

Toimenpideluvalla LP-980-2021-01174 myönnettyjen aitojen luvanmukaisuus

Ympäristölautakunta 21.08.2024 § 95

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste: Kiinteistölle 980-461-0003-0070 on myönnetty 25.1.2023 toimenpidelupa LP-980-2021-01174 kahden erillisen aidan rakentamiseen. Toimenpideluvan hakijana/hankkeeseen ryhtyvänä ovat kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat. Naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistaja on jättänyt toimenpideluvasta oikaisuvaatimuksen, jonka ympäristölautakunta on hylännyt päätöksellään 22.03.2023 § 34.

Toimenpideluvassa ei ole loppukatselmusehtoa. Aitojen valmistuttua rajanaapuri (980-461-0003-0029) on ilmoittanut rakennusvalvontaan, ettei aitoja ole toteutettu luvanmukaisesti ja että hän ei hyväksy aitoja nykyisen toteutuksen mukaisina.

Kiinteistöllä on pidetty 29.9.2023 tarkastus, jossa on ollut läsnä kiinteistön toinen omistaja sekä Ylöjärven kaupungilta tarkastusinsinööri Elisa Koskunen ja ympäristöpäällikkö Sini Yli-Öyrä. Lisäksi Ylöjärven kaupungin mittauspalvelut on käynyt tekemässä kiinteistöllä rajannäytön 26.5.2023 ennen aitojen rakentamista sekä valmiiden aitojen sijaintikatselmuksen 17.10.2023. Sijaintikatselmuksen pöytäkirja ja karttatuloste sekä rakennusvalvonnan mittauspalveluilta pyytämä lausunto rajannäytöstä oheismateriaalina.

Tarkastuksella 29.9.2023 aitojen on todettu olevan ainakin osittain huomattavasti korkeampia kuin mitä lupaehdoissa on sallittu. Tarkastuksella on myös arvioitu, että lupaehdoissa määrätty etäisyys rantaviivaan ei täyty. Tarkastuksen jälkeen 17.10.2023 pidetyssä sijaintikatselmuksessa on todettu, että lähempänä rantaviivaa olevan aidan etäisyys rantaviivasta on 1,9 metriä ja etäisyys rajalinjasta 0,29...0,94 metriä, kun lupaehdoissa vaaditut etäisyydet ovat 3 metriä vesirajasta ja vähintään 1 metri rajalinjasta. Vapaa-ajan asunnon kohdalla olevan aidan etäisyydeksi rajalinjasta on mitattu sijaintikatselmuksella 0,14...0,84 metriä, kun sen pitäisi lupaehtojen mukaan olla vähintään 1 metri.

Kiinteistön omistajia on kehoitettu kirjallisesti 31.10.2023 korjaamaan kiinteistölle rakennetut aidat korkeudeltaan ja sijainniltaan luvanmukaisiksi määräaikaan 13.5.2024 mennessä. Kehotuksessa aitojen korkeuden sallituksi poikkeamaksi on annettu enintään +0,1 m vähäisiltä osin ja sijainnin sallituksi poikkeamaksi vähäisiltä osin maksimissaan 0,1 m alitus myönnettyssä luvassa vaaditusta etäisyydestä. Painavasta syystä poikkeaman on katsottu voivan olla tätä suurempi, kuitenkin niin, että aita ja kaikki sen rakenteet ovat edelleen huollettavissa täysin oman kiinteistön puolelta. Painavaksi syyksi rakennusvalvonta on todennut voivansa katsoa kiinteistöllä 980-461-0003-0070 olemassa olevan rakennuksen sijainnin niin lähellä rajaa, ettei aita saada 0,9...1 metrin päähän rajasta rakennusta purkamatta/siirtämättä. Kuulemiskirjeessä olemassa olevaan rakennukseen on viitattu virheellisesti saunarakennuksena, kyseessä on puuvaja.

Kiinteistön omistajat ovat 26.4.2024 pyytäneet lisää aikaa kehotuksessa mainittujen toimenpiteiden suorittamiseksi vedoten maassa olevaan routaan

