

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiaan 2112/03.04.04.04.16/2022
rantaosayleiskaavan vastainen rakentaminen kiinteistöllä 111-408-2-126
luvaltk 26.10.2022 § 69
786/10.03.00.00/2022

Päätös	Päätöshedotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Lupa- ja valvontalautakunta päättää todeta lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, että kiinteistön 111-408-2-126 omistajien tekemä valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan ja määrätty uhkasakko pysyttää ennallaan.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.3
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, etunimi.sukunimi@heinola.fi, tel. 044 7978572
Valmistelu	Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa asiaan 2112/03.04.04.04.16/2022 rantaosayleiskaavan vastaiselle rakentamiselle kiinteistöllä 111-408-2-126. Lausuntoa on pyydetty 04.11.2022 mennessä. Lupa- ja valvontalautakunta asetti kokouksessaan 24.08.2022 § 50 uhkasakon kiinteistölle 111-408-2-126 omistajille, rantaosayleiskaavan vastaiselle rakentamiselle. Päätöksen mukaan kiinteistön omistajat ovat olleet tietoisia siitä, että kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta. Kiinteistön omistajat eivät myöskään ole huomioineet rakennusvalvonnan antamaa kehotusta poistaa rantaosayleiskaavan vastaisesti rakennetut rakennukset kiinteistöltä 27.05.2022 mennessä. Valituksessa on vedottu siihen, että rakennusvalvonta ja tekninen johtaja ovat luvanneet rakentamisen Kutusaareen. Tämä päätelmä on virheellinen. Teknisen toimen johtajan sähköpostin 12.04.2021 mukaan hän ei ole ohjeistanut kiinteistön omistajaa muuten kuin olemalla yhteydessä rakennusvalvontaan. Teknisen toimen johtajalla ei myöskään ole laillista oikeutta myötää rakennuksille lupaa. Kiinteistön omistaja on siten pyrkinyt hakemaan hyväksyntää muiltakin kaupungin organisaatioilta rakentamiselle, mikä kuvaa, että hän on ollut tietoinen siitä, että kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta. Asia on hänelle moneen kertaan kerrottu. Kiinteistön omistaja on käynyt rakennusvalvonnassa moneen kertaa selvittämässä asiaa. Siten vetoaminen asian tietämättömyyteen / maallikon tietämykseen tuntuu oudolta. Rakennusvalvonta on ohjeistanut kiinteistön omistajaa asiassa parhaansa mukaan.

Kiinteistön omistaja on pyytänyt aikaisemmin rakennustarkastajaa myöntämään luvan rakennelmille, johon rakennustarkastaja ei ole suostunut. Kiinteistön omistajan pyyntö virheellisen lupapäätöksen tekemiseen kuulostaa viranomaisen näkökulmasta hyvinkin oudolta. On totta, että aikaa rakennelmien rakentamisesta on kulunut aikaa, mutta tulee myös muistaa, että rakennelmien pysyttämiseksi paikallaan on myös etsitty yhteistä ratkaisua kiinteistön omistajan kanssa. Väitetyllä kalamajan aikaisemmalla olemassaololla ja rakennuspaikan paikan muodostumisella, olisi ehkä ollut mahdollisuus ja perusteet myöntää rakentamiselle poikkeamislupa. Siten kaavassa olisi virhe ja se olisi voinut olla maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy poikkeamiseen. Kiinteistön omistajat eivät kuitenkaan ole esittäneet sellaista todistetta rakennusvalvontaan, jossa kyseinen kalamaja olisi Kutusaassa aikoinaan ollut. Poikkeamisluvassa tai kaavoitusprosessissa naapurit ovat maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan aina osallisia. Rakentamisella olisi vaikutusta naapureihin sekä muihin maanomistajiin tasapuolisuus huomioiden.

Mikäli kyseiset rakennukset/rakennelmat hyväksytään kiinteistölle, niin tulee niitä myös jatkossa hyväksyä muillekin kiinteistöille vastaavalla menettelyllä ranta-alueille tasapuolisuuden vuoksi.

Kiinteistön ostamisen ja lisämaan ostamisen ajankohdalla ei sinänsä ole merkitystä ja vaikutusta uhkasakon asettamiseen, koska he ovat omistaneet kiinteistön ennen Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan laatimista. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan kiinteistö on rekisteröity kiinteistötietojärjestelmään 01.12.2007. Siten he ovat jo rantaosayleiskaavan kaavaprosessien aikana tietäneet, että kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta.

Myöskään se, että rakennusjärjestys ei vaadi rakennuslupaa kyseisen kokoisille rakennukselle, ei oikeuta rakentamaan rantaosayleiskaavan vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Tämäkin ollut kiinteistön omistajan tiedossa.

Kiinteistön omistajat ovat omalla riskillään rakentaneet ilman lupaa rakennelmat, joten he joutuvat myös siitä taloudellisen vastuun kantamaan, eikä se ole peruste rantarakennuspaikan muodostamiselle.

Vastaava rakennustarkastaja ja kaavoituspäällikkö kävivät Kutusaassa 22.6.2021. Katselmuksella katsottiin olemassa olevia rakennuksia sekä mahdollisia jäänteitä olleesta kalamajasta. Siinä yhteydessä kiinteistön omistajalle esitettiin, että hänen tulee esittää dokumentit kalastusmajan olemassa olosta. Niitä ei kuitenkaan rakennusvalvontaan ole pystytty esittämään.

Uhkasakon kuulemiskirje on osoitettu kahdelle kiinteistön omistajalle, joista toinen kuolinpesälle. Kuolinpesän osakkaan tulee ilmoittaa hallintolain 57 §:n mukaan muille osakkaille kuulemisesta. Rakennusvalvontaa ei ole moitittu uhkasakon virheellisestä kuulemisesta. Siten voidaan katsoa, että kuuleminen on tehty hallintolain mukaisesti.

Uhkasakon määrä on kohtuullinen, kun huomioidaan rakennelmien purkaminen, siirtäminen sekä valvominen saaresta pois. Kun huomioidaan kiinteistöjen omistajien määrä, niin uhkasakon jakautuminen osiin pienentää yksittäiselle omistajalle tulevaa uhkasakon määrää. Uhkasakon tulee olla suuruudeltaan ja vaikuttavuudeltaan riittävä, jotta sillä on tehostava vaikutus.

Lausuntopyyntö ja oikaisuvaatimus ovat nähtävillä teams-työtilassa.

Tiedoksianto

virallinen ote Hämeenlinnan hallinto-oikeus,
hameenlinna.hao@oikeus.fi