

Oikaisuvaatimus valvontainsinöörin päätökseen 21.6.2023 § 1

4646/10.03.00.07/2023

Teknisen lautakunnan lupajaosto 12.09.2023 § 67

Valmistelija: Valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Asia

Kiinteistön [REDACTED], 45610 KORIA (RN:o 286-456-7-15) omistajaa [REDACTED] on määrätty viranhaltijapäätöksellä 21.06.2023 § 1/2023 siirtämään kyseisen kiinteistön itärajalta olevat hevoskatokset vähintään viiden metrin päähän naapurikiinteistön 286-456-7-5 rajalta voimassa olevan rakennusjärjestyksen (KV 08.02.2021 § 5) 2.1 §:n mukaisesti kuuden (6) kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta, ellei katoksille ole voimassa olevaa toimenpidelupaa sekä kehoitettu madaltamaan kiinteistön itärajalta olevaa aitaa rakennusjärjestyksen mukaiseen korkeuteen 1,6 m 31.12.2023 mennessä, ellei aidalle ole voimassa olevaa toimenpidelupaa. Viranhaltijapäätös liitteineen on **oheismateriaalina**.

[REDACTED] on jättänyt asiasta oikaisuvaatimuksen teknisen lautakunnan lupajaostolle 11.7.2023. Oikaisuvaatimus liitteineen on **oheismateriaalina**.

Oikaisuvaatimuksessa haetaan seuraavia muutoksia viranhaltijapäätökseen:

- Säätösuojakatoksien ennalleen jääminen ja lupahakemusvelvoitteen poisto.
- Hevosaidan ennalleen jääminen ja lupahakemusvelvoitteen poisto.
- Käsittelemaksun peruminen.

Asian selvittämiseksi teknisen lautakunnan lupajaosto suoritti paikalle katselmuksen 28.8.2023. Katselmuspöytäkirja on **oheismateriaalina**. Katselmuksessa todettiin kahden katoksen kiinteistön ulkopuolelle näkyvässä selkämyksessä olevan spray -maalattuja osin alatyylisiä kirjoituksia, vaikkei asiaa tullut katselmuspöytäkirjaan kirjattua.

Asiasta 2022 aikana käyty sähköpostikeskustelu kiinteistön omistajan [REDACTED] ja rakennusvalvonnan välillä on **oheismateriaalina**.

Perustelut

Lupajaoston arvion mukaan lähellä rajaa sijaitsevista katoksista ainakin viimeiseksi rakennettu sekä yli 1,6 m korkea lauta-aita ovat toimenpideluvanvaraisia rakennelmia. Viimeisimmän katoksen

rakentamisen aikaan voimassa olleen rakennusjärjestyksen (KV 30.8.2010 § 67) kohdan 3.7 mukaan rakennelmat ja laitteet sekä pieneläinten ulkotarha on sijoitettava vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Kuitenkin säädöshierarkiassa ylempänä oleva maankäyttö- ja rakennusasetus edellyttää kaava-alueen ulkopuolella etäisyydeksi viisi (5) metriä. Rakennelman tai laitteen sijoittaminen lähemmäksi naapuritontin rajaa edellytti toimenpide- / rakennusluvan hakemista ja naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Ennen vuoden 2009 kuntaliitosta Elimäen kunnalle väitetysti tehdystä ilmoituksesta ei ole rakennusvalvonnan järjestelmissä merkintää, eikä velvoitetullakaan ole antaa muuta näyttöä asiasta, kuin suullinen kertomus.

Lauta-aidan rakentamishetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen (KV 08.02.2021 § 5) 3.6 §:n mukaan kiinteistöjen välisen raja-aidan korkeus tulee olla enintään 1,6 m. Tätä korkeampi aita edellyttää 2.1 § kohdan mukaan sitä, että toimenpideluvan hakemisesta on sovittava rakennusvalvontaviranomaisen kanssa hankekohtaisesti. Säännös oli samankaltainen myös aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä. Erotusta haja-asutusalueen tai taajaman välillä ei ole rakennusjärjestyksissä tehty, vaan aitoja koskeva määräys tuli sovellettavaksi kaikilla alueilla.

