

kiinteistö

Loviisan kaupungin rakennus ja ympäristölautakunta

kaupunki@loviisa.fi

Oikaisupyyntö toimenpidelupa 2023-162

Päätöksessä on todettu että,

*Aita on rakennettu kiinteistön () ja ()
) rajalle rajapyykkien 2 ja 33 väillä*

Aita on rakennettu toimesta.

ulkorakennus sijaistee osittain puolella.

Toimenpidelupapäätöksessä aita käsittelyä varten jaettu kolmeen eri osuuteen.

Aitaosuus A: Puuaita sijaitsee ja ulkorakennuksen välissä. Korkeus 2 m

Aitaosuus B: Puuaita sijaitsee ulkorakennuksen seinää pitkin , lähellä ulkoseinää. Korkeus 2 m

Aitaosuus c: Verkkoaita, sijaitsee tontin takaosassa , alkaa ulkorakennuksesta ja loppuu läntiseen rajapyykkiin 2 , B ja C-osuus. Korkeus 1,6 m.

on kuultu joka on jättänyt huomautuksen joka koskee osuutta B ja C. Huomautus B-osuudesta ei hyväksytty, perusteluna piharakennuksen kunnossapito mikä on estetty aidalla.C-osuutta ei hyväksytty perustelu ulkonäkösy.

Rakennusvalvonnan kanta naapurikuulemisen jälkeen oli että aidan B-osuus on päätetty hylätä.

Muut ehdot oli että aidan B-osuutta tulee joko siirtää vähintään 1 metri etäisyydelle ulkorakennuksen seinästä tai purkaa.

Aidan kunnossapidosta vastaa kiinteistö [REDACTED] omistaja. Naapuri [REDACTED] voi halutessaan osallistua aidan kunnossapitoon, kunhan asiasta on sovittu naapureiden välisellä sopimuksella. Jos kunnossapitoa varten on tarve tehdä työtä naapurin puolella on asiasta ilmoitettava ko. naapurille etukäteen

[REDACTED] kiinteistö [REDACTED] pyytää oikaisua toimenpidelupapäätöstä 2023-162 koskien aidan B-osuutta.

Molemmat ehdot sellaisenaan ovat kiinteistö [REDACTED] omistajan [REDACTED] kannalta kestävämmät.

Vaadimme oikaisua päätöksen 2023-162 mitä tulee puuaidan B-osuuteen.

Tämän lisäksi vaadimme täytäntöönpanokieltoa koskien toimenpidelupapäätöstä 2023-162.

Täytäntöönpanoa koskeva määräys on voimassa, kunnes [REDACTED] päätös on lainvoimainen tai ylempi valitusviranomaisen määrää toisin. Tällä tavoin voidaan turvata tilanteen säilyminen muuttumattomana päätöksen lainvoimaisuuteen saakka

Kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] on tehnyt Itä-Uudenmaan käräjäoikeuteen kanteen [REDACTED]
[REDACTED] Tuomio ollut toimenpidelupahakemuksen liitteenä 3). [REDACTED] on vaatinut, että [REDACTED] purkaa ulkorakennuksen joko kokonaan tai ainakin osittain siten, että ulkorakennuksen seinää siirretään tarpeeksi pitkälle tontin rajasta - omalle tontille

Osa kiinteistö [REDACTED] ([REDACTED]) ulkorakennuksesta on osittain aikoinaan rakennettu [REDACTED] omistamalle tontille. Ulkorakennus on vanhempi kuin rakennusvalvonnan mainitsema 1946.

Sovinnosta/tuomiosta on kulunut yli 10 vuotta, [REDACTED]
[REDACTED]

Tästä on aiheutunut kohtuutonta haittaa kiinteistö [REDACTED] omistajalle

Selvää on että mikäli käräjäoikeus päätös arvioisi vuoden 2008 tuomio siten että kiinteistö [REDACTED] veloitetaan joko purkamaan koko ulkorakennus tai siirtämään ulkorakennuksen seinää, kuomaisi se rakennusvalvonnan päätös B-osuuden osalta eikä aita siten olisi ulkorakennuksen seinää pitkin enää ja siten myös [REDACTED] huoli huoltaa ulkorakennuksen seinää joka sijaitsee nyt [REDACTED] puolella häviäisi.

Päätöksessä painavin syy B-osuuden hylkäämiseksi on ulkorakennuksen huoltaminen tai se ettei sitä pystytä huoltamaan jos siinä on aita ulkorakennuksen seinästä puoli metriä.

