

Rakennetun ympäristön valvontapyyntö; naapurikiinteistön sisäinen ajotie sekä kiinteistöjen rajapenkereen sijainti suhteessa rajaan / Hallintovalitus / Lausunto hallinto-oikeudelle

YMPLTK 11.12.2024 § 28

Kiinteistön 992-14-1400-2 omistaja Tuula Flyktman, valtuutettuna Lakiluotsit Oy / varatuomari Mikael Juujärvi, on toimittanut Äänekosken kaupungin ympäristötoimeen kirjallisen vireillepanon 14.6.2023 päivätyllä kirjeellä. Vireillepano koskee naapurikiinteistön 992-14-1400-1 puolella oleva tontin sisäistä ajotietä sekä tonttien rajalla olevaa rajapenkereen sijaintia suhteessa rajaan. Vireillepanossa pyydetään viranomaista mm. selvittämään, onko naapurin rajapenkere sijoitettu hänen puolelleen ja onko naapurin kiinteistölle rakennettu tie luvallinen.

Ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 21 §:n mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena, toimii maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa tarkoitettuna kunnan monijäsenenä toimielimenä ja kunnan viranomaisena. Ympäristölautakunta on Äänekosken hallintasäännön 30 §:ssä määrätty kunnan rakennusvalvontaviranomaiseksi. Lautakunnan ratkaistavaksi kuuluu edellä mainitun viranomaisen toimivaltaan kuuluvat asiat, ellei päätösvaltaa ole siirretty viranhaltijoille sekä edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa tehtäväalueelleen kuuluvissa asioissa.

Kiinteistölle 992-14-1400-1 on myönnetty 2.5.2001 talousrakennukselle rakennuslupa, jonka lupatunnus on 2001-102. Lupapäätös on saanut lainvoiman 19.5.2001. Asemapiirroksen mukaan talousrakennuksen lyhin etäisyys rajasta on 3 300 mm. Rakennusaikaisena muutoksena rakennusta on siirretty 400 mm kauemmaksi rajasta. Akanniemen asemakaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.3.2000, on kaavamääräyksessä kerrottu, että talousrakennus voidaan rakentaa 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Kohteen loppukatselmus on pidetty 15.3.2006. Lupapäätös on esitetty oheismateriaalina.

Akanniemen asemakaavassa ei ole määritelty tontin sisäisten kulkuväylien, ajoteiden, pysäköintipaikkojen sijaintia. Kaavamääräyksen mukaan rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava tai pidettävä hoidetussa luonnon tilassa.

Alueen katusuunnitelman karttaotteesta selviää, että kiinteistön 992-14-1400-1 alkuperäisen maanpinnan suurin korkeuskäyrän lukema on +111 ja kiinteistön 992-14-1400-2 puolella +108. Korkeuseroa on ollut 3 metriä, joten veden luonnollista kulkusuuntaa ei ole muutettu. Kiinteistön 992-14-1400-1 päärakennuksen ja talousrakennuksen hulevedet johdetaan perusvesikaivon kautta hulevesiverkostaan kadun puoleisella sivulla, rannan puoleisella sivulla hulevedet imeytetään omalle tontille.

Asian käsittely

Kiinteistöllä käytiin tarkastuksella 27.10.2023, josta laadittiin 27.10.2023 päivätty muistio. Paikalla olivat kiinteistöjen omistajat (992-14-1400-2 ja 992-14-1400-1), ympäristöpäällikkö, johtava rakennustarkastaja sekä ympäristölautakunnan puheenjohtaja. Kiinteistön 992-14-1400-1 luonnonkivipengerryksen alaosan havaittiin olevan (tarkastusmitattu ja merkattu maastokatselmuksella 6.10.2023) n. 3-4 metrin matkalla naapurikiinteistön puolella. Tarkastuksen muistiossa on kommentit kummaltakin kiinteistön omistajalta. Muistio kommentteineen on oheismateriaalina.

