■■. Piirustukset on lähtötietojen mukaan laatinut Itä-Hämeen maanviljelysseura. Se, että rakennus ei vastaa täysin piirustuksia, ei ole tavatonta tuon ajan rakentamiselle, jossa rakentajana on ollut maanomistaja itse. Rakennuspaikka on esitetyn asemapiirustuksen perusteella hakijan omalla maalla. Se miksi se on nykyisin osin yhteisellä alueella, on epäselvää. Voi olla, että maanomistaja on rakentanut saunansa vanhalle paikalle, tietämättä, että se on osin viereiselle kiinteistölle kuuluvalla alueella tai sitten on myös mahdollista, että kiinteistön rajan mittaauksessa on myöhemmin vuosina tapahtunut muutoksia. Joka tapauksessa hakijan tarkoitus on ollut rakentaa sauna omalle maalle ja hänen omaisuutenaan sitä on vuosien ajan pidetty. Kiistatta rakennus saa olla paikallaan naapurussuhdelain 26/1920 14 §:n mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 12 §:n mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on mm. (kohta 3) edistää rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.

3. Rakennusluvut myöntää rakennusvalvonta, ei maa- oikeus. Rakennusta saa korjata ilman rakennuslupaa ja toimenpideluvan varaisesti kiukaan ja hormin voi uusida. Rakentajalle on ilmoitettu Lupapisteessä 29.7.2024, että rakennustyötä (kiuas ja hormi) ei saa aloittaa, koska lupahakemuksesta on tehty oikaisuvaatimus.
4. Rakennustyötä on lupa (24-0100-T) jatkaa, kun lupa on saanut lainvoiman.
5. MRL 187 §:n mukainen oikaisuvaatimusoikeus on.
6. Yhteisäluelakiin ei rakennusvalvonta ota kantaa.
7. [REDACTED] eivät ole MRL 192 §:n tarkoittamia viereisen alueen omistajia ja haltijoita. Heidän osaltaan oikaisuvaatimus on hylätty perusteettomana. He ovat yhteisen venevalkaman osakkaita, mutta eivät omistajia tai haltijoita. Yhteisen maa-alueen osakkaat eivät ole yhteisesti jättäneet osakaskunnan oikaisuvaatimusta, vaan oikaisuvaatimuksen ovat tehneet yksittäiset henkilöt. [REDACTED] ja [REDACTED] eivät ole rakennuspaikan viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajia tai haltijoita. Valitusoikeutta ei ole sillä perusteella, että he ovat naapurikiinteistön osakkaita. Olemassa olevan rakennuksen käyttämisen saunana ei katsota vaikuttavan olennaisesti naapurikiinteistön käyttämiseen venevalkama-tarkoituksessa, missä se on eli se ei vaikuta välittömästi heidän oikeuteensa, työntekoon tai muihin oloihin tai vaikuta heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa.
8. Toimenpidelupahakemus on jätetty [REDACTED] oman kiinteistön (16-420-1-41) nimissä, johon rantamökki tosiasiallisesti kuuluu. Toimenpidelupahakemuksesta ei ole kuulunut jättää venevalkaman nimissä.
9. [REDACTED] ei ole katsottu olevan oikeutettu oikaisuvaatimukseen naapurina, koska olemassa olevan rakennuksen käyttämisen saunana ei katsota vaikuttavan olennaisesti naapurikiinteistön käyttämiseen eli se ei vaikuta välittömästi hänen oikeuteensa, työntekoon tai muihin oloihin tai vaikuta hänen oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa. Rantamökiltä on yli 100 metriä [REDACTED] kiinteistön rajalle.
10. Rakennuspaikalla on kiistatta aina ollut tulisijallinen rakennus ja rakennuksella on saunan rakennuslupa. Ei ole voitu aukottomasti todistaa, että rakennus ei olisi alun perin toiminut saunana. Kyse ei ole uudesta rakennuksesta, vaan se on rakennettu vuonna 1961, minkä vuoksi rakennuksen olemassaolo sallitaan naapuruussuhdelain 26/1920 14 §:n mukaisesti. Tästä johtuen toimenpideluvulle ei ole myöskään tarvinnut hakea naapurin suostumusta eikä myöskään

rakennusjärjestyksen (vuodelta 2012) etäisyysvaatimuksen kohtia sovelleta vuonna 1961 rakennettuun rakennukseen.

