

Vaatus Dosentintie 12-14 välisen raja-aidan muuttamiseksi (235-3-380-8 ja 235-3-380-7)

RAKV 22.11.2023 § 50

555/10.03.00.04/2023

Lisätiedot:

johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg, puh. 050-308 3211.
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennusvalvontaan 8.10.2023 tullessa sähköpostikirjeessä vaaditaan rakennusviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin tonttien 235-3-380-8 (Dosentintie 12) ja 235-3-380-7 (Dosentintie 14) välisen raja-aidan siirtämiseksi (kirje oheismateriaalina).

Kirjeessä esitetään, että aita on rakennettu ilman Dosentintie 12 omistajan lupaa, Dosentintie 14 omistajien toimesta, Dosentintie 12 puolelle. Lisäksi vaatimuskirjeessä esitetään, että aita on jatkettu luvassa esitettyä pidemmäksi, ilman että viranomaisen on myöntänyt siihen lupaa.

Yleistä:

Dosentintie 14 kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2003 kahdelle erillispientalolle ja naapuritontin (Dosentintie 12) väliselle raja-aidalle.

Kyseinen osoitteeseen Dosentintie 14 myönnetty rakennuslupa on talon A osalta käyttöön otettu 9.8.2004 ja talo B osalta 23.7.2004. Rakennuslupa on loppukatselmoitu 29.12.2011 huomautuksella ”rakennuslupa rauennut 14.4.2011”. Katselmuspöytäkirjoissa ei ole erillistä mainintaa aidasta.

Hankkeesta on toimitettu rakennusvalvontaan rakennusaikainen muutospiirustus päiväyksellä 10.10.2007, missä on esitetty, että aidan sijainti on muuttunut ja aita on jatkettu. Asiakirjojen perusteella aidan muutokset on toteutettu ennen 10.10.2007.

Aita ei ole mitoitettu pääpiirustuksiin, eikä rakennusaikaisiin muutospiirustuksiin.

Aita on kartoitettu maankäyttöyksikön toimesta syyskuussa 2023.

Mittaustulosten perusteella aidan keskilinja sijaitsee n. 100-200 mm Dosentintie 14 puolella.

Lisäksi mittaryhmä kartoitti aidan ja aitatolppien sijainnit. Mittaustulosten perusteella aitatolppista 3 kpl ulottuu muutamia senttejä naaprin puolelle (mitatut ylitykset ovat n. 10mm, n. 20 mm ja n. 40 mm). Betonisia aitatolppia on yhteensä 5 kappaletta (esitetty suunnitelmissa ympyrällä).

Dosentintie 14 omistajille on annettu mahdollisuus antaa vastine Dosentintie 12 vaatimukseen. Vastineessaan Dosentintie 14 on esittänyt, he ovat 20 vuotta huoltaneet aita, eikä aiemmalla omistajalla ole ollut mitään huomauttamista aidasta ei myöskään sen sijainnista (vastine kokonaisuudessaan oheismateriaalina)

Asiaa koskevat lait ja määräykset:

Maankäyttö ja rakennusasetus (895/1999)
82§ Aidan rakentaminen

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

126 a § Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet, 1 mom. kohta 9) ja mom. 3.(132/1999)

Edellä 126 a §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti: 9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (aitaaminen);

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10, 12 tai 13 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Maankäyttö ja rakennuslaki

182 § Uhkasakko ja teettämishukka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682) Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Rakennuslupa kiinteistölle os. Dosentintie 14 (235-3-380-7) on haettu 2003, jolloin on ollut voimassa vanha rakennusjärjestys (1.1.1993 - 31.8.2004) rakennusjärjestys oheismateriaalina.

Rakennusjärjestys (luvan myöntämishetkellä 2003 voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä) sanotaan aidan rakentamisesta mm. seuraavaa:

2§ Rakennustoimenpiteen luvanvaraisuus

kohta 7. Kiinteän, maasta mitattuna keskimäärin yli 0,8 m korkean aidan rakentaminen tontin rajalle vaatii toimenpideluvan.

6§ Rakentamismääräykset

Aidan tulee materiaaliltaan, korkeusasemaltaan ja muodoltaan sopeutua ympäristöön.

Ennen aidan rakentamista naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalle on tontin tai rakennuspaikan haltijaa kuultava.

Kiinteän aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan rakentamiseen sekä kunnossapidämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä.

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

Rakennusjärjestys Rakennusaikaisen muutoksen myöntämishetkellä v.2017 (voimassa välillä 21.6.2004-1.8.2013) voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä sanotaan aidan rakentamisesta seuraavaa:

19§ Aidat ja istutukset

Yli 0,8 metriä korkean, kiinteän, rakennetun aidan pystyttäminen tontin kadun puoleiselle rajalle vaatii toimenpideluvan.