Maankäyttö ja rakennus lain tiukka tulkinta tässä tilanteessa ohittaa kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] omistajan oikeuksia, omistaa ja hallinnoida omaa pihaansa.

Selvää on että kiinteistö [REDACTED] omistajan syyt huomautukselle koskien B - osuutta (ja C-osuutta) on jossain muualla kuin huolesta siitä etteivät voi huoltaa kiinteistön omistuksessa olevaa ulkorakennuksen seinää joka sijaitsee kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] puolella. Mikäli kiinteistön [REDACTED] omistajan intressinä olisi oikeasti huoli ulkorakennuksen seinien huollosta olisi hän, tai näin voisi otaksua, kiinnostunut myös huoltamaan ulkorakennuksen muut seinät. [REDACTED]

Oikaisupyynnön liitteenä on valokuvia jotka kuvastavat sen että kiinteistö [REDACTED] omistajan huoli koskee vain ja ainoastaan ulkorakennuksen seinää joka sijaitsee [REDACTED] puolella. Samalla valokuvat kuvastavat sen että kiinteistö [REDACTED] huollon piirissä ei ole muut kyseisen ulkorakennuksen seinät (eikä päärakennus). Tämä seinä joka sijaitsee [REDACTED] puolella on kunnostettu vasta [REDACTED] [REDACTED] Seinä on kunnostettu vuonna 2008 eikä sitä sen jälkeen ole tarvittu kunnostaa..

Oikaisupyynnön liitteenä valokuvat 4a ja b - Valokuvat on otettu [REDACTED] ulkorakennuksen seinästä (joka sijaitsee kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] puolella) ja jotka ovat otettu ennen käräjäoikeuden päätöstä jossa veloitettiin a kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] omistajaa siistimään kyseinen seinän. Valokuvat kuvastaa ulkorakennuksen seinän jossa näkyy kiinteistö [REDACTED] ulkokäymälä. Tämä seinä oli tällaisenaan vuosikymmeniä, eikä kiinteistön [REDACTED] omistaja siistinyt seinää useista kehotuksista huolimatta joten ainoaksi keinoksi oli viedä asia käräjäoikeuteen asti. Seinä sijaitsee [REDACTED] kasvihuoneiden vieressä. Ulkokäymälän luukut roikkui ja ulkokäymälän sisältö näkyi [REDACTED] puolelle. Ulkokäymälän tyhjennys pitäisi tehdä kiinteistö [REDACTED] puolelta koska ulkorakennus sijaitsee siltä osin [REDACTED] puolella.

Uudemmat Valokuvat kyseisestä seinästä todistanevat myös sen ettei lähitulevaisuudessa edes ole tarvetta huoltaa juuri sitä seinää joka sijaitsee kiinteistö [REDACTED] puolella.

Kiinteistö [REDACTED] omistajalla on suuri huoli juuri sitä Seinästä, ”miten se huolletaan” joka sijaitsee [REDACTED] tontilla. Kyseessä on sama seinä joka siistittiin vasta käräjäoikeuden päätöksellä.

Loviisan rakennusvalvonnan päätöksestä voisi saada vaikutelman että kiinteistön [REDACTED] [REDACTED] omistaja ulkorakennuksen muut epäsiistit seinät eivät olisi samaisen huollon piirissä jonka piirissä olisi vain juuri se seinä joka sijaitsee [REDACTED] puolella.

Rakennusvalvonta tulisi samalla päätöksellä myös velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajaa siistimään ulkorakennuksen seinät ja muut rakenteet. Ulkorakennusta ei ole vuosikymmeniä huollettu (paitsi seinää joka on [REDACTED] puolella 2008) . Ulkorakennus on epäsiisti, siitä on selvää näköhaittaa naapurille ja huomioon ottaen

Maankäyttö ja rakennuslaki

1.1.1 [166 §](#)

1.1.2 Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. ([13.4.2007/488](#))

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. ([4.6.2010/499](#))

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. ([20.3.2015/301](#))

Valokuva 5 kuvastaa [REDACTED] ulkorakennuksen epäsiistiä takaseinää. Valokuva on otettu C-osuudesta katsottuna B- ja A-osuuteen päin , [REDACTED] päin.

