

## Toimenpidevaatimus rakennusvalvonta-asiassa, aitaaminen, Muurla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.04.2022  
5884/10.03.00.07/2021

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,  
janne.ranki@salo.fi, puh. 02 778 2300

### Asian tausta

██████████ omistaa kiinteistön Lystilä 734-660-1-126 osoitteessa ██████████  
██████████ omistaa naapurikiinteistön Tervaskanto 734-660-1-24  
osoitteessa ██████████. Molemmat kiinteistöt ovat rakennettuja  
lomarakentamisen rantarakennuspaikkoja, joilla ei ole voimassa olevaa  
ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Tervaskanto ja Lystilä -kiinteistöjen rajalla on aitarakennelmia rajan  
tuntumassa kummallakin kiinteistöllä. Kiinteistön omistajat ovat molemmat  
tehneet valvontapyyynnön Salon rakennusvalvontaan koskien rajalla olevia  
toistensa aitarakennelmia. Salon kaupungin lupainsinööri on käynyt  
paikalla yhdessä kaupunginlakimiehen kanssa ja todennut, ettei  
valvontapyyntö aiheuta toimenpiteitä rakennusvalvonnassa. Perusteena  
on ollut, ettei yleinen etu vaadi rakennusvalvontaa puuttumaan asiaan  
enempää.

Tervaskanto -kiinteistön omistaja ei ole tyytynyt lupainsinöörin  
kannottoon, vaan on asiamiehensä kautta tehnyt  
toimenpidevaatimuksen Salon kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena  
toimivalle rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Toimenpidevaatimuksen  
mukaan Lystilä -kiinteistön aita on osittain Tervaskanto -kiinteistölle  
johtavan tien päällä ja aita myös rumentaa ympäristöä. Aita vaaditaan  
siirrettäväksi tai purettavaksi. Lupainsinööri ei ole enää Salon kaupungin  
palveluksessa, joten valvonta-asia siirtyi tässä vaiheessa rakennus- ja  
ympäristövalvonnan johtajalle.

Toimenpidevaatimus on kokousasian oheismateriaalina.

### Tarkastus

Kiinteistöillä järjestettiin uusi tarkastus, johon osallistui rakennus- ja  
ympäristövalvonnan johtaja ja kiinteistöjen Lystilä ja Tervaskanto omistajat  
sekä kaksi muuta henkilöä.

Tarkastuksella Lystilä -kiinteistön omistaja vaatii Tervaskanto -kiinteistön  
omistajalta seuraavaa:

- Tervaskanto -kiinteistön puolella oleva kuusiaita tulee hoitaa niin,  
että hoito ei missään tilanteessa tapahdu Lystilä -kiinteistön  
alueelta.
- Tervaskanto -kiinteistön puolella oleva vanha raja-aita rannan  
lähellä tulee purkaa ja rakentaa kauemmas rajasta.
- Tervaskanto -kiinteistön omistajan tulee hakea lupaa kauempana  
rannasta olevalle lähellä kiinteistöjen rajaa sijaitsevalle uudelle jo  
rakennetulle aidalle ja myös uusittavalle rannan lähellä olevalle  
aidalle.
- Tervaskanto -kiinteistön puolella oleva talousrakennus tulee siirtää  
vähintään viiden metrin päähän Lystilä -kiinteistön puoleisesta  
rajasta.

Tarkastuksella Tervaskanto -kiinteistön omistaja tarkensi toimenpidevaatimustaan seuraavasti:

- Lystilä -kiinteistön verkkoaita tulee poistaa Tervaskanto -kiinteistölle johtavan tien vieressä olevan pensasaidan siltä osuudelta, jossa verkkoaita on tien puolella.
- Lystilä -kiinteistön puolella olevat puutarhajätteet tulee siirtää pois Tervaskanto -kiinteistölle vievän portin lähistöltä.
- Lystilä -kiinteistön puoleinen verkkoaita rannanpuoleisella rajaosuudella tulee purkaa, koska aita rumentaa ympäristöä.

Tarkastusmuistio valokuvaliitteineen on kokousasian oheismateriaalina.

### **Kuuleminen, Lystilä**

Lystilä -kiinteistön omistajaa on kuultu Tervaskanto -kiinteistön omistajan tekemän toimenpidevaatimuksen ja tarkastuksella tarkennettujen vaatimusten johdosta.

Lystilä -kiinteistön omistaja kertoo vastineessaan asentaneensa vihreän verkkoaidan puutarhan ympärysaidaksi koiran turvaksi. Verkkoaita ei vastineen mukaan ole missään kohtaa rasiatiealueella tai Tervaskanto -kiinteistön alueella eikä verkkoaita haittaa tieoikeuden käyttämistä.

Vastineen mukaan Lystilä -kiinteistön puolella olevat risut ja männynkävyt on tarkoitus viedä pois Tervaskanto -kiinteistön rajan lähetyviltä.

Tervaskanto -kiinteistön kuusiaidan kohdalla oleva Lystilä -kiinteistön verkkoaita siirretään vastineen mukaan kauemmas rajasta siinä vaiheessa, kun kuusiaita voidaan hoitaa kokonaan Tervaskanto -kiinteistön alueelta.