11. Kuten edellä kohdassa 10. on mainittu, naapurin suostumusta ei tarvita olemassa olevaan rakennukseen.
12. Lupien harkinta on aina tapauskohtaista ja lähtötietojen perusteella on päädytty annettuun ratkaisuun, joka on perusteltu toimenpideluvan 24-0100-T päätöksessä 12.7.2024, 73 §: ”Perustelut: Naapureiden kuuleminen hankkeesta katsotaan tehdyksi kokonaisuudessaan Maa- ja metsätalouden ministeriön käsittelyssä (Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös 24/393, 29.5.2024). Yhteisen alueen osa osakkaista oli tehnyt valituksen maa- ja metsätalouden ministeriön käsittelyn yhteydessä. Tämän rakennusluvan oikaisuvaatimusohjeet lähetetään tiedoksi siksi yhteiselle maa-alueelle (16-420-878-1). Maa- ja metsätalouden ministeriön johtopäätösten (s. 10-11) mukaan lunastuksen hakijan () oikeus rakennuksen käyttämiseen ja kunnossapitoon näyttää olevan turvattu muutenkin kuin omaisuuden suojaan vahvasti kajoavalla lunastamisella (Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös 24/393; 29.5.2024).

Rakennuksella on kiistatta rakennuslupa 61-0022-R, joka on myönnetty rantamökille, jossa on noudatettava rakentamiseen vahvistettuja piirustuksia ja määräyksiä noudattaen. Rakennusluvan leimalla vahvistettujen pääpiirustusten mukaisesti rantamökin paikka olisi ollut omistamalla maalla. Mittausvirheestä tms. johtuen rantamökki sijaitsee kahden kiinteistön (16-420-1-41 ja kylän yhteinen maa-alue 16-420-878-1) rajalla. Oikeutta rakennuksen pitämiseen nykyisellä paikalla turvaa eräistä naapuruussuhteista annettu laki (13.2.1920/26, 14 §). Koska todistus rakennuksen hallintaoikeudesta on näin todistettu MRL:n 131 §:n mukaisesti ja koska kyseessä on jo olemassa olevan rakennuksen korjaaminen, ei rakennusvalvonta näe estettä tämän rakennusluvan myöntämiselle.

13. Koska todistus rakennuksen hallintaoikeudesta oli todistettu MRL:n 131 §:n mukaisesti ja tätä on vahvistanut myös Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös (M23/337, 24/393, 29.5.2024): Pääasiasratkaisu s. 8 : ”Rakennuksia on todennäköisesti pidettävä omistajilleen kuuluvana”; on hallintaoikeus rakennukseen voitu pitää todistettuna. Myös hänen kiinteistön 16-420-1-41 lainhuutotodistuksen (rekisteröinti pvm 1.7.2021) mukaisesti sekä kauppakirjan (Liite 13) ja myyjän antaman lausunnon (Liite 15) mukaisesti rantamökki on omaisuutta.
14. Kuten edellä on esitetty, rantamökki ei ole yhteisalueen omistajien omaisuutta vaan omaisuutta ja siksi hän on yksinään voinut hakea rantamökin korjaukselle lupaa.
15. Kuten edellä on esitetty, rantamökki ei ole yhteisalueen omistajien omaisuutta vaan omaisuutta.
16. Kuten edellä on esitetty, rantamökki ei ole yhteisalueen omistajien omaisuutta vaan omaisuutta.