Valokuvat 6 -9 ovat kuvia [REDACTED] ulkorakennuksen takaseinästä. Tämä on näkymä joka on [REDACTED] hänen ollessa kasvimaalla.

Valokuva 10 : valokuva on otettu samaisesta suunnasta kuten valokuvat 5-9. Kuvassa näkyy kulmakuvana, ainoa [REDACTED] huollettu seinä ja josta nyt on huoli ettei voida tulevaisuudessa huoltaa . Valokuvassa näkyy osa ulkorakennuksen takaseinästä joka ei ole saman huollon piirissä. Valokuvassa näkyy myös aidan B-osuus sekä [REDACTED] rakentama verkkoaita C-osuus.

- a) Päätöksessä on todettu että yhtenä vaihtoehtona on että kiinteistö [REDACTED] omistaja [REDACTED] tulisi siirtää aitaa 1 metrin kiinteistö [REDACTED] ulkorakennuksen seinästä.

Kiinteistö [REDACTED] omistaja [REDACTED] katsoo että tämä olisi kohtuutonta.

Kiinteistö [REDACTED] ulkorakennus on osittain kiinteistö [REDACTED] puolella.

Kiinteistön [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Mikäli aita siirretään 1 metri kiinteistö [REDACTED] ulkorakennuksesta, tarkoittaisi se käytännössä että kiinteistö omistaja [REDACTED] luovuttaisi lisää omasta tontista kiinteistö [REDACTED] käyttöön.

Kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] maksaa kiinteistövero kyseisestä maasta.

Loviisan kaupunki rakennusvalvonta on täysin ohittanut kiinteistön [REDACTED] oikeuden omistaa ja hallinnoida omistamaansa tonttia.

Esimerkiksi valokuva 4 kuvastaa että mikäli kiinteistö [REDACTED] noudattaisi a) vaihtoehtoa niin [REDACTED] joutuu luopumaan kasvilaatikoista jotka sijaitsevat kasvihuoneiden ja ulkorakennuksen välillä. Välikko [REDACTED] kasvihuoneiden ja siirretyn aidan välillä kapenisi huomattavasti.

- b) Mikäli [REDACTED] veloitetaan purkamaan B-osuuden aidasta sillä perusteella että kiinteistö [REDACTED] pääsisi huoltamaan [REDACTED] ulkorakennuksen seinää joka sijaistee [REDACTED] tontilla, jää aitaan lähes metrin aukko aitaan jolloin kiinteistön [REDACTED]

Päätöksessä mainitussa ehdossa (purku) ei toteudu maankäyttö ja rakennuslaki 5 §.

Päätöksessä huomioidaan vain kiinteistö [REDACTED] omistajan oikeudet huoltaa juuri sitä seinää ulkorakennuksesta joka sijaitsee [REDACTED] tontilla – juuri sitä seinää joka on ainoana huollettua kyseisessä ulkorakennuksessa.

Päätöksessä saa sellaisen käsityksen että kiinteistö [REDACTED] tulisi olla vapaa pääsy huoltaa ulkorakennuksensa seinää joka sijaitsee [REDACTED] tontilla [REDACTED]

Rakennusvalvonnan tehdyssä päätöksessä todetaan että [REDACTED] tarvitsee lupaa [REDACTED] huoltaa aidan A-osuutta (takaosaa kaiketi).

Päätöksessä ei oteta kantaa ollenkaan siihen miten kiinteistö [REDACTED] omistajan ulkorakennuksen seinän huoltaminen tapahtuisi käytännössä huomioon ottaen vallitsema tilanne.