Asuinpientalotonttien välisten aitojen ja aita-tukimuurien rakentamiseen, kun ne ovat yhteensä enintään 1,2 metriä korkeita ja kun naapuritontin haltija hyväksyy niiden rakentamisen, ei tarvita erillistä toimenpidelupaa. Aidan korkeus saa tonttiliittymän tai kadun risteyksen näkemäalueella olla kuitenkin enintään 0,8 metriä.

Aidan korkeus mitataan keskikorkeutena maanpinnasta maanpinnan matalammalta puolelta.

Aidan ja aita-tukimuurin rakentaminen tulee sopeuttaa rakennettuun ympäristöön materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään.

Piikkilanka-aitaa, verkkoaitaa tai piikkilangalla varustettua aitaa ei saa rakentaa.

Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä haittaavasti. Aita on pidettävä hyvässä kunnossa ja mahdolliset töhryt on poistettava.

Hallintolaki 6§ Hallinnon oikeusperiaatteet, sanotaan seuraavaa:

Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Rakennustarkastajan selvitys:

Rakennuslupahakemus on käsitelty rakennuslautakunnan kokouksessa 25.2.2003 (Lupa- ja rakennusaikaiset muutossuunnitelmat aidasta oheismateriaalina) Luvan yhteydessä naapureita on kuultu, Dosentintie 12 (235-3-380-8) ei ole esittänyt huomautuksia kuulemisen yhteydessä, joten luvassa esitetty aita on hyväksytty toteutettavaksi.

Lupa on loppukatselmoitu 29.12.2011 hyväksytysti. Aitaa ei ole lupasuunnitelmiin mitoitettu, mutta sen keskilinja on esitetty selkeästi hakijan (Dosentintie 14 omistajan) omalle puolelle. Betonitolpista ei ole suunnitelmissa niin tarkkaa esitystä, että voitaisiin sanoa, miten ne sijoittuvat suunnitelmassa suhteessa rajaan. 5 ensimmäistä aitatolppaa on isoja betonisia ja niistä 3 kpl ylittää tontinrajan muutamalla sentillä.

Hakija (Dosentintie 14 omistaja) on ennen loppukatselmusta esittänyt rakennusaikaiset muutokset mm. aidan pituuteen. Rakennustarkastaja ei ole merkinnyt huomautuksia asiasta loppukatselmuspöytäkirjaan. Jatkettu aita (rakennusaikaisen muutoksen mukainen) on kokonaan rakentajan omistamalla tontilla.

Rakennusaikaisen muutoksen hyväksymisen hetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti kyseisen aidan on voinut rakentaa naapureiden väliselle alueelle ilman rakennusvalvonnan toimenpidelupaa, jos naapuritontin haltija on hyväksynyt sen rakentamisen. Kyseinen aitaosuus on kokonaisuudessaan oman tontin, Dosentintie 14, puolella.

Naapuritontin haltijan (Dosentintie 12) kirjallista lupaa aidan jatkamiselle ei löydy rakennusvalvonnan asiakirjoista, mutta naapuri (Dosentintie 12) ei ole myöskään esittänyt huomautusta yli 10 vuoden aikana jatketusta aidasta.

Vastineessaan Dosentintie 14 omistaja myöntää, ettei Dosentintie 12 ole antanut lupaa sijoittaa aitaa rajalle. Aita ei sijaitse rajalla vaan muutamaa senttiä lukuun ottamatta omalla tontti puolella (aidan keskilinja 100-200 mm omalla puolella).

Siihen, että aidan sijaintiin ei olla puututtu Dosentintie 12 puolelta on tuolloin voinut myös vaikuttaa se, että myös Dosentintie 12 kevytrakenteinen talousrakennus on sijainnut kiinni rajassa (kyseisen talousrakennuksen sijainti näkyy oheismateriaalissa olevista suunnitelmista).

Kyseisellä kiinteistöllä on ollut voimassa asemakaava, jonka §13 mukaan rakentamisen tulee tapahtua vähintään 6m päässä naapuritontin rajasta. Tämä viittaa siihen, että aiemmin naapurit ovat sopineet vähintään suullisesti rakentamisesta rajan läheisyydessä.

Huomioitavaa on, että Dosentintie 12 omistaja ei ole aiemmin esittänyt vaatimuksia aidan suhteen. Voidaan katsoa, että kun naapuritontin haltija ei ole yli kymmeneen vuoteen esittänyt huomautuksia jatketusta aidasta, hän on hyväksynyt sen olemassaolon, kun vielä ottaa huomioon sen, että aita on kyseiseltä osaltaan kokonaisuudessaan rakentajan (Dosentintie 14) omalla puolella ei sen olemassaolon oikeutusta voida enään kyseenalaistaa.