Asianosaisen kuuleminen

Äänekosken kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on varannut kuulemiskirjeellä hallintolain (434/2003) 34 § mukaisesti naapurikiinteistön 992-14-1400-1 omistajalta mahdollisuuden vastineen jättämiseen ympäristölautakunnalle asian käsittelyn johdosta. Vastine on toimitettu 6.8.2023 ja se on esitetty oheismateriaalina.

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Arto Tavaststjerna, puh. 0400 649 503 ja ympäristöpäällikkö Hanna Ahonen, puh. 0400 893 683
Esittelijä	Ympäristöpäällikkö Hanna Ahonen
Päätösehdotus	<p>Asiassa on erotettavissa kaksi erillistä asiaa, joiden käsittely kuuluu ympäristölautakunnan toimivaltaan.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Naapurikiinteistön sisäinen ajotie: Ympäristölautakunta toteaa, että Akanniemen asemakaavassa ei ole määritelty tontin sisäisten kulkuväylien, ajoteiden, pysäköintipaikkojen sijaintia. Ympäristölautakunta katsoo, että ympäristölautakunnalla tai sen alaisilla viranhaltijoilla ei ole mahdollisuutta eikä tarvetta ryhtyä asia muihin toimenpiteisiin. Asian käsittely päättyy tämän aiheen osalta.2. Naapurikiinteistön rajapenkereen sijoittuminen: Kiinteistön 992-14-1400-1 luonnonkivipengerryksen alaosan havaittiin olevan n. 3-4 metrin matkalla naapurikiinteistön puolella. Kiinteistön 992-14-1400-1 pengertäminen on toteutettava kokonaan tontin omalla puolella. Asiasta toimitetaan kiinteistön omistajalle kehoitus, jossa asetetaan määräpäivä asian korjaamiselle.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö ja rakennuslain 124 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisella on selvittämisvelvollisuus, eli viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Hallintolain 31 §:ssä todetaan lisäksi, että asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki (434/2003)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Tiedoksianto

Tuula Flyktman

Lakiluotsit Oy / varatuomari Mikael Juujärvi

Kiinteistön 992-14-1400-1 omistaja

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

YMPLTK 19.02.2025 § 10
683/10.03.00.13/2024

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on toimittanut Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalle 22.1.2025 päivätyn lausuntopyynnön (diaarinumero 184/03.04.04.16/2025), jolla se pyytää lausuntoa Tuula Flyktmanin tekemän hallintovalituksen johdosta sekä liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista. Valitus koskee ympäristölautakunnan 11.12.2024 pidetyssä kokouksessa asiakohdassa 28 § tehtyä päätöstä. Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 21.2.2025. Lausuntopyyntöaineisto on esityslistan liitteenä.

Äänekosken kaupungin hallintosäännön 30 §:n 4 momentin 7 kohdan perusteella ympäristölautakunta antaa lausunnon lautakunnan päätöksestä tehdystä valituksesta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksessa vaaditaan, että hallinto-oikeus muuttaa Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnan 11.12.2024 asiakohdassa 28 § tekemää päätöstä seuraavilta osilta:

- tonttien rajalle tulee toteuttaa oja koko matkalle siten, että naapurin hulevedet saadaan johdettua korkeuserot huomioiden etäämmälle rakennuksista.
- naapurin talousrakennuksen katolle lumiesteet, jotta katolta ei putoa lumikuormaa kiinteistöjen väliin.
- naapuri järjestää Akanniemen asemakaavamääräyksen mukaisesti istutukset tonttien välissä olevalle tielle, jos tie on autojen pysäköintipaikka tai pysäköinti kielletään talousrakennusten välissä ympäristö- tai terveyssyistä.

Lisäksi valittaja on valituksessaan nostanut esiin myös muita seikkoja.

Asian käsittely

Valituksenalainen asia on laitettu kirjallisesti vireille 14.6.2023 ympäristönsuojeluviranomaiselle. Vireillepanija on asian käsittelyssä valtuuttanut Lakiluotsit Oy / varatuomari Mikael Juujärven hoitamaan asiaa.