■■■■ on toimittanut jaoston nähtäväksi sähköpostikeskustelun hänen ja vs. rakennustarkastajan ■■■■ välillä. ■■■■ oli selvittänyt aidan toimenpideluvanvaraisuutta rakennusvalvonnalta vuonna 2019. Sähköpostin perusteella vs. rakennustarkastaja ei ollut korjannut asiakkaan puutteellista käsitystä siitä, että kiinteä aita voi edellyttää toimenpidelupaa. Viranhaltija oli hanketta tai sen laajuutta ja maisemallisia vaikutuksia tarkemmin selvittämättä todennut, että aidan korkeudelle ei haja-asutusalueella ole rajoitteita. Hän ei myöskään korostanut, että rakennusjärjestyksen mukaan alle viiden metrin etäisyydelle naapurin rajasta sijoitettava katos edellyttäisi toimenpidelupaa, vaikka rakennelma muutoin ei olisi luvan- tai ilmoituksenvarainen.

Jaosto katsoo, että viranhaltijan olisi tullut selvittää aidan osalta hankkeen laajuus tarkemmin ja arvioida luvantarve yksityiskohtaisesti. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 3.6 §:n mukaan aidan tulee materiaaliiltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöön. Määräys oli samankaltainen myös vuonna 2019 voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä. Toteutunut aita on korkeudeltaan noin 2,4 m, joka on huomattavasti korkeampi kuin 2019 viestissä mainittu 175 cm. Rajan tuntumaan rakennettu kiinteä lauta-aita on maisemallisilta vaikutuksiltaan niin merkittävä, että toimenpidelupaa on syytä edellyttää.

Lupajaosto toteaa, että asiaa aikaisemmin käsitelleet viranhaltijat ovat antaneet asiassa virheellisiä tai puutteellisia neuvoja. Asiakkaalla on

ollut perusteltu odotus voida luottaa viranhaltijoiden sanoihin. ■■■■■ on asiakkaana menetellyt oikein kysyessään, ovatko rakennelmat (aita ja katokset) toimenpideluvan- tai ilmoituksenvaraisia. Väärä neuvonta ei kuitenkaan mahdollista rakentamista vastoin rakennusjärjestystä. Viranhaltijoiden virheellisen menettelyn katsotaan aiheuttaneen asianosaiselle haittaa. Haittaa ei kuitenkaan katsota kohtuuttomaksi, koska rakennelmat ovat kevytrakenteisia, siirrettävissä tai kohtuullisin toimin rakennusjärjestyksen mukaisiksi saatettavissa.

Asiassa tähän asti viranhaltijoiden antamien osin virheellisten tai puutteellisten ja keskenään ristiriitaisten kannanottojen perusteella lupajaosto toteaa, että annetun viranhaltijapäätöksen 21.06.2023 § 1/2023 rakennusvalvontataksan mukaista maksua 550 euroa ei peritä.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki (434/2003) 49 g §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 187 §

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestys (KV 08.02.2021 § 5)

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestys (KV 30.8.2010 § 67)

Asiantuntijana kokouksessa ja vastaamassa kysymyksiin on valvontaeläinlääkäri Essi Pietilä.

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi, valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää, että viranhaltijapäätöstä 21.06.2023 § 1/2023 muutetaan osittain siten, että kiinteää lauta-aitaa koskeva kehotus muutetaan määräykseksi (1.), lisätään täydentävä määräys rakennetun ympäristön hoitoon liittyen (2.) ja käsittelymaksua ei peritä (3.). Teknisen lautakunnan lupajaosto muuttaa edellä mainitun viranhaltijapäätöksen määräyksiä seuraavasti:

1. Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta päättää määrätä kiinteistön 286-456-7-15 omistajaa siirtämään kyseisen kiinteistön itärajalla olevat hevoskatokset vähintään viiden metrin päähän naapurikiinteistön 286-456-7-5 rajalta sekä madaltamaan kiinteistön itärajalla olevaa kiinteää lauta-aitaa korkeuteen 1,6 m kuuden (6) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta, ellei edellä mainituille rakennelmille ole voimassa olevaa toimenpidelupaa.
2. Katosten kiinteistön ulkopuolelle näkyvät selkämykset on Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen (KV 08.02.2021 § 5) kohdan 3.3 § mukaisesti saatettava asianmukaiseen kuntoon siten, että spray -maalatut tekstit ja töherrykset poistetaan mahdollisimman pian, kuitenkin vähintään kahden (2) viikon sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

3. Velvoitetulta ei peritä 550 euron käsittelymaksua.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan lupajaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden valvontaeläinlääkäri Essi Pietilälle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