sekä terveydellisiin syihin. Lisäaikaa on myönnetty 23.6.2024 asti. Kiinteistöllä on pidetty annetun määräajan jälkeen tarkastus 24.6.2024, jossa tarkastusinsinööri on todennut, että tilanne aitojen suhteen ei ole muuttunut eli annettua kehotusta saattaa aidat myönnetyn luvanmukaisiksi ei ole noudatettu. Kiinteistön omistajat ovat tuolloin myös tuoneet katselmuksella esille, että haluaisivat säilyttää aidan lupaehtoista poikkeavat muutokset. Tarkastusinsinööri on todennut maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n perusteella, ettei voi hyväksyä muutoksia vähäisinä rakennusaikaisina muutoksina, sillä aidan sijainnin ja korkeuden muutoksilla voidaan katsoa olevan vaikutusta naapurin asemaan. Lisäksi muutosten hyväksyminen vaikuttaisi myös olennaisesti lupapäätöksen sisältöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyäessä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Asianosaisten kuuleminen: Asianosaisille on 26.6.2024 päivätyllä kirjeellä varattu mahdollisuus tulla kuulluksi ja antaa kirjallinen selitys asiasta. Kuulemiskirje on toimitettu asianosaisille saantitodistuskirjeenä ja asianosaisselvitys pyydetty toimittamaan ympäristölautakunnalle 31.7.2024 mennessä. Kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat ovat toimittaneet asianosaisselvityksen sähköpostilla 31.7.2024 ja naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistajat 8.7.2024. Toimitetut asianosaiselvikset liitteineen oheismateriaalina.

Kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajien vastine kuulemiseen

Kiinteistön omistajat ovat tuoneet asianosaisselvityksessään esiin muun muassa, että lupaehtojen mukainen 180 cm korkea aita ei riitä peittämään naapurin aitan ikkunaa, josta on näköyhteys heidän mökkinsä sisääntuloon ja kuistille. Aitan ja mökin välissä ei kiinteistön omistajien mukaan ole puustoa juuri lainkaan, joten he kokevat aidan olevan heidän yksityisyytensä kannalta välttämätön, kunhan sillä saadaan peitettyä edellä mainittu ikkuna. Kiinteistön omistajien mukaan aidan korkeus rajanaapurin aitan kohdalla on maasta mitattuna 10-20 cm yli lupaehdoissa annetun enimmäiskorkeuden. Ylemmän aidan osalta kiinteistön omistajat ovat selvityksessään todenneet, että sijaintikatselmuksessa 17.10.2023 mitatut etäisyydet saattavat pitää paikkansa.

Kiinteistön omistajat ovat tuoneet alarinteessä sijaitsevan aidan osalta esiin mm. maaston vaativuuden, jonka vuoksi aita on ollut pakko tehdä vahvistetuista kehystetyistä lautelementeistä sen kestävyuden varmistamiseksi. Lisäksi kiinteistön omistajat ovat tuoneet esiin, että aitojen elementtirakentajan mukaan aidan kulmien lyhentäminen tai viistoaminen siten, että aita on enintään 3 metriä korkea lupaehtojen mukaisesti, hävittää elementtien tuen eikä aita tule kestävästi korjausta. Aitaelementtien muokkaus tulee vaikuttamaan aidan

ulkonäköön ja vaatii tukirautojen lisäämistä myös naapurin puolelle. Lisäksi kiinteistön omistajien mukaan viistottu aitaelementti vaatii jatkuvaa korjausta ja huolenpitoa.

Kiinteistön omistajat ovat selvityksessään todenneet alemman aidan sijaintiin liittyen, että kaupungin mittauspalveluiden suorittama sijaintikatselmus osoittaa rajan paikan täysin toiseksi kuin 26.5.2023 tehty rajannäyttö. Kiinteistön omistajien antaman selvityksen mukaan aita on rakennettu täsmälleen kaupungin antamien ja tekemien maastomerkintöjen mukaisesti siten, että etäisyys rajasta on 1 m. Kiinteistön omistajat kertovat rajannäytössä olleen runsaasti haasteita, kuten heikko signaali, minkä takia mittaajilla oli vaikeuksia löytää tarkka rajan paikka. Kiinteistön omistajat kertovat ehdottaneensa naapurille rajaepäselvyyksien ratkaisemiseksi tarkan rajaselvityksen tilaamista maanmittauslaitokselta ja tästä aiheutuvien kustannusten jakamista, mutta naapuri ei ole tähän heidän mukaansa suostunut.

Selvityksen liitteenä on toimitettu valokuvia, jotka kiinteistön omistajien mukaan osoittavat, että alarinteen aita ei erota rantamaisemassa juuri lainkaan näkyvyyttä peittävän puuston ansiosta vaikkei aita täytä lupaehtoa, jonka mukaan aidan tulee olla vähintään kolmen metrin etäisyydellä vesirajasta. Kiinteistön omistajat huomauttavat selvityksessä, että rantaan rakennetun aidan korkeusvaatimukset ovat jääneet heille osittain epäselviksi lupakäsittelijältä hakemusvaiheessa saadun ohjeistuksen vuoksi.

Kiinteistön omistajat kokevat kehotuksessa annetut vaatimukset aidan siirrosta ja madaltamisesta kohtuuttomina haasteellisen maaston vuoksi sekä työmäärältään ja kustannuksiltaan käsittämättömänä suhteutettuna siihen, mitä siirrolla saavutetaan. Vedoten aiemmin mainittuu sekä siihen, että nyt rakennetut aidat ovat heidän näkemyksensä mukaan selkeitä, siistejä ja maastoon sopeutuvia sekä huollettavissa omalta puolelta, pyytävät kiinteistön omistajat saada poiketa lupaehtoista. Kiinteistön omistajat tuovat myös esiin, että ovat sitoutuneet maalaamaan ylempään aidan naapurin aidan edestä ruskeaksi.

Naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistajien vastine kuulemiseen

Asiasta valittaneet naapurit ovat tuoneet asianosais selvityksessään esiin muun muassa sen, että rantaa lähempänä olevan aidan sijainti ja korkeus vaatisivat korjauksen koko aidan osalta. Naapurit ovat selvityksessään todenneet kummaksuvansa aidan alaosaan jääviä aukkoja, huomioiden, että aidalla on haluttu lisätä yksityisyyttä. Aukot tulisi naapurien mukaan korjata, jotta aita sopisi paremmin ympäristöönsä. Väriltään ja materiaaliltaan he katsovat aidan olevan ympäristöön sopiva. Naapurit ovat selvityksessä oikaisseet, että kuulemiskirjeessä mainitulla saunarakennuksella on tarkoitettu puuvajaa ja esittäneet, että vaja on kevytrakenteinen ja tästä syystä helppo siirtää aidan tieltä. Naapurit ovat myös esittäneet selvityksessään, että aidan tiellä oleva kivi voidaan palastella ja että näin olisi tehty jo aiemminkin isomman kiven kohdalla.

Rinteen yläpäästä alkavan aidan naapurikiinteistön omistajat katsovat olevan koko matkaltaan niin sijainniltaan kuin korkeudeltaankin luvanvastainen, minkä lisäksi he ovat tuoneet esiin, että yläaita on selkäpuoli heidän kiinteistöä päin ja maalaamatta.

Naapurikiinteistön omistajat ovat selvityksessään todenneet, että heidän näkemyksensä mukaan aidat tulee korjata myönnetyn toimenpideluvan mukaisiksi. Naapuri on tuonut esiin, että luvan myöntäjä on kuullut molempia

osapuolia ennen toimenpideluvan myöntämistä ja päätynyt lupapäätöksessä esitettyyn ratkaisuun.

Päätöksen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennusvalvonta katsoo, että rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus ulottuu rakennusten lisäksi myös muihin rakennuskohteisiin ja että rakennushankkeeseen ryhtyvä on tässä tapauksessa laiminlyönyt oman huolehtimisvelvollisuutensa rakentaessaan aidan poiketen myönnetystä luvasta.

Ylemmän aidan kohdalla hankkeeseen ryhtynyt on tarkoituksella ja tietoisesti korottanut aitaa rajatulta alueelta korkeammalle kuin lupaehtoissa on sallittu.

Rakennusvalvonta katsoo, että hankkeeseen ryhtyvän olisi tullut olla tietoinen myös alemman aidan korkeuden suhteen ennen aidan toteutusta. Sen lisäksi mitä lupapäätöksessä on aidan korkeudesta määrätty, hankkeeseen ryhtynyt on keskustellut johtavan rakennustarkastajan kanssa puhelimesta aitojen rakennusvaiheessa mm. aitojen sallitusta korkeudesta ja siitä mistä korkeus mitataan ja miten tulisi toimia, jos kohdalle sattuu esim. iso kivi. Johtava rakennustarkastaja on puhelimesta ohjeistanut, että aita tulee pystyttää niin, ettei aidan alaosaan jää suuria aukkoja, joita tulisi peitellä laudoilla tai muilla vastaavilla menetelmillä ja että korkeus mitataan maanpinnasta, ei yksittäisten kivien pinnasta.

