

Aika 31.01.2024 klo 17:28 - 18:36

Paikka Kaupungintalo, nh 3, 2. krs

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 3	Rakennusvalvonnan vuoden 2024 talousarvion toimeenpano	5
§ 4	Tiedoksi, voimaan tullut asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos koskien 8. kaupunginosan korttelin 610 tonttia 6 (Lindstetintie 19/Alppitie 21)	6
§ 5	Vaatus Dosentintie 12-14 välisen raja-aidan muuttamiseksi (235-3-380-8 ja 235-3-380-7)	7

Läsnä	Sederholm Camilla Mutka Sari Lamberg-Allardt Christel Miettinen Taisto Pesonen Juha Lamberg Sirkka Pursiainen Merja Vasko Robi	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja johtava rakennustarkastaja sihteeri jäsen	Poissa § 1, § 2, § 3, § 4
Poissa	Tuohioja Pauli	varapuheenjohtaja	
Käsitellyt asiat	1 - 5		
Allekirjoitukset	Camilla Sederholm puheenjohtaja Taisto Miettinen pöytäkirjantarkastaja	Merja Pursiainen pöytäkirjanpitäjä	
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 07.02.2024		

Rakennusvaliokunta	§ 1	31.01.2024
--------------------	-----	------------

Kokouksen järjestäytyminen

RAKV 31.01.2024 § 1

Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee pöytäkirjantarkastajan.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Taisto Miettinen.

Rakennusvaliokunta

§ 2

31.01.2024

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

RAKV 31.01.2024 § 2

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirrettyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** (ei julkaista). Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

Asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa kuntalain 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Tämän varmistamiseksi valiokunnan jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta johtavalle rakennustarkastajalle ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Rakennusvaliokunta

§ 3

31.01.2024

Rakennusvalvonnan vuoden 2024 talousarvion toimeenpano

RAKV 31.01.2024 § 3

293/02.02.00.00/2023

Lisätiedot:

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

Rakennusvaliokunta hyväksyi oman talousarvioesityksensä 30.08.2023 §34.
Kaupunginvaltuusto hyväksyi ja vahvisti vuoden 2024 talousarvion sekä vuosien
2025–2026 taloussuunnitelman kokouksessaan 18.12.2023 § 73.

Esityslistan oheismateriaalina on kaupunginvaltuuston hyväksymä talousarvio-
ja taloussuunnitelma rakennusvalvontaa koskevin osin.

Lisätietoja koko kaupungin talousarviosta 2024 ja taloussuunnitelmasta vuosille
2025–2026 löytyy kaupungin kotisivuilta osoitteesta:

[Kaupunginvaltuusto, Pöytäkirja 18.12.2023/Pykälä 73](#)

Talousarvion ja taloussuunnitelman sitovuus ja seuranta

Talousarvio on kaupungin toimielimiä sitova toimintaohje. Kaupunginvaltuuston
päättämät tehtävät, sitovat tavoitteet ja niiden toteutumiseen myönnetyt
määrärahat ovat muutettavissa vain kaupunginvaltuuston päätöksellä.
Määrärahaa ei saa ylittää eikä käyttää muuhun kuin talousarviossa mainittuun
tarkoitukseen, talousarvioon sisältymättömän toimintamuodon aloittamiseen tai
palvelujen laajentamiseen.

Valiokuntien on varmistuttava, että asetetut tavoitteet ja tuotot saavutetaan
myönnettyjen määrärahojen puitteissa. Valiokunnalle raportoidaan talousarvion
toteutumisesta osavuosikatsausten (30.4 ja 30.8.) sekä tilinpäätöksen yhteydessä

— — —
Asiasta keskusteltiin ja keskustelun lopuksi päätösehdotus ”Päätösehdotus
hyväksytään” päätettiin muuttaa muotoon: ”Rakennusvaliokunta päättää
merkitä asian tiedoksi. Lisäksi valiokunta edellyttää, että talousarvion
toteutumista raportoidaan valiokunnalle 30.4 , 31.8. ja 31.12. (tilinpäätös)
tilanteiden perusteella.”

Muutoksen jälkeen päätösehdotus päätettiin hyväksyä yksimielisesti.

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Rakennusvaliokunta päättää merkitä asian tiedoksi. Lisäksi valiokunta edellyttää,
että talousarvion toteutumista raportoidaan valiokunnalle 30.4 , 31.8. ja 31.12.
(tilinpäätös) tilanteiden perusteella.”