Rakennustarkastaja on käyttänyt lupaharkintaa ja myöntänyt 2.5.2001 rakennusluvan 2001-102, § 97 kiinteistölle 992-14-1400-1. Luvan yhteydessä on hyväksytty kohteen pääpiirustukset. Hyväksytty loppukatselmus on pidetty 15.3.2006. Hankkeen kaavan ja luvan mukaisuus on tutkittu rakennuslupavaiheessa (mrl 135 §). Lupa on saanut lainvoiman 19.5.2001 (liite 1).

Rakennuspaikkojen maastollisten ja luontaisten korkeuserojen takia rakennukset ovat eri korkeudessa. Valittajan naapurin 992-14-1400-1 tonttia on tasattu louhimalla, jotta tontista on saatu rakennuskelpoinen. Naapurin rakennuksen hulevedet on johdettu hallitusti hulevesiverkostoon ja omalle tontille imeyttäen (liite 2). Luonnollista vedenjuoksun suuntaa ei ole muutettu siten, että se aiheuttaisi valittajan kiinteistölle huomattavaa haittaa (mrl 103 e §; mrl 165 §). Lisäksi on hyvin todennäköistä, että huomattava haitta olisi tullut esille jo vuosia sitten, koska asianosaiset henkilöt ovat olleet naapureita talvesta 2005 lähtien. Myös myöhemmässä vaiheessa ja alemmalle rakennuspaikalle ryhtyvä rakentaja joutuu järjestämään hulevesien käsittelyn hallitusti. Saatujen tietojen mukaan tonttien välillä oleva kulkuväylä pidetään talvisin vapaana lumesta eikä lunta kasata rajan läheisyyteen (liite 3 ja 4). Kulkuväylä rantaan on sorapintainen ja vettäläpäisevä. Rajan läheisyydessä kasvaa luontaisesti puustoa sekä nurmikkoa, jolloin se voidaan katsoa pidettävän kaavan mukaisesti hoidetussa luonnontilassa (liite 5).

Akanniemen asemakaavassa korttelin 1400 rakennusoikeus on määritelty siten, että Tangotien puolella olevalle sitovalle rakennusalueelle on määritelty rakennusoikeutta 350 kem². Tälle sitovalle rakennusalueelle kiinteistö 992-14-1400-1 on käyttänyt 325 kem². Lisäksi sitovan rakennusalan ja s-alueen (puustoisena säilytettävän) ulkopuolelle saa rakentaa talousrakennuksia yms. korkeintaan 30 kem² ja s-alueelle saa rakentaa pohjapinta-alaltaan korkeintaan 30 m² rantasaunan. Korttelin 1400 tonttien kokonaisrakennusoikeus on 410 m². Kiinteistöllä 992-14-1400-1 on

käytetty yhteensä rakennusoikeutta 355 m², joten kokonaisrakennusoikeus ei ylity (liite 1).

Asemakaavan perusteella talousrakennuksen voi sijoittaa 2 m:n etäisyydelle rajasta. Rakennusjärjestyksessä mainittua rakennuksen sijoittumisetäisyyttä 5 m rajasta ei sovelleta, jos asemakaavassa on asiasta toisin määrätty (mrl 14 §). Talousrakennusta ei ole sijoitettu asemakaavan vastaisesti (liite 6). Talousrakennuksen osalta sadevedet kulkevat katolta sadevesiränniä pitkin hulevesiviemäriin. Hulevesien johtaminen on säännösten mukaista (liite 2.)

Vireillepanokirje 14.6.2023 on sisältänyt useamman asiakokonaisuuden ja sen käsittely on ollut monivaiheinen. Toimet ajankohtineen on kirjattu liitteeseen 7. Asian käsittely ei ole pitkittänyt viranomaisesta johtuvista syistä.