Aitojen vähimmäisetäisyys naapurin rajasta on esitetty yksiselitteisesti lupapäätöksessä, kuten myös rantaan sijoittuvan aidan etäisyys vesirajasta. Toisin kuin kiinteistön omistajat, rakennusvalvonta katsoo, että aitojen ja niiden tukirakenteiden mahdolliset huoltotoimet on tällä hetkellä vaikea toteuttaa kokonaan oman kiinteistön puolelta, kun aidat ovat lähimmillään 14 ja 29 cm päässä rajalinjasta. Kiinteistön omistajat ovat asianosais selvityksessään tuoneet esiin lupakäsittelijältä saamansa ohjeistuksen, jossa lupakäsittelijä on vastannut hakijan esittämään kysymykseen seuraavasti: ”Lähemmäs rantaa voi myös tehdä aita, mutta siltä osalta sen tulee olla rakennusjärjestyksen mukaista 1,5 metriä korkeaa maksimissaan”. Lupakäsittelijän ohjeistus perustuu Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen 10 ja 41 §:iin, jotka mahdollistavat enintään 1,5 metriä korkean aidan rakentamisen vähintään 50 cm etäisyydelle naapurin rajasta ilman naapurin suostumusta ja toimenpidelupaa.

26.5.2023 suoritetusta rajannäytöstä ei ole erillistä pöytäkirjaa, mutta rakennusvalvonta on pyytänyt rajannäytöstä lausunnon kaupungin mittauspalveluilta. Lausunnon on antanut vanhempi kartoittaja Veli-Matti Antila, joka on ollut paikalla niin rajannäytössä kuin sijaintikatselmuksella. Antila on lausunnossa tuonut esiin, että mittaus on tehty Trimble S5/R10 -takymetrillä. Merkinnän orientointitarkkuus on Antilan mukaan ollut kolmeen pisteeseen 22-

28 mm. Rajannäytössä on ensin kartoitettu rajapyykit ja rapiste, jonka jälkeen on mitattu ja merkitty rajalinja neljällä puupaalulla. Rajalinjapaalut on Antilan mukaan osoitettu paikalla olleelle kiinteistön omistajalle.

Kiinteistön omistajien antaman asianosais selvityksen liitteenä toimitetussa valokuvassa ”kuva 4” näkyy ohut siima, joka ei ole kaupungin mittaajien laittama. Kaupungin mittaajien asettamia puupaaluja ei näy kuvassa. Yhtä rinteeseen päällä sijainnutta paalua lukuun ottamatta, mittauspääluiden laittamia rajalinjapaaluja ei ollut näkyvissä myöskään katselmuksilla 29.9.2023 ja 26.4.2024.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan *jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.*

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan *viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla ja kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.*

Koska annettua kehotusta ei ole noudatettu, minkä lisäksi kiinteistön omistajat ovat ilmaisseet haluttomuutensa noudattaa annettua kehotusta, on rakennusvalvontaviranomaisen syytä käsitellä asia ja asettaa päätöksensä tehosteeksi uhkasakko. Kiinteistön omistajat eivät ole ottaneet kantaa asetettavaan uhkasakkoon tai tuoneet esiin sellaisia asian käsittelyyn vaikuttavia tekijöitä, jotka tosiasiallisesti estäisivät aitojen saattamisen luvanmukaiseksi.

Toimivalta:	Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena
Lisätietoja päätöksestä:	Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Oheismateriaalit:	Sijaintikatselmuksen pöytäkirja (17.10.2023) ja karttatuloste Lausunto rajannäytöstä (1.8.2024) Tarkastuksen muistio ja kehoitus (31.10.2023) Kiinteistön omistajien vastine kuulemiseen Kiinteistön omistajien vastine kuulemiseen - Liite kuvat Naapurin vastine kuulemiseen Naapurin vastine kuulemiseen - Liite kuvat
Esittelijä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää

1. velvoittaa kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat korjaamaan toimenpideluvalla LP-980-2021-01174 myönnetyt aidat luvanmukaisiksi määräaikaan 31.10.2024 mennessä (päävelvoite) siten, että aitojen korkeus voi

poiketa vähäisiltä osin enintään +0,1 m lupapäätöksessä sallitusta korkeudesta ja aitojen etäisyys olla enintään 0,1 m alle lupapäätöksessä annettujen vähimmäisetäisyyksien, kuitenkin niin, että aidat ja niiden tukirakenteet ovat kokonaan huollettavissa oman kiinteistön puolelta. Olemassa olevan vajan kohdalla aita on sijoitettava niin lähelle vajaa kuin mahdollista ja varmistettava, että aita on huollettavissa omalta puolelta.

2. asettaa päävelvoitteen tehosteeksi kullekin kiinteistön omistajalle kiinteän 1000 euron uhkasakon.

Mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu 31.10.2024 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistajat tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun katsota vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)

4. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisista kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja näiden tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Velvoitetun on tätä päätöstä koskevan omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee sekä ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite (Uhkasakkolaki 18 §).

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 150 e, 182, 186 §

Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 §

Hallintolaki (434/2003) 11, 34 §

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ruuska (palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.47-18.52.

S. Peltola oli poissa asian käsittelyn aikana klo 18.50-18.52.