17. Kuten edellä on esitetty, rantamökki ei ole yhteisalueen omistajien omaisuutta vaan [REDACTED] omaisuutta ja koska kyse on olemassa olevan rakennuksen korjaamisesta, ei naapureiden suostumusta tarvita.
18. Tässä tapauksessa ei edellä kuvatun mukaisesti tarvita naapurin suostumusta, vaan naapurin kuuleminen riittää. MRL 132/1999 133 §:n mukaisesti kuulemisella tarkoitetaan: ”Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille.” Näin on menetelty eli kaikki naapurit ovat todistettavasti tietoisia hankkeesta johtuen asian käsittelystä mm. Maa- ja metsätalouden ministeriön ja Maanmittauslaitoksen. Asianosaisille on kaikille lähtenyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimusohjeet. Naapuri 16-424-1-34 on kuultu erikseen (Liite 10).
19. Naapureiden kuuleminen hankkeesta katsotaan tehdyksi kokonaisuudessaan Maa- ja metsätalouden ministeriön käsittelyssä (Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös 24/393, 29.5.2024).
20. Kyllä, myös naapuri kiinteistöllä 16-424-1-34 on todistettavasti tietoinen hankkeesta, koska hän ei ole huomauttanut asiasta kuulemiskirjeessä (Liite 10) ja myös hän on yhteisalueen osakas ja Maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksen (29.5.2024) mukaisesti osallistunut asiaan, koska on nimeltä ([REDACTED]) mainittu asiakirjassa.
21. Naapurinkuulemisessa on MRL:n 133 §:n mukaisesti kyse vireilletulosta ilmoittamisesta, naapurin suostumusta ei tarvita. Naapureiden on katsottu olevan hyvin tietoisia saunan korjaushankkeesta eri valitusprosesseista johtuen.
22. Kaikille asianosaisille on lähetty lupapäätös ja oikaisuvaatimusohjeet tiedoksi.
23. Kyse on olemassa olevasta rakennuksesta, jolloin suostumusta rakentamiseen ei tarvita. Rakennuksen olemassaolo rajalla on turvattu naapuruussuhdelain nojalla.
24. Aikaisemman rakennustarkastajan (Tapio Tonteri) silloinen harkinta (v. 2022) ei saa vaikuttaa uuteen lupaharkintaan, vaan kukin lupapäätös harkitaan tapauskohtaisesti.
25. Kuten edellä on mainittu, tässä hankkeessa ei ole edellytetty naapurin suostumusta.
26. Aikaisemman rakennustarkastajan silloinen harkinta (v. 2022) ei saa vaikuttaa uuteen lupaharkintaan, vaan kukin lupapäätös harkitaan tapauskohtaisesti.
27. Koska todistus rakennuksen hallintaoikeudesta oli todistettu MRL:n 131 §:n mukaisesti ja tätä on vahvistanut myös Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös (M23/337, 24/393, 29.5.2024): Pääasiasratkaisu s. 8 : ”Rakennuksia on todennäköisesti pidettävä omistajilleen kuuluvana”; on [REDACTED] hallintaoikeus rakennukseen voitu pitää todistettuna, myös hänen kiinteistön 16-420-1-41 lainhuutotodistuksen (rekisteröinti pvm