Rannan puoleisella rinteellä oleva Lystilä -kiinteistön verkkoaita siirretään vastineen mukaan kauemmas rajasta siinä vaiheessa, kun Tervaskanto -kiinteistön puolella oleva puuaita on korjattu yhteneväksi korkeuden ja kuvion osalta koko matkan ja puuaita on myös 50 cm rajalta koko matkan.

Vastineessa toistetaan vaatimus, jonka mukaan Tervaskanto -kiinteistöllä oleva vaja tulee siirtää vähintään viiden metrin päähän Lystilä -kiinteistön puoleisesta rajasta.

Lystilä -kiinteistön vastine on kokousasian oheismateriaalina.

### **Kuuleminen, Tervaskanto**

Tervaskanto -kiinteistön omistajaa on kuultu tarkastuksella tehtyjen vaatimusten johdosta.

Vastineen mukaan tarkastuksella esitetyt vaatimukset Tervaskanto -kiinteistöä kohtaan tulisi jättää tutkimatta, koska asiana niihin on jo aikaisemmin otettu viranhaltijan toimesta kantaa. Tervaskanto -kiinteistön omistaja on toiminut viranhaltijalta saamiensa ohjeiden mukaan eikä jatkotoimenpiteitä ole edellytetty.

Vastineen mukaan pihavaja on rakennettu vuonna 2018 ja ennen rakentamista on varmistettu mahdollinen luvan tai ilmoituksen tarve rakennusvalvonnasta. Lupaa tai ilmoitusta ei ole tuolloin edellytetty ja lupainsinööri on valvontakäyntinsä yhteydessä käynyt paikan päällä toteamassa vajan sijainnin. Vajaa ei ole viranhaltijan toimesta vaadittu siirrettäväksi lupainsinöörin käynnin jälkeen.

Tervaskanto -kiinteistön vastineen mukaan uusi ja vanha puuaita on ilmeeltään yhtenäinen eikä se ole epäsiisti. Aidan vanhaa osaa on korjattu vuonna 2021. Uusi 13 m pitkä ja kokonaisuudessaan alle 120 cm korkea aitaosuus on rakennettu vuonna 2021 ja se sijaitsee kauttaaltaan 60-80 cm Lystilä- kiinteistön rajasta. Vanha aitaosuus on vastineen mukaan rakennettu 1960-luvulla sen ajan säännösten ja määräysten mukaisesti yhteisymmärryksessä silloisten Lystilä ja Tervaskanto -kiinteistöjen omistajien kanssa, eikä tätä aitaosuutta koskien ole aikaisemmin vaadittu toimenpiteitä. Vanha aitaosuus on kauttaaltaan Tervaskanto -kiinteistön puolella. Vastineen mukaan mökkirannassa ei ole kummallakaan kiinteistöllä tapahtunut ympäristössä merkittäviä muutoksia, joten vanha aitaosuus sopii hyvin ympäristöönsä.

Lopuksi vastineessa kerrataan Tervaskanto -kiinteistön aidan rakentamisen viranomaisvaiheet rakennusvalvonnan suuntaan. Lupainsinööri on velvoittanut purkamaan vuonna 2019 aloitetun aitarakennelma, koska aita oli liian korkea ja lähellä rajaa. Tämän jälkeen Tervaskanto -kiinteistölle on tehty lupainsinöörin ohjeiden mukaan alle 120 cm korkea aita kokonaan oman kiinteistön puolelle ja vanha aitaosuus korjattiin. Lupainsinööri ja kaupunginlakimies ovat käyneet tarkastuksella Lystilä -kiinteistön puolella vuonna 2019. Tervaskanto -kiinteistön omistajaa ei ole kutsuttu tarkastukselle eikä tarkastuksesta ole tehty raporttia. Tarkastuksen perusteella ei ole edellytetty toimenpiteitä Tervaskanto -kiinteistön aita tai vajaa koskien.

Tervaskanto -kiinteistön vastine on kokousasian oheismateriaalina.

### **Rakennusvalvonnan johtopäätökset**

Asia tuodaan lautakunnan käsittelyyn hallintopakkovaatimusta koskevana vireillepanoasiana. Lisäksi Tervaskanto -kiinteistön aidan luvanvaraisuus ratkaistaan Salon hallintosäännön mukaan viimekädessä rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on *yleisen edun kannalta valvoa* rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Hallituksen esityksessä /1988 on kyseistä lainkohtaa perusteltu seuraavasti:

”Rakentamisen viranomaisvalvonta ei pysty eikä ole tarkoitettu takaamaan rakentamisen hyvää laatua. Sen lisäksi, että säilytetään maassa tarvittava rakennuskuri, valvonnan tarkoituksena on estää huonoa rakentamista sekä tukea niitä rakenteita lainsäädännössä ja sellaisia käytäntöjä, joilla edistetään säännösten ja määräysten mukaista sekä muutoinkin hyvää rakentamista.