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2025-2026_Rakennusvalvonta

Rakennusvaliokunta

§ 4

31.01.2024

Tiedoksi, voimaan tullut asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos koskien 8. kaupunginosan korttelin 610 tonttia 6 (Lindstedintie 19/Alppitie 21)

RAKV 31.01.2024 § 4

79/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Tiedoksi rakennusvaliokunnalle voimaan tullut asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos koskien 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedintie 19/Alppitie 21).

Liitteenä kuulutusjäljennös. Kaavakartta ja selostus ovat luettavissa kaupungin internetsivuilla osoitteessa

www.kauniainen.fi/ak235

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Rakennusvaliokunta merkitsee kaavan voimaantulon tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Kuulutusjäljennös (Voimaantulokuulutus Lindstedintie 19)

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

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

RAKV 22.11.2023 § 50

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 viranomainen 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 aitatolpista 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:

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

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 teettämisuhka

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 määräajassa 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.

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

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

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan rakentamiseen sekä kunnossapitämiseen 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

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

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 aita 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 olemassa olon 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.

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

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, viranomainen ei esitä lisävaatimuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle, ilman painavia perusteita. Painavat perustelut voisivat olla esim. sen tyyppisiä, että rakentamisessa olisi tapahtunut oleellinen turvallisuuteen ja terveellisyyteen 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 rakennusviranomainen 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 omaisuuden suojan selvittämiseksi. Esitystä kannatettiin. Puheenjohtaja totesi, että palautusasiassa ollaan yksimielisiä ja asia palautetaan valmisteluun.

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

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_Loppukatselmuspöytäkirja_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

RAKV 31.01.2024 § 5

555/10.03.00.04/2023

Lisätiedot:

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

Kuten aiemmasta valmistelusta ilmenee, alkuperäiseen rakennuslupaan (vuodelta 2003) on sisältynyt osa tonttien väliselle rajalle rakennetusta aidasta. Aidan rakentaminen tonttien väliselle rajalle on tuohon aikaan vaatinut luvan. Rakennusluvan yhteydessä naapureita on kuultu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä silloin voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Naapurit (mm. Dosentintien 12 silloinen omistaja) eivät ole esittäneet kuulemisen yhteydessä huomautuksia aidasta. Naapurin suostumusta ei kuitenkaan ole kuulemisen lisäksi tarvittu. Rakennusluvan yhteydessä esitetty aita on tuolloin hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Päätös on lainvoimainen.

Aita on kartoitettu maankäyttöyksikön toimesta syyskuussa 2023. Mittaustulosten perusteella aidan keskilinja sijaitsee n. 10–20 cm Dosentintie 14 puolella. Lisäksi mittaryhmä kartoitti aidan ja aitatolppien sijainnit. Betonisia aitatolppia on yhteensä 5 kappaletta (esitetty alkuperäisen rakennusluvan suunnitelmissa ympyrällä. Mittaustulosten perusteella näistä aitatolpista 3 kpl ulottuu muutamia senttejä naapurin puolelle (mitatut ylitykset ovat n. 1 cm, n. 2 cm ja n. 4 cm). Kyseiset tolpat ovat sisältyneet alkuperäiseen

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

rakennuslupahakemukseen. Muut tolpat sijaitsevat kokonaan Dosentintien 14 puolella, kuten myös myöhemmin jatkettun aidan tolpat.

Dosentintie 12 nykyisen omistajan esittämän vaatimuksen takia aidan lainmukaisuus arvioidaan kahdesta eri näkökulmasta.

- 1) Alkuperäiseen rakennuslupaan sisältyneen aidan osuuden sijainti osittain naapuritontin (Dosentintie 12) puolella (3 betonitolppaa).
- 2) Alkuperäiseen rakennuslupaan sisältyneen aidan osuuden rakentaminen tonttien väliselle rajalle (10–20 cm rakentajan Dosentintie 14 puolella).

Alkuperäiseen rakennuslupaan sisältyneen aidan osuuden sijainti osittain naapuritontin (Dosentintie 12) puolella

Syyskuussa 2023 tehdyn mittauksen perusteella rajaa ylittävät 3 tolppaa sijaitsevat noin 1, 2 ja 4 cm Dosentintien 12 puolella. Tältä osin asiassa on kysymys siitä, onko toteutus ollut myönnetyn rakennusluvan mukainen.

Asiassa ei ole tietoa siitä mikä tilanne on ollut aidan rakentamisen aikaan. Vuonna 2023 mitatut ylitykset ovat hyvin marginaalisia. Asiassa ei kuitenkaan ole syytä epäillä, etteikö rakennuttajan tarkoitus ole ollut sijoittaa aitatolpat Dosentintie 14:sta puolelle. Todettakoon, että betoniset aitatolpat ovat alkuperäisen rakennusluvan suunnitelmissa esitetty.