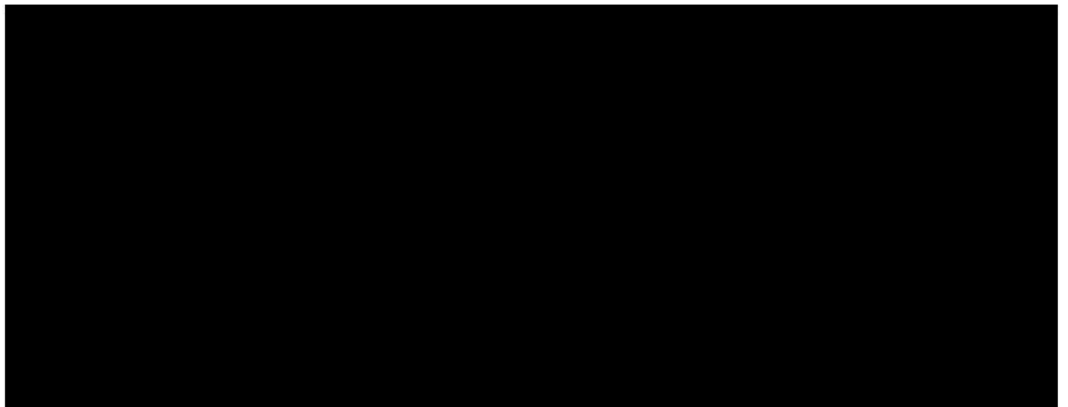
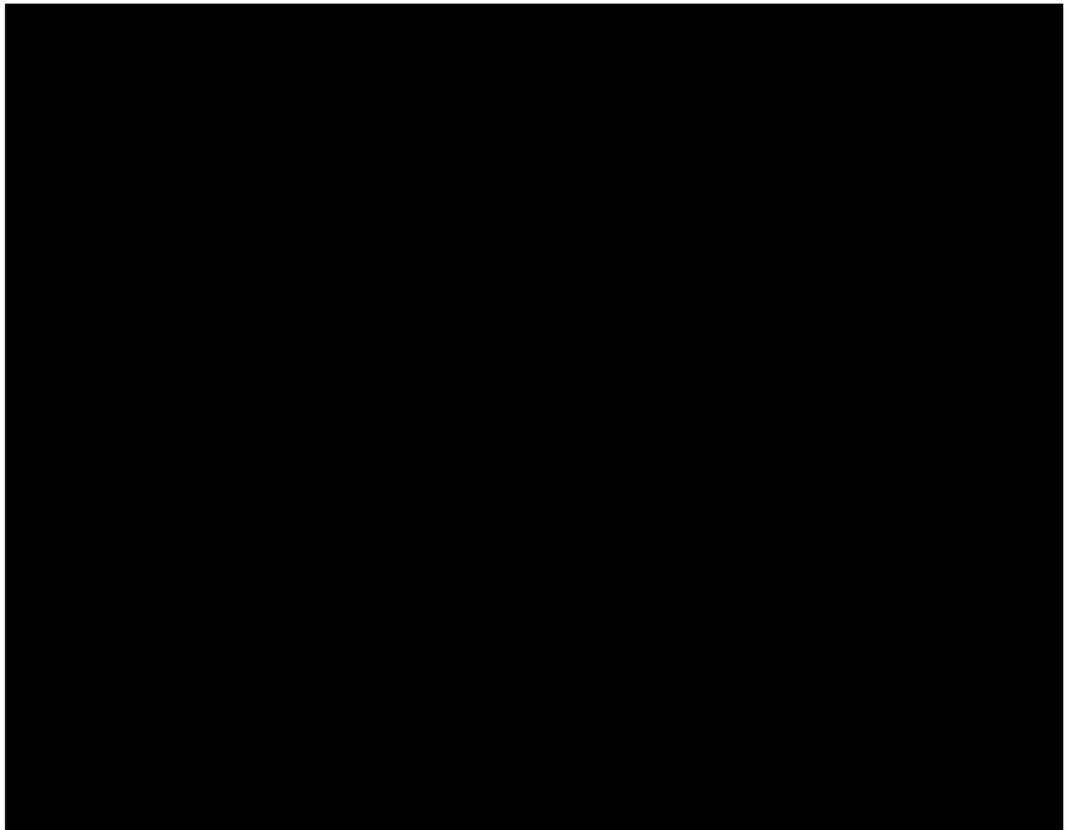
Toimenpidelupapäätöksessä on todettu että kiinteistö [REDACTED] piharakennus sijaitsee osittain kiinteistön [REDACTED] puolella, kantakartan mukaan 0,93 metriä itäpäädyssä ja 0,56 metriä länsipäädyssä.

Tästä saa käsityksen että puuaidan A-osuus [REDACTED] olisi rakennettu suoraan "kiinni" [REDACTED] ulkorakennuksen kulmaan mutta näin asian laita ei ole.

Kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] on jälleen syyskuussa 2021 pyytänyt uuden maanmittaustoimituksen. Tämä maanmittaustoimitus on määritellyt rakennetun puuaidan sijainnin. Valokuva 2 kuvastaa että aita kulkee kiinteistö [REDACTED] puolella jättäen kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] ulkorakennuksen ja aidan välillä noin puolen metrin raon.

Mikäli aidan B-osuus purettaisiin rakennusvalvonnan päätöksen mukaisesti on selvää että aitaan tulee aukko. Tämä aukko on aiheuttaisi kiinteistö [REDACTED]

Rakennusvalvonnan päätöksessä ei oteta mitenkään kantaa mitä tälle aukolle tulisi tehdä.



[REDACTED]

Mikäli aidan B-osuutta purettaisiin rakennusvalvonnan tehdyn päätöksen mukaisesti ei aita olisi enää aukoton. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kuten jo aiemmin oli mainittu niin päätöksen seurauksena (purkaminen) kiinteistön [REDACTED] omistajalla olisi vapaa pääsy käydä huoltamassa juuri sitä ulkorakennuksen seinää joka sijaitsee [REDACTED] puolella aina kuin hänelle sopisi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa 43 §:n mukaan ” luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa”

Selvää on että kiinteistö [REDACTED] aiheutuu muuta kuin tilapäistä [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Maankäyttö ja
rakennuslain 149 a§ todetaan

1.1.5 149 a § ([17.1.2014/41](#))

1.1.6 Naapurin alueen käyttäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi 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. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

[REDACTED]

[REDACTED]

Mikäli kiinteistön [REDACTED] omistajalle muodostuisi tulevaisuudessa tarvetta huoltaa juuri sitä seinää joka sijaitsee [REDACTED] tontilla ja jota on ainoana huollettu vuonna 2008 tuomion perusteella – tulisi rakennusvalvonta [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mahdollinen ratkaisu:

Yhtenä vaihtoehtona olisi mahdollisesti, että puuaidan A- ja B-osuuden välille tehdään saranalla oleva ovi joka voidaan lukita kiinteistön [REDACTED] toimesta. Valokuva 16 a) on otettu [REDACTED] kasvihuoneen suunnasta josta on vain pari metriä puuaitaan. Tähän kyseinen ovi voisi sijoittaa.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Rakennettu puuaita voidaan huoltaa täysin kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] puolelta eikä tarvetta ole mennä naapurin puolelle. Kuten toimenpidelupahakemuksessa on todettu on puuaita tehty kyllästetystä puusta, ruuvit ovat ruostumatonta terästä, ja aidan tolpat ovat betoniin valettuja hirviaita tolppia.

Aitaa ei siis ensi tilassa tarvitse huoltaa, ehkä 40-50 vuoden jälkeen jolloin kiinteistöjen tämän hetkiset asukkaat eivät ole sitä tekemässä ja naapurissa on todennäköisesti myös uudet asukkaat.

Helsingissä, 15. marraskuuta 2023

■■■■■■■■■■

LAATI



Pertti Ylikraka

asianajaja, ekonomi

Liitteenä valokuvia

Valokuva 1

Kuvastaa puuaidan B-osuutta sekä kiinteistön ■■■■■■ (naapuri) ulkorakennuksen ainoa huollettu seinä joka sijaitsee ■■■■■■ puolella. Aidan vieressä ■■■■■■ kasvilaatikot. Puuaidan A-osuus ei ole rakennettu ”kiinni” naapurin ulkorakennuksen seinään/kulmaan.

Valokuva 2

Kuvastaa että puuaidan B-osuuden takaosaa ja naapurin ulkorakennuksen seinän välissä on noin puolen metrin rako. Kuva ilmentää myös sen tosiasian että mikäli B-osuus pitäisi purkaa jättäisi tämä noin metrin aukon puuaitaan kiinteistöjen välillä. Tämä aukko olisi vain pari metriä ■■■■■■ kasvihuoneista.

Valokuva 3

Kuvastaa puuaidan B-osuuden sekä osa A-osuudesta. Valokuvassa näky taustalla naapurin ulkorakennus, ainoa huollettu seinä joka sijaitsee [REDACTED] tontilla sekä ulkorakennuksen päätyseinä joka ei ole kiinteistö [REDACTED] omistajan huollon piirissä.

Valokuva 4

Kuvastaa puuaidan B-osuutta. Valokuva on otettu verkkoaitaan päin. Kuvassa näkyy naapurin ulkorakennuksen ainoa huollettu seinä joka sijaitsee [REDACTED] tontilla. Kuvassa on [REDACTED] kasvilaatikot jotka ovat [REDACTED] kasvihuoneiden vieressä. Mikäli puuaita siirrettäisiin 1 metrin naapurin ulkorakennuksen seinästä tarkoittaisi se että nämä kasvilaatikot pitäisi luovuttaa naapurin käyttöön.