- 1.7.2021) ja kauppakirjan (Liite 13) ja lausunnon kauppakirjasta (Liite 15) mukaisesti.
28. Kuten edellä on mainittu, rakennus ei ole kiinteistön yhteinen alue: 16-420-878-1 omaisuutta vaan kuuluu ■■■■■ kiinteistöön 16-420-1-41.
29. Kyllä, rakennuksen sijainti on käynyt ilmi erilaisista asiaan kuuuluvista dokumenteista, jotka rakennusvalvonnalla on ollut käytössään lupahakemusvaiheessa.
30. Lupahakemus täyttää MRL 17-19 mukaiset edellytykset.
31. Rakennusvalvonta ei ota kantaa mahdollisiin vuokriin.
32. Kysessä ei ole uusi tulisijallinen rakennus vaan olemassa oleva rakennus, johon tulee uusi tulisija ja hormi ja siksi toimenpidelupa on tässä yhteydessä katsottu riittäväksi. Kyse ei ole myöskään käyttötarkoituksen muutoksesta, koska rakennuslupa 61-0022-R on myönnetty rantamökille, jossa on noudatettava vahvistettuja piirustuksia (vahvistetuissa pääpiirustuksissa on esitetty sauna). Myönnetyllä toimenpideluvalla 24-0100-T on lupa rakentaa olemassa olevaan saunarakennukseen kiuas ja hormi.
33. Lupapäätöksessä 14-0100-T on esitetty määräys ja kuvaus kantovedellisen saunan jätevesien käsittelystä sekä loppukatselmusehto, jossa lupamääräysten täytyminen tullaan tarkastamaan.
34. Rakennuslupa on kiistatta olemassa. Se, että loppukatselmuksesta ei löydy dokumentteja, ei ole tavatonta tuon ajan rakennukselle. Yleensä loppukatselmus kirjaus on tehty asiakkaan pääpiirustuksiin, jotka tässä tapauksessa eivät ole tallessa. Vaihtoehtoisesti loppukatselmuskirjaus on tehty rakennusvalvonnassa erilliselle kohdekortille, mutta sitä ei ole rakennusvalvonnassa tallessa. Yleisesti vuodelta 1961 ei ole kohteista säilytetty katselmusdokumentteja, syystä tai toisesta. Se ei tarkoita kuitenkaan sitä, ettei sitä olisi aikanaan tehty.
35. Loppukatselmusdokumentin puutteesta johtuen ei voi todentaa aukottomasti milloin rakennus on rakennettu, mutta lähtötietojen ja rakennustavan perusteella rakennus on kyseiseltä vuosikymmeneltä. Vanhassa rakennusluvassa ei ole toisaalta esitetty rakennusluvan voimassaoloaikaa aikaa, kuten nykyisin esitetään.
36. Kuten edellä on todettu, kyseessä ei ole luvaton rakennus. On kyse rakennuksesta, jolla on rakennuslupa, mutta se sijoittuu osin naapurin puolelle ja sen sijainti on hyväksytty aiemmin ns. "hiljaisella hyväksynnällä" naapuruussuhdelain mukaisesti.
37. Kuten edellä on esitetty on kyse vanhan rakennuksen korjaamisesta, ei käyttötarkoituksen muutoksesta.
38. Rakennuksen tilannetta sen valmistuessa ei ole voitu todistaa. Ilmeisesti ainakin jossakin vaiheessa rakennuksessa on ollut kamina.

39. Yhteinen alue on pääsääntöisesti venevalkama-käytössä, rakennus ei ole estänyt uimista venevalkamassa eikä estä sitä jatkossakaan.
40. Aiemmin rantasaunojen jätevesien käsittely on voinut olla yleisesti puutteellista. Nykyisin vaatimukset kantovedellisen saunan jätevesien käsittelylle eivät ole kaikkein vaatimimmat ja ko. vaatimukset on kuvattu lupapäätöksessä 24-0100-T ja ne tarkastetaan loppukatselmuksen yhteydessä.
41. Asikkalan kunta ei ole asiassa korvausvelvollinen vaan kyse on normaalista valitusprosessista rakennuslupa-asiassa.
42. Kiinteistön hallintaperusteeseen on otettu kantaa aiemmissa kohdissa.
43. Asia jätetään Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätettäväksi.

Lausuntoon liitetään seuraavat asiakirjat:

Liite 1: 61-0022-R Rakennuslupahakemus

Liite 2: 61-0222-R Rakennuslupahakemuksen asemapiirustus

Liite 3: 61-0022-R Rakennuslupahakemuksen pääpiirustukset

Liite 4: 61-0022-R Rakennuslupapäätös

Liite 5: 24-0100-T Lupapisteen hakemus

Liite 6: 24-0100-T Asemapiirustus

Liite 7: 24-0100-T Pääpiirustukset

Liite 8: 24-0100-T Toimenpidelupapäätös

Liite 9: 24-0100-T Maa-oikeuden päätös 240529 ja naapureiden kuuleminen

Liite 10: Naapurin kuulemiskirje 16-420-1-34

Liite 11: Lausunto Asianajotoimisto Actas Oy 240711

Liite 12: Maanmittauslaitos Pöytäkirja 2022_703625

Liite 13: Kauppakirja 2020

Liite 14: Lainhuutotodistus Mularinranta

Liite 15: Lausunto Kauppakirjasta

Liite 16: Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta

Liite 17: Ympäristölautakunnan päätös oikaisuvaatimukseen toimenpideluvasta 24-0100-T

Liite 18: Kaavakartta Vääksyn osayleiskaava

Valmistelija	Lupatarkastaja Miia Virolainen puh. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Rakennustarkastaja Vidgren Henri
Päätösehdotus	Tämä esittelyteksti liitteineen annetaan lausuntona Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, Diaarinumero 2130/03.04.04.16/2024, 7.10.2024.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.