

Kiinteistöjen 111-401-7-39 os. Vekentie 2 ja 111-401-7-40 os. Rajaportintie 11 välisen kuusiaidan, tukimuurin, talousrakennuksen ja kompostin sijainti

1421/10.03.00.03/2017

Luvaltk 29.01.2020 § 1

Valmistelija: vastaava rakennustarkastaja Juha Mara,
puh. 044 797 8572 etunimi.sukunimi@heinola.fi

Lupa- ja valvontalautakunnalle on osoitettu vaatimuspyyntö kiinteistöjen 401-7-39, Vekentie 2 ja 401-7-40, Rajaportintie 11 rajan läheisyydessä olevan kuusiaidan korkeudesta ja tukimuurin, talousrakennuksen sekä kompostin sijainnista naapuriin nähden.

Rajakiista on alkanut jo vuonna 2011, jolloin kiinteistön 401-7-40 omistajaa on huomautettu ilmoitusluvalla rakennetun talousrakennuksen sijoittumisesta (räystäät naapurin puolella). Talousrakennus siirrettiin myöhemmin kiinteistön omalle puolelle.

Tämän jälkeen kiinteistön 401-7-40 omistaja istutti kuusiaidan kiinteistön 401-7-39 puoleisen rajan läheisyyteen. Rajanaapuri ilmoitti rakennusvalvontaan aidan istuttamisesta ja rakennusvalvonta sekä kaupunginpuutarhuri kävivät paikalla katsomassa tilannetta 14.5.2012. Katselmuksen jälkeen rakennusvalvonta kirjoitti katselmuspöytäkirjan, jossa todettiin että kuusiaita on tarkoitus kasvattaa ja hoitaa siten, että se on enintään 1,5 metriä korkea. Kiinteistön 401-7-39 omistaja on tiedottanut rakennusvalvontaviranomaista kuusiaidan korkeudesta määrääjoin. Huomauttaja on halunnut pitää aidan korkeutena enintään katselmuksessa 14.5.2012 todettua eli 1,5 metriä korkeana. Rakennusvalvonta on lähettänyt kuusiaidan istuttajalle muistutuksen aidan korkeudesta ja että se pidettäisiin katselmuspöytäkirjan mukaisena.

Kuusiaita on kiinteistön 401-7-40 omistajan mukaan istutettu keväällä 2012, jolloin voimassa oli vuonna 2002 hyväksytty rakennusjärjestys. Silloisen rakennusjärjestyksen mukaan aitaamisesta on määrätty 6 §:n mukaan seuraavaa. *"Katua, rakennuskaavatie- ja muuta yleistä aluetta vastassa oleva aita on rakennettava tai istutettava kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on rakennettava tai istutettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöönsä. Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja istuttaa ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikanhaltija. Tontin tai rakennuspaikkojen välinen aita voidaan rakentaa tai istuttaa rajalle. Yhteisesti sovitun aidan rakentamiseen ja kunnossa pi-*

toon ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

Mikäli tonttien tai rakennuspaikkojen haltijat eivät sovi jaloperusteista, niistä päättää rakennuslautakunta."

Silloisen rakennusjärjestyksen mukaan kuusiaidan istuttaminen ei ole vaatinut MRL:n mukaista lupaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Naapuruussuhdelain 13.2.1920/26, 8§:n määrää seuraavasti *"Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisessä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiiin nähden, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista."*

Kiinteistölle 401-7-39, Vekentie 2 on rakennettu muuriaita kivistä, noin 0,8 metriä korkea. Muurille on myönnetty ilmoituslupa 2011-443 silloin voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Muuri on kokonaan omalla puolella ja sen pystyy myös omalta puolelta huoltamaan.

Kiinteistöjen rajan läheisyyteen on rakennettu talousrakennus sekä komposti. Kiinteistön 401-7-39 omistajalta 18.11.2019 saadun selvityksen mukaan talousrakennus on rakennettu 1990-luvulla, komposti 1980-luvulla. Molemmat sijaitsevat kiinteistön omalla puolella. Talousrakennus on siten ollut paikoillaan jo noin 30 vuotta, lehtikompostori yli 30 vuotta. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että talousrakennuksesta tai lehtikompostorista olisi ollut aikaisemmin haittaa naapurikiinteistölle.

Rakennusvalvonta mittautti aidan ja talousrakennuksen sijainnit mitausosastolla. Tehdyn mittauksen mukaan kuusiaita sijaitsee 0,74 - 1,05 metrin päässä naapurinrajasta. Siten sen etäisyys naapurinrajasta on noin 0,9 metriä.

Naapurin lähettämä vaatimus lupa- ja valvontalautakunnalle on nähtävänä Teams -työtilassa.

Harri Koivunen ja Tuula Hannula lähettivät 27.01.2020 sovintoehdo-

tuksen, jossa he esittävät kuusiaidan korkeudeksi 1,8 m.

Vastaavan rakennustarkastajan (JM) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää asian seuraavanlaisesti:

Rajakiista on jatkunut jo pitemmän aikaa ja siihen on ajan myötä liitetty uusia asioita mukaan.

