

Vaatimus asian uudelleen käsittelystä / hallintopakkoasia / 297-8-12-4 / Raviradantie 11 / maanpinnan korkeusaseman muuttaminen**Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Kiinteistön 297-8-12-3 omistaja on vaatinut rakennusvalvontaa puuttumaan lukuisiin seinänaapurinsa toimiin, mm. luvattomaan maanpinnan nostoon, koska ne aiheuttavat hänen omistamansa rakennuksen seinä- ja sokkelirakenteisiin kosteusvaurioriskin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 9.4.2015 § 41 velvoittanut kiinteistön 297-8-12-4 haltijoita laskemaan pihan maanpintaa ja toteuttamaan pihan korkeusasemat niin, että kosteusvaurioriski pienenee sekä sopimaan korjausaikataulusta naapurin kanssa.

Naapurikiinteistön omistajat tekivät rakennusvalvontaa koskevan valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 19.5.2015. Ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi 13.8.2015 § 68 Itä-Suomen hallinto-oikeuden pyytämän lausunnon perusteluineen naapurikiinteistön valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja totesi, että valitus tulee hylätä perusteettomana, ja toisti aiemman päätöksensä (9.4.2015 § 41) perusteluineen.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on antanut asiassa välipäätöksen 1.6.2015, jolla on hylätty valittajien täytäntöönpanon kieltoa koskeva vaatimus päätöksestä tarkemmin ilmenevin perustein.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen mukaan 22.12.2016 Dnro 01066/15/4122 Kuopion ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 9.4.2015 § 41 on kumottava asianosaisten kuulemiseen, asian selvittämiseen ja päätöksen perustelemiseen liittyvien menettelyvirheiden vuoksi ja asia on palautettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Paritalokiinteistön (297-8-12-3) haltija on tehnyt 28.1.2019 vaatimuksen asian uudelleen käsittelystä.

Esitys

Esitän ympäristö- ja rakennuslautakunnalle että, asiassa saatujen selvitysten ja aiemmin katselmuksilla tehtyjen havaintojen perusteella sekä vie-reisen kiinteistön 297-8-12-4 omistajien vastineiden perusteella ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy toimenpiteisiin asian suhteen.

Kiinteistön 297-8-12-3 haltija on olettanut, että palauttamisen jälkeen asian käsittely etenisi ripeästi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että alkuperäisen hallintopakkoa koskevan päätöksen toimenpiteet oli kohdistettu 297-8-12-4 naapurialueelle.

voittaviksi. Hallinto-oikeus kuitenkin kumosi päätöksellään lautakunnan päätöksen. Kiinteistön 297-8-12-3 omistajalla olisi ollut mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuden tekemästä päätöksestä. Päätöksestä ei valitettu ja hallinto-oikeuden päätös tuli siten lainvoimaiseksi.

Rakennustarkastaja on ilmoittanut vaatimuksen lähettäjälle useaan otteeseen, ettei rakennusvalvonta ryhdy enempään toimenpiteisiin ko. asiassa, koska rakennusvalvonta ei pysty osoittamaan yksilöidysti velvoitetta eikä sitä, miten ja missä vaiheessa maanpintaa olisi nostettu.

Rakennustarkastaja ryhtyi uudelleen tutkimaan ko. asiaa sekä hallinto-oikeuden päätöksen että kiinteistön 297-8-12-3 omistajalta 28.1.2019 tulleen asian uudelleen käsittelemistä koskevan vaatimuksen johdosta. Naapurin vaatimuksesta lähetettiin viereisen kiinteistön omistajalle vastinepyyntö 12.3.2019, johon saatiin vastaus 1.4.2019. Lähtökohtaisesti kiinteistön omistajien välillä on erilaisia käsityksiä maanpinnan korottamisesta ja sen ajankohdasta.

Rakennusvalvonta on selvittänyt asiakirjoista ja paikan päällä tehtyjen katselmusten perusteella onko kiinteistön 297-8-12-4 pihamaata korotettu vuonna 1962 myönnettyyn rakennuslupaan liittyvän asemapiirroksen mukaisesta korkeusasemasta nykyiseen korkeusasemaan tai milloin korotus olisi tehty.

Rakennusvalvonnan selvityksen yhteydessä on havaittu, että tonttien korkeusasema todennäköisesti poikkeaa alkuperäisistä hyväksytyistä suunnitelmista. Asiassa on kysymys sen arvioimisesta, onko rakennusvalvonnalla oikeutta velvoittaa saattamaan alueen maanpinnat rakennusluvan tai rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kysymyksessä on kiinteistö, joka on rakennettu lähes 40 vuotta sitten. Asiassa saatujen selvitysten mukaan ei voida edelleenkään yksiselitteisesti todeta milloin maanpintaa on korotettu. Näin ollen rakennusvalvonta ei voi vaatia tilanteen muuttamista. Rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole tullut ennen tämän asian vireille tuloa toimenpidepyynnöitä tai ilmoituksia naapurin nostamasta maanpinnasta.

Naapurit ovat antamassaan vastineessa tuoneet esille, että heidän omistamansa kiinteistön pihamaan korkeusasemasta viereiselle asuinrakennukselle aiheutuva kosteusriski voitaisiin ehkäistä myös siten, että seinän viereen tehdään salaojitus sekä sepelikaista ja asennetaan patolevyt.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa perustelunaan, että mahdollinen sokkelirakenteen kosteusvauriokorjaus on mahdollista toteuttaa kiinteistön omistajan vaihtoehtoisena toimenpiteenä maanpintojen laskemiselle. Pihamaa-alueen salaojitus ja patolevyjen asentaminen ei ole luvan varainen toimenpide. Mikäli toimenpide ulottuu naapurin puolelle ja naapurikiinteistö kieltäytyy oman alueensa käyttämisestä, niin rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 149a § nojalla erillisestä hakemuksesta antaa naapuria kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen. Hallinto-oikeus on palauttanut päätöksen uudelleen käsiteltäväksi. Tosiasiassa uudelle velvoittavalle päätökselle maanpintojen laskemiseksi ei ole perusteita ja tällöin voidaan katsoa, kuten hallinto-oikeuskin päätöksessään, ettei rakennusvalvontaviranomainen ole pysty-

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.02.2021

6 §

nyt osoittamaan maanpinnan korkeusasemien nostamista eikä näin voida yksiselitteisesti ottaa kantaa siihen onko valittajan esittämät väitteet luotettavia. Myöskään sitä ei ole saatu varmuudella selville onko maanpintojen nostaminen edes tapahtunut omistusaikana vai onko korkeusasemat hyväksytty rakennuksen loppukatselmuksen yhteydessä. Kiinteistön 297-8-12-3 omistaja käsityksestä huolimatta lautakunta katsoo, ettei ko. asiassa ole oikeudellista mahdollisuutta tehdä sellaista velvoittavaa päätöstä, jossa enää ryhdyttäisiin hallintopakkotoimenpiteisiin.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 149a §, 165 §, 182 § ja 186 §

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys 31 §, 33 §

Ulkasakkolaki 22 §

Hallintolaki 34 §

Liitteet

- 7 8198/2016 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 22.12.2016 (Ei julkaista internetissä)
- 8 8198/2016 Kiinteistön 297-8-12-3 omistajan vaatimus asian uudelleen käsittelystä 30.11.2018 (Ei julkaista internetissä)
- 9 8198/2016 Kiinteistön 297-8-12-4 omistajien vastine 28.3.2019 (Ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Ilkka Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5172

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

