

Vahingonkorvausvaatimus Åström Kaj ja Annalisa

100/10.02.03/2018

KH 28.05.2019 § 160

Kaj ja Annalisa Åström esittävät asianajajansa Pertti Mäkinen välityksellä Pudasjärven kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen kuluista, joita hänelle on koitunut varaston rakentamisesta väärään paikkaan.

Mäkinen kirjoittaa: "Maanomistajan Pudasjärven kunnan Naamangan kylässä omistamalle kiinteistölle rakennetulle vapaa-ajan asunnolle osoitettu rakennuspaikka oli määrätty tuolloin voimassa olleen 28.7.1989 vahvistetun Pytkynharjun asemakaavan vastaisesti. Asia ilmeni maanomistajan lunastettua vuokratontin omakseen ja ryhdyttyä lohkomaan tonttia (nyk. Kieppi 615-408-82-28).

Yllä mainitusta tietämättömänä maanomistaja rakennutti tontille suullisen toimenpideluvan perusteella kevytrakenteisen varastorakennuksen, joka yllä kerrotuista syistä johtuen osoittautui tulleen rakennetuksi maanomistajan tontin ulkopuolelle, Metsähallituksen maalle. Maanomistaja joutui ostamaan Metsähallitukselta lisämaata saadakseen varaston omalla maalleen. Kaupunki on ilmoittanut, että varastolla ei ole rakennuslupaa.

Asiointilan oikaisemiseksi vastaamaan todellisuutta ja maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä laati kaupunki maanomistajan maata koskevan asemakaavan muutoksen vuonna 2017. Kaavamuutoksesta aiheutui maanomistajalle kuluja(kaavamuutoksen laatiminen , ilmoitusmenettelymaksut ja asianajokulut), joista hän ei katso olevansa vastuussa."

Mäkinen ilmoittaa asiassa syntyneen maanomistajalle vahinkoa seuraavasti: kaavamuutoksesta aiheutuneet kulut 1 215,50 €, lisämaan kauppahinta 3 400,00 €, asianajokulut tähän mennessä 4 300,00 € (sis alv. 24%), Kaikki yhteensä 8 915,50 €. Maanomistaja on valmis sopimaan asian siten, että kaupunki suorittaa hänelle korvauksena 2 000 euroa ja korvaa hänen asianajokulunsa 4 300 euroa.

Varaston rakentamisesta ei ole mitään merkintää kaupungin rakennusvalvonnan rekistereissä. Mäkinen on kysyttäessä ilmoittanut rakentamisajankohdaksi likimäärin vuosituhannen vaihteen. Tuolloin voimassa ollut rakennusjärjestys oli joko vuodelta 1992 tai vuodelta 2002. Molempien rakennusjärjestysten mukaan kyseisen varaston rakentamisesta olisi ollut tehtävä ilmoitus.

Rakennusjärjestyksen 24.1.1992 mukaan sellaisen talousrakennuksen rakentamisesta, joka ei tarvitse rakennuslupaa, on ilmoitettava kirjallisesti rakennuslautakunnalle tai johtosäännössä määrätyle viranhaltijalle ja annettava tarvittava selvitys. Myös vuoden 2002 rakennusjärjestys sisältää saman asian.

Varaston rakentamiseksi olisi pitänyt tehdä rakennusjärjestyksen mukainen

ilmoitus. Sen puuttuessa lupaviranomaisella ei ole ollut tietoa hankkeesta eikä mahdollisuutta arvioida varaston sijaintia. Pudasjärven kaupunki ei siksi voi olla vastuussa tai korvausvelvollinen varaston sijoittumisesta naapurin maalle.

Vapaa-ajan asunnon sijaintia rakennuspaikalla ei voida pitää asemakaavan vastaisena. Vähäinen osa rakennusta on rakennusalueen ulkopuolella. Rakennustarkastajalla on ollut oikeus myöntää vähäinen poikkeaminen. Rakennuksen sijainti on mitattu lupaviranomaisen toimesta, mutta siitä ei ole merkintää rakennusluvan asemapiirroksessa.

Varaston rakentaminen tontin ulkopuolelle vapaa-ajan asunnon asemapiirroksesta poikkeavan sijainnin vuoksi ei ole perusteltu syy korvausvaatimukselle. Vaikka vapaa-ajan asunto olisi sijainnut asemapiirroksen mukaisella paikallaan, olisi varasto sijoittunut käytetyllä mittausmenetelmällä rakennuspaikalla asemakaavan vastaisesti rakennusalueen ulkopuolelle.

Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 119 §:n mukaan huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Hänen on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Asemakaavaa katsomalla olisi rakentajan pitänyt ymmärtää, että varaston sijoittaminen Pitämäkujan päähän on asemakaavan vastaista. Rakentaja on laiminlyönyt huolehtimisvastuunsa.

Piirros rakennusten sijainnista rakennuspaikalla jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Asian on valmistellut Maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, puh 040 038 9972.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus hylkää korvausvaatimuksen perusteettomana.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.