Kuusiaita:

Kuusiaita on rakennettu 1.1.2002 valtuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen voimassa ollessa. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan aidan tulee materiaaleiltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöönsä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin pääätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

Katselmuspöytäkirjassa 14.5.2012 on todettu, että aita on tarkoitus kasvattaa noin 1,5 metriä korkeaksi ja että se on noin metrin päässä naapurin rajasta. Maastokatselmuspöytäkirja 14.5.2012 ei ole virallinen päätös, vaan maastokatselmuspöytäkirja, jota molemmat osapuolet ovat parhaansa mukaan vahtineet tai noudattaneet. Koska rakennusvalvonta ei ole tehnyt asiasta virallista ja valituskelpoista päätöstä, voidaan katsoa että asian käsittely on vielä virallisesti keskenäinen. Asian ratkaisee lupa- ja valvontalautakunta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kuusiaidalle ei ole määrätty korkeutta sen rakentamisen ajankohtana. Sen tulee vain soveltua ympäristöönsä. Koska aita ei sijoitu kiinteistöjen rajalle, niin lupa-valvontalautakunta katsookin, että kuusiaidan korkeus voi olla enintään noin 2,5 metriä, mikä vastaa alueen muiden raja-aitojen korkeutta. Kuusiaidan oksisto ja juuristo tulee pysyä tontin omalla puolella aidan ollessa täysikasvuinenkin. Kuusiaita tulee pystyä huoltamaan sen omalta puolelta.

Tukimuuri:

Kiinteistöllä 401-7-39 rakennettu tukimuuri / aita on myönnetty silloisen rakennusjärjestyksen mukaisesti ilmoituslupamenettelyllä. Muuri sijoittuu kokonaisuudessaan kiinteistön omalle puolelle ja sen pysty huoltamaan omalta puolelle, eikä se siten haittaa naapuria. Se, että muuri/aita on rakennettu ennen ilmoitusluvan myöntämistä on hankkeeseen ryhtyvän virhe. Rakennusvalvontaviranomainen on kuitenkin lopulta ratkaissut asian ilmoituslupapäätöksellä. Tukimuuri/aita on siten määräysten mukaan rakennettu.

Talousrakennus:

Kiinteistön 401-7-39 rajan läheisyydessä oleva talousrakennus on kiinteistönomistajan mukaan rakennettu jo 1991. Talousrakennuksen virheellisestä sijoituksesta ei ole ilmoituksia viranomaisille ja se on ollut paikoillaan noin 30 vuotta. Voidaan katoa, että naapuri on sen sijainnin hiljaisesti hyväksynyt, eikä sen siirtämistä voida vaatia. Naapurussuhdelain 14 §:n mukaan *"jos rakennus on niin rakennettu, että se osaksi on toisen maalla taikka lähempänä sitä, kuin lain, ase-tuksen tai rakennusjärjestyksen taikka asema- tai rakennuskaavan mukaan on sallittu, eikä rakentaminen ole tapahtunut vastoin parempaa tietoa taikka törkeästä huolimattomuudesta, olkoon naapuri, joka ei, sen jälkeen kun on alettu rakentaa rajan yli taikka lähemmäksi, kuin edellä on mainittu, viipymättä sitä vastaan ole tehnyt huomautusta, velvollinen sallimaan rakennuksen jäämisen paikoilleen, milloin sen purkaminen, toisenlaiseksi rakentaminen taikka muuttaminen aiheuttaisi naapurille johtuvaan haittaan ja rakennuksen arvoon nähden suhteettoman suurta vahinkoa."*

Rakennuksen katoilta tulevat vedet jäävät kiinteistön omalle puolelle.

Kompostori:

Kiinteistön 401-7-39 rajan läheisyydessä on myös kompostori naapurin rajan läheisyydessä. Kiinteistönomistajan mukaan kompostori on rakennettu 1980-luvulla eli se on ollut hyvin kauan paikoillaan. Kysymyksessä on lehtikompostori, eikä siinä 20.1.2020 tehdyn katselmuksen mukaan kompostoida biojätteitä. Kompostori on ollut paikoillaan pitkän ajan, eikä siitä ole viranomaisten tietoon tullut haittailmoituksia aikaisemmin, joten kiinteistön 401-7-40 omistaja on sen hiljaisesti hyväksynyt. Huomauttajan sekä naapurin välinen piha-alue on metsämäinen, eikä siinä ole oleskelutiloja ja asuinrakennus on mäen päällä noin 27 metrin päässä kompostorista.

Rakennusvalvonta on joutunut tilaamaan mittausosastolta raja-aidan sekä talousrakennuksen tarkemittauksen. Siitä aiheutuneet kulut 320,00€ veloitetaan kiinteistön 401-7-40 omistajalta ja laskutetaan lautakuntakäsittelyn jälkeen.

Päätös:

Jäsen Heljä Harttunen esitti, että mittauskulut jaetaan puoliksi asianosaisten kesken, mutta Harttusen esitys ei saanut kannatusta. Puheenjohtaja totesi, että esitystä ei kannatettu, joten se raukeaa kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi, että vastaavan rakennustarkastajan päätösesitys hyväksyttiin.

Heljä Harttunen jätti päätökseen eriävän mielipiteen mittauskulujen osalta.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, hallintovalitus

Tiedoksianto: Virallinen ote Pirjo Korpela
Harri Koivunen ja Tuula Hannula