Perustuslain 15 §:n nojalla jokaisen omaisuus on turvattu. Maankäyttö ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan aita voidaan sijoittaa rajalle.

Laissa eräistä naapuruussuhteista (13.2.1920/26) on säännelty erilaisista naapurien välisistä tilanteista. Rakennettua aita ei ole mainitussa laissa mainittu erikseen, vaikka laissa säädellään lukuisia muita tilanteja, joissa toimenpide ulottuu toisen omistamalle alueelle.

Lain 2 §:n mukaan – missä käsitellään puutavaran ja tuulimyllyn sijoittamista – ”älkөөn naapurilla olko oikeutta tämän pykälän nojalla vaatia niitä purettaviksi, siirrettäviksi tai poistettaviksi, jos naapuruussuhde on syntynyt vasta sen jälkeen, kun tuulimylly tai ainevarasto jo oli valmiina tai tekeillä taikka varasto otettu käytäntöön”.

Lain 14 §:n mukaan – missä käsitellään rakennuksen tultua rakennetuksi osaksi toisen maalla – ”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”. Edellytyksenä tälle on, että rakentaminen ei ole tapahtunut vastoin parempaa tietoa taikka törkeästä huolimattomuudesta. Rakennuksen kohdalla tapahtuneesta ylityksestä naapurilla voi olla oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta haitasta. Tällaiset riita-asiat käsitellään yleisessä tuomioistuimessa.

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

Lain 16 §:n mukaan – missä käsitellään puhelin- ja sähköjohdon vetämisen sallimista pylviä mukaan lukien – ”olkoon omistaja velvollinen sallimaan tämän, jos se saattaa tapahtua tuottamatta hänelle suurehkoa haittaa”.

Lisäksi naapuruussuhdelaisissa on säädetty kohtuuttoman rasituksen aiheuttamisesta ja sen poistamista vaatimisesta, mikä tapahtuu sekin yleisessä tuomioistuimessa.

Edellä olevan perusteella voidaan katsoa, että lainsäädännössäkin on huomioitu se, että rakentaminen voi vahingossa tapahtua toisen alueelle.

Rakennusvalvonta ottaa kuitenkin asiaan kantaa vain maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta.

Alkuperäiseen rakennuslupaan sisältymättömän aidan osuuden rakentaminen tonttien väliselle rajalle

Jatkettu aita on hyväksytty rakennusaikaisena muutoksena loppukatselmuksen yhteydessä vuonna 2011. Ennen 10.10.2007 rakennettu aita sijoittuu kokonaan rakentajan (Dosentintie 14) omistamalle tontille.

Koska jatkettu aita on viranomaisen toimesta hyväksytty, naapuritontin omistajan hyväksyntää tai suostumusta sille ei ole tarvittu. Aidan rakentamisesta on kulunut yli 15 vuotta ja luvan loppukatselmoinnista yli 10 vuotta. Naapuritontin omistaja ei ole huomauttanut aidan jatkamisesta ennen kuin syksyllä 2023, joten on perusteltua olettaa, että naapuritontin edellinen omistaja on aikanaan toimenpiteen hyväksynyt tai ainakin voidaan katsoa, että aidan jatkamiselle on myöhemmin syntynyt vähintään hiljainen hyväksyntä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukainen arviointi

Mainitun lainkohdan mukaan, rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa.

Velvoitepäätöksen tekeminen on viranomaisen harkinnassa. Selviin ja tahallisiin rikkomuksiin tulee viranomaisen puuttua. Viranomaisen tulee toiminnassaan myös toimia hallinnon yleisten periaatteiden mukaisesti, huomioiden edellä mainittu hallintolain 6 §. Jälkikäteen syntyneen tilanteen kohdalla tulee myös huomioida mahdollisen korjaamista velvoittavan toimenpiteen merkitys kummallekin osapuolelle.

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että jatkettun aidan kohdalla ei voida asiassa osoittaa tapahtuneen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaista toimintaa ylipäättään, minkä takia maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n soveltaminen ei ole ajankohtaista.

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

Alkuperäisen aidan kolmen betonitolpan sijoittamisen osalta rakennusvaliokunnalle esitetään, että se päättää olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin. Perusteluina tälle ovat:

- syksyllä 2023 suoritetun mittauksen perusteella aita on suurimmaksi osaksi aidan rakennuttajan ja sen omistajan alueella, vain kolmen betonitolpan ulottuessa mittausten perusteella osittain osoitteessa Dosentintie 12 sijaitsevannaapuritontin puolelle,
- mitattu ylitys on varsin vähäinen,
- aita on sijainnut paikallaan yli 15 vuotta ilman osoitteessa Dosentintie 12 olevan omistajan puuttumista asiaan, minkä takia voidaan perustellusti katsoa aiemman omistajan hyväksyneen tämän – eikä uudelle omistajalle voi syntyä parempaa oikeutta kuin edellisellä omistajalla,
- Dosentintie 14 omistajan tulee voida luottaa viranomaisen tekemän päätöksen pysyvyyteen eli siihen, että ilman huomautuksia tehdyn loppukatselmuksen jälkeen, viranomainen ei esitä lisävaatimuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle, ilman painavia perusteita,
- aidan vähäisen ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa osoitteessa Dosentintie 12 olevan tontin kaavanmukaiselle toteutukselle

— —

Ennen asian käsittelyä päätettiin keskustella siitä, että onko puheenjohtaja Sederholm esteellinen käsiteltävässä asiassa. Puheenjohtaja Sederholmia kuultiin asiassa, jonka jälkeen hän poistui keskustelun ajaksi paikalta.

Puheenjohtajan poistuttua, rakennusvaliokunta keskusteli asiasta ja päätti yksimielisesti, että puheenjohtaja Sederholm ei ole esteellinen käsiteltävässä asiassa.

Puheenjohtaja Sederholm palasi kokoukseen ja kokous jatkui raja-aidan muuttamista koskevan asian käsittelyllä. Rakennusvaliokunta keskusteli asiasta ja päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen seuraavin perustelukohtaan tehtävin muutoksin:

Perustelun kohta ”aita on sijainnut paikallaan yli 15 vuotta ilman osoitteessa Dosentintie 12 olevan omistajan puuttumista asiaan, minkä takia voidaan perustellusti katsoa aiemman omistajan hyväksyneen tämän – eikä uudelle omistajalle voi syntyä parempaa oikeutta kuin edellisellä omistajalla” päätettiin lyhentää muotoon ”aita on sijainnut paikallaan yli 15 vuotta ilman osoitteessa Dosentintie 12 olevan omistajan puuttumista asiaan”.

Lisäksi perustelun kohta ”mitattu ylitys on varsin vähäinen” päätettiin muuttaa muotoon ”mitattu ylitys on varsin vähäinen ja mitattu ylitys voi johtua useista syistä, kuten esimerkiksi maan liikkeistä, mittatoleransseista, inhimillisistä virhemarginaaleista pisteiden merkitsemisessä maastoon.”

Rakennusvaliokunta	§ 50	22.11.2023
Rakennusvaliokunta	§ 5	31.01.2024

Johtava rakennustarkastaja Sirkka Lamberg:

Rakennusvaliokunta päättää olla käyttämättä MRL 182 §:n mukaista toimivaltaa.

Päätös:

Rakennusvaliokunta päätti olla käyttämättä MRL 182 §:n mukaista toimivaltaa seuraavin perusteluin:

-syksyllä 2023 suoritettuna mittauksen perusteella aita on suurimmaksi osaksi aidan rakennuttajan ja sen omistajan alueella, vain kolmen betonitolpan ulottuessa mittauksen perusteella osittain osoitteessa Dosentintie 12 sijaitsevanaapuritontin puolelle,

-mitattu ylitys on varsin vähäinen ja mitattu ylitys voi johtua useista syistä, kuten esimerkiksi maan liikkeistä, mittatoleransseista, inhimillisistä virhemarginaaleista pisteiden merkitsemisessä maastoon,

-aita on sijannut paikallaan yli 15 vuotta ilman osoitteessa Dosentintie 12 olevan omistajan puuttumista asiaan,

-Dosentintie 14 omistajan tulee voida luottaa viranomaisen tekemän päätöksen pysyvyyteen eli siihen, että ilman huomautuksia tehdyn loppukatselmuksen jälkeen, viranomainen ei esitä lisävaatimuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle, ilman painavia perusteita,

-aidan vähäisen ylityksen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa osoitteessa Dosentintie 12 olevan tontin kaavanmukaiselle toteutukselle.

Jakelu:

Asianosaiset

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 1, § 2, § 3, § 4

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee vain valmistelua.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 5

VALITUSOSOTUS

Hallintovalitus

Hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle hallintovalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42000
Radanrakentajantie 5	Faksi:	029 56 42079
00520 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallintovalitusaika ja sen alkaminen

Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset),
- 3) vaatimusten perustelut,
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen,
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta,
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021).