Pykälässä säädettäisiin rakentamisen viranomaisvalvonnan toiminta-ajatuksista. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia siitä, että rakentamisessa noudatetaan, mitä ehdotetussa laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Säännös ei viranomaisen toimivallan osalta ole kattava eikä sitä ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita tai kunnan mahdollisia vastuita vahingonkorvauksesta. Näitä koskevat ratkaisut perustuisivat edelleenkin paljolti yksityiskohtaisempaan säännöstöön ja osaksi yleistä vahingonkorvausta koskeviin säännöksiin.

Maininnalla yleisestä edusta viranomaisvalvonnassa on tahdottu tehdä ero siihen rakennuttajan suorittamaan valvontaan, jolla varmistetaan rakentamisen sopimusperusteisten laatuvaatimusten täytyminen.

Viranomaisvalvonta perustuisi edelleenkin niin sanottuun suhteutettuun valvontaan, joka on voimassa olevassa laissa vuodelta 1989. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otettaisiin huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Ensiksi kiinnitettäisiin siten huomiota rakennushankkeeseen ja tästä johtuvaan tehtävien vaativuuteen. Toiseksi selvitettäisiin, onko rakennushankkeessa toimivilla riittävä kelpoisuus tehtäviinsä. Myös muut seikat voisivat vaikuttaa valvonnan tarpeeseen. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kokemuksella rakentajista olisi siten myös merkitystä. Perusajatuksena on, että näin järjestetty viranomaisvalvonta kannustaisi rakennushankkeeseen ryhtyvän pyrkimystä parhaaseen mahdolliseen rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen.

Rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluisi myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Viranomaisvalvonnan ohessa toiminnalla olisi siten myös julkisen palvelun luonne.”

Lystilä -kiinteistöön kohdistuvista vaatimuksista

Salon kaupungin rakennusjärjestyksen 1.6.2010 mukaan enintään 120 cm korkea aita sekä istutettava aita eivät edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lystilä -kiinteistölle rakennettu 60 cm korkea verkkoaita ei näin ollen edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Pensasaitaan ei kohdistu vaatimuksia.

Tarkastuksen perusteella arvioituna verkkoaita ei häiritse Tervaskanto -kiinteistölle johtavan ajotien liikennekäyttöä. Verkkoaita ei myöskään aiheuta haittaa liikenteelle Valkjärventielle. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen ei voi edellyttää verkkoaitan poistamista tai siirtämistä. Kulkurasitteen estämisessä toimivaltainen viranomainen on poliisi.

Tarkastuksen perusteella verkkoaita ei miltään osin rumenna ympäristöä siten, että se yleisen edun nimissä tulisi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta määrätä poistettavaksi. Verkkoaita ei näy merkittävästi yleiselle Valkjärventielle.

Lystilä -kiinteistön puolella olevan puutarhajätteen määrä on tarkastuksen perusteella laadultaan ja määrältään sellainen, ettei rakennusvalvontaviranomaisella ole laillista keinoa puuttua asiaan. Kyseessä ei ole merkittävä ja ympäristöä rumentava ulkovarastointi.

Tervaskanto -kiinteistöön kohdistuvista vaatimuksista

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole tässä tapauksessa toimivaltaa määrätä Tervaskanto -kiinteistön omistaja hoitamaan kuusiaitaansa oman kiinteistönsä puolella. Asiassa tulee soveltaa Naapuruussuhdelakia, jolloin erimielisyydet tulee tarvittaessa ratkaista yksityisoikeudellisina riita-asioina.

Tarkastuksen perusteella Tervaskanto -kiinteistölle vuonna 2021 rakennettu aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Aita on alle 120 cm korkea. Aita täyttää ulkoasultaan kohtuulliset vaatimukset ja se sopeutuu riittävästi ympäristöönsä. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen ei edellytä sen purkamista.

Rannan tuntumassa oleva 1960-luvulla rakennettu aita täyttää edelleen ulkoasultaan ja turvallisuudeltaan kohtuulliset vaatimukset ja se sopeutuu riittävästi ympäristöönsä. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen ei edellytä sen purkamista. Kuluneen pitkän ajan takia aitaa ei ole kohtuullista määrätä purettavaksi eikä sille voida edellyttää hakemaan lupaa jälkikäteen.

Tervaskanto -kiinteistöllä oleva vaja on tehdyn tarkastuksen perusteella sijoitettu lähes viisi metriä Lystilä -kiinteistön rajasta. Rajalinjan paikka ei ole täysin selvä maastossa. Tarkastuksen perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että vaja on sijoitettu siten, että sen etäisyys täyttää säädetyn viiden metrin vaatimuksen. Vajan siirtäminen kymmenillä senteillä ei vaikuta Lystilä -kiinteistön käyttöön merkittävästi. Yleinen etu ei edellytä rakennusvalvontaviranomaista määräämään vajan siirtämistä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 124, 166,168 ja 169

Salon kaupungin rakennusjärjestys 1.6.2010 ja 1.2.2021.

### **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen (hallintovalitus).

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää kaikki toimenpidevaatimukset osapuolten kesken valmistelusta ilmenevin perustein. Tervaskanto -kiinteistön aitarakennelma ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset