

Lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle Etelä Suomen aluehallintoviraston 04.03.2024 hallintopakkopäätöksestä 542/03.04.04.04.20/2024 laiturin ja poijun siirtäminen
luvaltk 12.06.2024 § 42
1154/11.02.02/2023

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Kokouksen kulku: Käsittelyn alussa pöytäkirjanpitäjä Laakkonen ilmoitti olevansa asiassa edustusjävi (Hallintolaki 28.1, 2 §) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Tässä asiassa pöytäkirjanpitäjänä toimi esittelijä Houhala. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 19.57-20.05.</p>
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Lupa- ja valvontalautakunta päättää antaa lausuntonaan Vaasan hallinto-oikeudelle valmistelutekstissä esille nostetut asiat ja huomiot laiturin ja poijun rakentamisessa ja sijoittelussa.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosäntö 23.3 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Heinolan rakennusvalvonnan tietokannasta ei löydy kyseiselle laiturille rakennuslupaa seurantakartoilta tai tietojärjestelmistä. Laiturin rakentaminen olisi aikoinaan vuonna 1997 vaatinut ilmoituslupamenettelyyn, jota ei ole kuitenkaan silloin tehty. Kun laituri on aikoinaan rakennettu liian lähelle naapurin rajaa, niin olisi se myös vaatinut naapurin kuulemisen/suostumuksen sekä harkinnan varaisen lupaharkinnan (toimenpidelupa).</p> <p>Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole tarkkaa laiturin rakentamisvuotta. Ilmakuvatarkastelun perusteella laituri alkaa hahmottua ilmakuvaan vuonna 1999 ja selvemmin se näkyy vuoden 2002 ilmakuvassa. Ilmakuvasta on vaikea mitata laiturin kokoa, joten sen perusteella ei voida tarkkaa kokoa määrittää.</p> <p>Kiinteistöllä olevalle asuinrakennukselle ja saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa 29.03.1989 (rakennuslupa 89-1989-60). Asemapiirustuksessa ei ole laituria esitetty. Myöskään rakennusluvan 111-2002-272 asenapiirustuksessa laituria ei ole esitetty. Viimeisin rakennuslupa on myönnetty autotallin rakentamiselle vuonna 2020, rakennuslupa 111-2020-380. Myöskään tämän rakennusluvan asemakuvaan ei ole laituria osoitettu.</p>

Rakennusvalvonta on käynyt kiinteistöllä pitämässä katselmuksia vuosina 2003 ja 2005, eikä laiturin luvitukseen silloin ole puututtu.

Heinolan kaupunki ja maalaiskunta yhdistyivät vuonna 1997. Uusi Heinolan kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 01.05.1998, jolla kumottiin Heinolan kaupungin aikaisempi rakennusjärjestys, hyväksytty 18.11.1991 sekä Heinolan maalaiskunnan rakennusjärjestys, hyväksytty 24.02.1992. Koska laiturin rakennusjärjestys on rakennettu ennen uuden Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen voimaantuloa, niin siten aikaisempaa rakentamista tulkitaan Heinolan maalaiskunnan rakennusjärjestyksen 24.02.1992 mukaisesti. Vuoden 1992 voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomilla alueilla rakennusten etäisyyttä naapurin rajaan ei ole määrätty, vaan rakennusten sijainti on määritelty siten, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Etäisyys rantaviivaan on kuitenkin tarkemmin määritelty.

Laiturin rakentamisen ajankohdaksi on kerrottu olevan vuosi 1997. Silloin on ollut voimassa rakennuslaki 370/1958 ja 120 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei omistaja ja se, jonka hallinnassa maa on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennusvalvonta on käyttänyt rajatulkintana sitä, että maalta tuleva rajanjatke jatkuu suorana vesialueelle, josta edellä mainittu viiden (5) metrin etäisyys mitataan. Laituria, poijua tms. ei saa sijoittaa alle viiden metrin etäisyyttä naapurin rajaan nähden ilman naapurin suostumusta. Määräystä tulee noudattaa, vaikka rakentamiseen ei tavittaisi rakennuslupaa. Mikäli määräyksestä poiketaan, muuttuu asia harkinnavaraiseksi, joka sitten rakennusluvitetaan. Uusi poiju olisi siten tullut asentaa vähintään viiden metrin päähän vesialueella kulkevan rajajatkkeen päähän.

Rakentamisajakohdan vesilain 28 § (25.10.1996/750) mukaan rannan omistajalla tai haltijalla, vaikkei hän olekaan vesialueen omistaja tai osakas, on yksityistä tarvettaan varten oikeus asettaa rannan edustalle vesistöön veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laiturin, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma, mikäli se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa ja aiheuttamatta vesistöissä tämän luvun 12–15 §:ssä tarkoitettua muutosta tai seurausta. Tällaista oikeutta ei kuitenkaan ole satama-alueella tai muulla erityiseen käyttöön otetulla vesialueella. Toimenpiteestä johtuva haitta on korvattava vesialueen omistajalle.

Voimassa olevan vesilain 587/2011 2. luvun 5 §:n mukaan rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa

toisen vesialueelle ulottuva laiturin, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Oikeuden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei edellytä 3 luvun 2 tai 3 §:n nojalla lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Tällaista oikeutta ei kuitenkaan ole erityiseen käyttöön otetulla vesialueella.

Laituri on ollut paikoillaan yli 20 vuotta. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että laiturista olisi aiheutunut haittaa ympäristölle tai ympäristö- ja maisemakuvulle.

Naapuruussuhdelain 13.2.1920 / 26, 14 §:n mukainen tulkinta on seuraava; jos rakennus on niin rakennettu, että se osaksi on toisen maalla taikka lähempänä sitä, kuin lain, asetuksen 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.

Tätä tulkintaa voidaan myös käyttää rakennelmissa. Alkuperäinen vuoden 1997 laiturin on rakennettu yli 20 vuotta sitten ja naapuri ei ole siitä huomauttanut, niin voidaan sen sijainti katsoa hiljaisesti hyväksytyksi.

Mikäli laiturin luvitettaisiin nyt, niin lupaharkinnassa tulkittaisiin voimassa olevia määräyksiä. Ilmakuvien perusteella näyttäisi, että laiturin olisi rakennettu jo 1990-luvun lopulla, niin rakentamiseen ja sijoittumiseen liittyvät tulkinnat tulisi tehdä rakentamisvuoden määräysten mukaan.

Laituria saa korjata ja kunnostaa. Kunnostuksessa ja korjauksessa tulee huomioida voimassa olevat määräykset. Korjauksessa on jo näin huomioitukin, kun vanhat kyllästetyt puhelinpylväät on poistettu rakenteista.

Lupa- ja valvontalautakunta katsoo, että esitetty asemapiirros ei täytä ao. asian tavanomaista lupakäsittelyn vaatimusta.

Tiedoksianto

virallinen ote

Vaasan hallinto-oikeus /
vaasa.hao@oikeus.fi