Kiinteistöillä tehtiin katselmus 11.10.2023, josta laadittiin muistio ja otettiin valokuvia (liite 2 ja osa kuvista liitteessä 5). Lautakunnan joulukuun esittelytekstissä oli virhe katselmuksen päivämäärässä. Katselmus on tehty 11.10.24 ja muistio laadittu 27.10.24. Muistiossa on tuotu esille viranomaisen katselmuksella tekemät havainnot. Kummallekin kiinteistön omistajalle annettiin mahdollisuus kommentoida muistiota, sitä on muutettu kommenttien perusteella ja toimitettu tämän jälkeen lautakunnalle. Muistio kuvaa asianosaisten näkemyksiä tapahtuneesta. Kaupunki ei vastaa asianosaisten esittämistä näkemyksistä. Kommentit muistioon on toimitettu tiedoksi kiinteistöjen omistajille 18.1.2024 ja valittajan pyynnöstä tiedoksi Juujärvelle 22.1.2024. Valituksessa muistiossa oleva ”syytös” on valittajan mukaan tuotu puhelimitse tiedoksi kaupungille. Valituksessa ei käy ilmi, kenelle tieto on ilmoitettu, kuka sen on ilmoittanut, kenelle kaupungin organisaatiossa tai milloin. Kaupungin viranhaltijat eivät ole merkinneet sitä muistioon.

Juujärvi on 8.8.2024 ilmoittanut ympäristöpäällikölle sähköpostitse, että päämiehensä ei hyväksy muistiota lautakuntakäsittelyyn ja perusteluina on nostettu, että muistiossa on naapurin osalta virheellistä tietoa (esimerkkinä kerrottu: asian sopiminen valittajan entisen puolison kanssa). Lautakunnalle toimitetaan kaikki lautakunnan työskentelyyn kuuluva aineisto riippumatta siitä, onko vireillepanija, valittaja tai muu asianosainen samaa mieltä sen sisällöstä tai ovatko asian eri osapuolet keskenään samaa mieltä. Viestissä ei nostettu esiin syytöstä tai tarvetta kirjauksen poistolle.

Viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999) on säädetty viranomaisen hallussa olevien viranomaisten laatimien ja viranomaiselle toimitettujen asiakirjojen julkisuudesta sekä sovellettavista salassapitoperusteista. Viranomaisena olevan lautakunnan jäsenillä on salassapitosäännösten estämättä tiedonsaantioikeus käsiteltävänäan olevaan asiaan kuuluviin asiakirjoihin.

Ympäristöpäällikkö on sähköpostitse (ympäristöpäällikkö – Juujärvi) 22.3.2024 kokonaisuuden selkeyttämiseksi listannut, mitkä vireillepanon asiakokonaisuuksista kuuluvat ympäristölautakunnan ja

mitkä jonkin muun viranomaisen toimivaltaan. Ympäristöpäällikkö on samassa yhteydessä pyytänyt tarvittaessa tarkentamaan asiat, jotka asianomistaja haluaa pitää vireillä ja minkä kohdalla vireillepano perutaan. Hän on vielä 29.4.2024 tiedustellut mahdollista lisäaineistoa lautakuntakäsittelyä varten. Juujärvi on 3.5.2024 päivätyllä sähköpostilla ilmoittanut seuraavat asiat käsiteltäväksi: 1. rajapenkereen rakentaminen ja kallistaminen valittajan tontin puolelle (kiinteistöjen välissä ei ole ojaa sulamisvesille) ja 2. tie kiinteistöjen välillä. Ne kirjallisen ympäristölautakunnan toimivaltaan kuuluvista vireillepanon asiakokonaisuuksista, joista ei pyydetty ympäristölautakunnan ratkaisua olivat: hulevesien johtaminen, ulkovarastointi sekä kilvettömän ja kuivatun auton (autosta poistettu öljyt) säilyttäminen kiinteistöllä (liite 4).

Ympäristöpäällikkö on 5.9.2024 ilmoittanut Juujärvelle, että lautakuntakäsittelyyn aiottu lisämateriaali tulisi toimittaa 7.10.2024 mennessä. Viranomaisen on velvollisuus käsitellä sille vireille tulleet asiat pitkittämättä. Samalla on tuotu tiedoksi, että lautakunnan jäsenillä on tiedonsaantioikeus käsiteltävään materiaaliin. Lisämateriaalia tai lisäaikapyyntöä ei toimitettu määräajassa. Viranomaisen on katsonut, että aineistoa on ollut riittävästi päätöksen tekemiseen ja asia voitiin viedä ympäristölautakunnan ratkaistavaksi (hallintolaki 31 §) joulukuussa 2024.

Akanniemen asemakaavassa ei ole määritelty tontin sisäisten kulkuväylien, ajoteiden, pysäköintipaikkojen sijaintia, joten ympäristölautakunnalla tai sen alaisilla viranhaltijoilla ei nähty mahdollisuutta eikä tarvetta ryhtyä asia muihin toimenpiteisiin (liite 8).

Valittajan naapurin (992-14-1400-1) luonnonkivipengerryksen alaosan havaittiin olevan n. 3-4 metrin matkalla valittajan kiinteistön puolella (kuva 1. kiinteistöjen raja maalattu kiviin punaisella värillä). Ympäristölautakunta 11.12.2024 päätti, että kiinteistön 992-14-1400-1 pengertäminen on toteutettava kokonaan tontin omalla puolella ja että asiassa annetaan kiinteistön omistajalle kehoitus, jossa asetetaan määräpäivä asian korjaamiselle. Äänekosken kaupungin hallintosäännössä kehotuksen antaminen on delegoitu johtavalle rakennustarkastajalle tai rakennustarkastajalle (hallintosääntö ympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden toimivalta 31 §, johtava rakennustarkastaja kohta 27). Viranhaltija antaa asiasta kehotuksen, kun päätös tulee lainvoimaiseksi. Tästä syystä kehotuksen teknistä sisältöä ei ollut tarpeen käsitellä lautakunnassa. Kaavassa ei ole määritetty, että kiinteistöjen väliin tulisi rakentaa oja (liite 6).

Hallintovalituksessa on nostettu esille sellaisia uusia asiakokonaisuuksia mm. kaavan mukaiset istutukset kiinteistöllä, hulevesien johtaminen, naapurirakennuksen lumiesteiden toteutus, jotka eivät sisältyneet vireillepanoon tai niiden osalta vireillepano oli peruttu (sähköposti 3.5.2024, liite 4). Jos joku asia halutaan viranomaisen ratkaistavaksi, tulee asia sisällyttää vireillepanoon.

Vastaus vaatimukseen

Ympäristölautakunnalle ehdotetaan, että se päättäisi antaa asiassa seuraavan lausunnon hallinto-oikeudelle:

Ympäristölautakunta katsoo, että lautakunnan 11.12.2024 (28 §) tekemä päätöstä ei ole perusteita kumota tai poistaa eikä asiaa ole perusteita palauttaa lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunnan päätös asiassa on ollut oikea eikä myöhemminkään ole tullut ilmi seikkoja, joiden johdosta päätöstä olisi tarpeen muuttaa. Tämän johdosta lautakunta katsoo, että hallinto-oikeuden tulisi hylätä päätöksestä tehty valitus ja pysyttää lautakunnan päätös.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n (rakentamislaki (751/2023) on tullut voimaan 1.1.2025) mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisella on selvittämisvelvollisuus, eli viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Hallintolain 31 §:ssä todetaan lisäksi, että asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arto Tavaststjerna, puh. 0400 649 503
ja ympäristöpäällikkö Hanna Ahonen, puh. 0400 893 683

Esittelijä Ympäristöpäällikkö Hanna Ahonen, puh. 0400 893 683

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää, että se antaa asiassa lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle edellä esittelytekstissä tarkoitetun mukaisesti.

Lisäksi ympäristölautakunta valtuuttaa ympäristöpäällikön antamaan hallinto-oikeuden mahdollisesti pyytämät lisäselvitykset ja lisätiedot asiassa.

Päätös Hyväksyttiin.