Silloinen naapuritontin (Dosentintie 12) omistaja on myynyt kiinteistön v. 2021 uudelle omistajalle, joka nyt esittää vaatimuksen aidan siirtämisestä.

Siirtovaatimus perustuu siihen, että aitatolpista 3 kpl ulottuu joitakin senttejä naapurin puolelle (mitatut ylitykset n. 1 cm, n. 2 cm ja n. 4 cm).

Ylitykset ovat hyvin marginaalisia ja voivat johtua useista syistä (maan liikkeistä, mittatoleransseista, inhimillisistä virhemarginaaleista pisteiden merkitsemisessä maastoon yms.). Kyseisillä ylityksillä ei ole vaikutusta Dosentintie 12 tontin käyttöön.

Maankäyttö ja rakennusasetus lähtee pykälässä 82 siitä, että raja-aita rakennetaan rajalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa oikaisemaan sen, mitä on tehty lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyöty laimin. Viranomaisella on siis harkintavaltaa, ryhtyykö toimenpiteisiin.

Nyt käsiteltävässä asiassa ei voida osoittaa, että aidan rakentaja / rakennuttaja olisi rakentaessaan aidan toiminut lain, asetuksen tai kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisesti.

Edellä esitetyn lisäksi voidaan todeta ettei kyseiset aitatolppien ylitykset (1-4cm) aiheuta haittaa naapurille.

Hallintolain 6 §:ään perustuvan luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti, Dosentintie 14 omistajan on tullut voida luottaa viranomaisen tekemän päätöksen pysyvyyteen eli siihen, että ilman huomautuksia tehdyn loppukatselmuksen jälkeen, viranomaisen ei esitä lisävaatimuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle, ilman painavia perusteita.

Painavat perustelut voisivat olla esim. sen tyyppisiä, että rakentamisessa olisi tapahtunut oleellinen turvallisuuteen ja terveellisyteen vaikuttavaa virhe, joka katselmuksessa olisi jäänyt huomioimatta.

Voidaan siis katsoa, että aidan toteutus ja rakennusaikaiset muutokset ovat tulleet hyväksytyksi loppukatselmuksen yhteydessä, kun vielä ottaa huomioon, että rakennusvalvonnalla ei ole tiedossa, että edelliset Dosentintie 12 omistajat, olisivat yli kymmenen vuoden aikana esittäneet asiasta huomautuksia rakennusvalvonnalle, aita voidaan katsoa saaneen vähintään hiljaisen hyväksynnän myös aiemmalta naapuritontin omistajalta.

Edellä esitetyn lisäksi voidaan todeta, ettei kyseiset aitatolppien ylitykset (1-4 cm) aiheuta haittaa naapurille.

Rakennusvalvonnan osalta luvan toteutus on loppuun käsitelty, eikä rakennusviranomaisen edellytä aitatolppien siirtämistä.

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Edellä esitetyn perusteella rakennusvaliokunta toteaa kyseisen toteutuksen olemassa olevien lakien ja määräysten mukaisiksi ja päättää olla käyttämättä MRL §182 mukaista toimivaltaa.

— — —

Jäsen Miettinen esitti vastaehdotuksen, jonka mukaan asia tulee palauttaa valmisteluun perusoikeutena olevan omaisuudensuojan selvittämiseksi. Esitystä kannatettiin. Puheenjohtaja totesi, että palautusasiassa ollaan yksimielisiä ja asia palautetaan valmisteluun.

— — —

Päätös:

Asia palautettiin.

Liitteet:

EI JULKAISTA – Vaatimus ryhtyä toimenpiteisiin
EI JULKAISTA – Dosentintie 14 Vastine
EI JULKAISTA – Valokuvat aidasta (3 kpl)
EI JULKAISTA – Ak 33
EI JULKAISTA – 235-2003-4_Loppukatselmuksen pöytäkirja_2014jhe
EI JULKAISTA – 235-2003-4_Käyttöönottopöytäkirja_2004
EI JULKAISTA – 235-2003-4_Aita ja jätekatos_2003
EI JULKAISTA – 235-2003-4_Asemapiirustus_2003
EI JULKAISTA – Asemapiirustus - RAM
EI JULKAISTA – Rakennusjärjestys 2004-2013
EI JULKAISTA – Rakennusjärjestys 1.1.1993-31.8.2004
EI JULKAISTA – Päätösote-2003 rakennuslupa

Jakelu:

Asianosaiset