Valokuva 4a

Valokuva kuvastaa kiinteistön [REDACTED] omistajan ulkorakennuksen seinä ennen huoltamista ja siistimistä. Seinä sijaitsee [REDACTED] puolella ja seinä siistittiin vasta vuoden 2008 tuomion perusteella.

Valokuva4b

Kuten valokuva 4a. Lähikuva kyseisestä seinästä ennen v.2008 tuomiota jossa veloitettiin että seinä tulee siistiä. Ulkokäymälän luukut roikkuivat ja ulkokäymään sisältö oli näkyvissä. Näkymä oli parin metrin päästä [REDACTED] kasvihuoneista.

Valokuva 5

Valokuva on otettu C-osuudesta katsottuna B-osuuteen ([REDACTED]) päin. Kuvastaa naapurin epäsiistin ulkorakennuksen takaseinän joka ei ole naapurin huollon piirissä.

Valokuva 6

Kuten valokuva 5 , suurennettuna josta ilmenee ulkorakennuksen takaseinä.

Valokuva 7

Valokuvassa näkyy naapurin ulkorakennuksen epäsiisti takaseinä. Kuvassa myös C-osuus eli verkkoaita jota naapurit eivät myöskään hyväksyneet ulkonäkösyistä. Verkkoaidan viereen on istutettu köynnöskasveja [REDACTED] toimesta.

Valokuva 8

Valokuvassa naapurin ulkorakennuksen takaseinä, joka ei ole huollon piirissä.

Valokuva 9

Kuten valokuvat 5-8 laajempi kuvakulma

Valokuva 10

Kulmakuva naapurin ulkorakennuksesta jossa näkyy rakennuksen takaseinä ja ainoa huollettu seinä. Kuvassa näkyy myös puuaidan B-osuus .

Valokuva 11

Kuten valokuva 10, lähikuvana

Valokuva 12

Valokuva on otettu suoraan edestä. Kuvassa näkyy [REDACTED] kasvihuoneet, osa puuaidan B-osuudesta, naapurin ulkorakennus ja ainoa huollettu seinä joka sijaitsee [REDACTED] puolella. Kiinteistä [REDACTED] omistaja [REDACTED] pitää naapurin ulkorakennuksen ruosteista kattoa näköhaittana.

valokuva 13

Valokuvassa näkyy [REDACTED] kasvimaan, hänen kasvihuoneet, naapurin ulkorakennuksen osa epäsiististä takaseinästä sekä ainoa huollettu ulkorakennuksen seinä. Taustalla naapurin päärakennus jonka huoltoa on laiminlyöty kuten maankäyttö- ja rakennuslaki 166 § velvoittaa.

Valokuva 14

Kuten valokuva 13. Laajempi perspektiivi.

Valokuva 15

Kuten valokuvat 13 ja 14. Puuaidan B-osuus näkyy ja kuva ilmentää myös sen miten lähellä naapurin ulkorakennus on [REDACTED] kasvihuoneita. Puuaidan 1 metrin siirtäminen ulkorakennuksen seinästä olisi huomattava muutos [REDACTED] omistamaan ja hallinnoimaan kiinteistöön. Sellaisenaan B-osuuden purkaminen tarkoittaisi siitä että purusta muodostuma aukko on vain parisen metriä [REDACTED] kasvihuoneista.

Valokuva 16

Valokuvassa näkyy puuaidan B-osuus, osa A-osuudesta, [REDACTED] kasvihuoneet. Kuvassa näkyy myös naapurin ulkorakennuksen päätyseinä joka ei ole huollon piirissä sekä ainoa huollettu seinä.

Valokuva 16 a)

Lähikuva puuaidan B-osuudesta. B-osuus on [REDACTED] kasvihuoneen vieressä. Mahdollinen paikka tehdä lukollisen saranalla olevan oven naapurin ulkorakennuksen seinän huoltoa varten.

Valokuva 17

Puuaidan A-osuus, jota voidaan huoltaa täysin [REDACTED] puolelta. Taustalla naapurin päärakennus.

Valokuva 18

Lähikuva puuaidan A-osuudesta. Taustalla naapurin päärakennus jota ei ole huollettu kuten maankäyttö- ja rakennuslaki 166 § edellyttää.