

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 160
§ 218

28.05.2019
13.08.2019

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 määrätylle 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.

KH 13.08.2019 § 218

Annalisa Åström on asiamiehensä varatuomari Pertti Mäkisen välityksellä jättänyt 13.6.2019 päivätyin oikaisuvaatimuksen, jossa hän vaatii, että kaupunginhallitus oikaisee päätöstään ja hyväksyy hänen esittämät korvausvaatimukset. Perusteluna vaatimukselle Åström esittää, että kaupunginhallituksen tekemä päätös on virheellinen, perusteeton, vastoin tosiasioita ja rakentamista koskevia säännöksiä.

Kaupunginhallitus on käsittänyt asian väärin todetessaan, että Kaj ja Annalisa Åström ovat vaatineet vahingonkorvausta vain kuluista, joita heille on koitunut varaston rakentamisesta väärään paikkaan. Tämän vuoksi ratkaisun perustelu on ohjautunut muutoinkin väärille raiteille.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tapahtuma on seurausta

rakennusviranomaisten tekemistä virheistä vapaa-ajan rakennuksen rakentamisen yhteydessä. Rakentaja ei ole noudattanut rakennuslupaan liittyvää asemapiirrosta mutta rakennustarkastaja ei ole puuttunut asiaan. Vapaa-ajanrakennus on rakennettu lähimmillään 0,5 metrin ja päätysivu 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Vapaa-ajan rakennus on rakennettu asemakaavan, voimassa olleen rakennusjärjestyksen ja rakennuslain vastaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että samanlaisia tapauksia on sattunut myös korttelissa 21, jossa tontin raja kulki eräänkin rakennuksen läpi. Tämä aiheutti koko korttelin uudelleen kaavoittamisen. Nyt puheena olevassa korttelissa 20 on kaksi rakennusta rakennettu Pitämäkujan tien alueelle.

Puistoon rakennetulle vajalle sanotaan olleen lupa. Vuosina 2008-2009, on rakennustarkastaja antanut Oulun Autohuolto Oy:lle suullisen luvan vajalle ja osoittanut sille rakennuspaikan.

Åströmin mielestä Pudasjärven kaupunki on pakottanut hänet allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen. Hänellä ei ole mielestään mitään tekemistä rakentamisen kanssa.

Samalla kaava-alueella on maanomistajia kohdeltava samalla tavoin. Kun kaupunki on vastannut virheistään korttelissa 21, on sen vastattava niistä myös korttelissa 20.

Vastine:

Vastuu tapahtuneesta

Vajan luvaton rakentaminen on tässä asiassa keskeisessä roolissa, vaikka sitä on vahingonkorvausvaatimuksessa ja oikaisuvaatimuksessa pyritty vähättelemään ja peittelemään muilla väitteillä. Annalisa Åström on vajanrakennusasiassa maankäyttö ja rakennuslain 119 §:n tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä. Sen asian on asianajaja Pertti Mäkinen itse laatimassaan, tätä asiaa käsittelevässä ja kaupungin hylkäämässä korvaussopimusluonnoksessa kertonut.

Toinen asia, josta ei ole mainittu, on ostajan ja myyjän vastuut vapaa-ajan asunnon vaihtaessa omistajaa. Sitä, mitä tietoja rakentaja on antanut ostajalle ja miten ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen, ei varmaan koskaan saada tietää. Kuitenkin tontilla kaikki oli hyvin siihen saakka, kunnes Åström rakennutti luvattoman vajan. Åströmin kannalta positiivista asiassa oli se, että tilanteessa syntyi mahdollisuus ostaa puistomaata lisämaaksi tonttiin, mikä ei ole yleistä.

Asemakaavan muutoksesta on Åströmin kanssa tehty sopimus, jota kustannusten jaon osalta pyritään esitetyillä vaatimuksilla jälkikäteen tekemään mitättömäksi.

Åströmin vapaa-ajan asunnon sijainti

Rakennusten sijaintoja korttelissa 20 on oikaisuvaatimuksen johdosta tarkastettu maastossa. Tuloksia on verrattu rakennushetken asemakaavaan. Åströmin vapaa-ajanrakennus on rakennettu lähimmillään 2 metrin etäisyydelle rajasta. Asemakaavassa istutettavan alueenosan

leveys kyseisellä kohdalla on 4 metriä. Rakennuksen kerrosalasta on noin 12 % istutettavan tontinosan alueella (n. 10 k-m²). Päätyisivultaan rakennus on 4 metrin etäisyydellä rajasta. Rakennustarkastaja on sijaintikatselmuksessaan lisännyt asemapiirroksen tuon 4 metrin etäisyyden. Muita asemapiirustuksesta poikkeavia merkintöjä ei rakennuslupa-asiakirjoissa ole. Vapaa-ajan rakennuksen asemapiirroksen ei ole merkitty vajan paikkaa, vaikka oikaisuvaatimuksessa virheellisesti niin väitetään.

Rakennuspaikka rajoittuu rakennusta lähinnä olevilta sivuiltaan puistoon. Rakennustarkastajan hyväksymän muutoksen (etäisyys 4 metriä) osalta kysymyksessä on rakennuslupan vähäinen muutos, joka on merkitty lupa-asiakirjoihin. Muutos ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle eikä vaikeuta sen rakentamista koska puistoon ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Puisto on valtion maata, johon Pudasjärven kaupungilla on käyttöoikeus alueen kaavoitusta varten solmitun maankäytösopimuksen perusteella.

Muiden rakennusten sijainti

Todetaan, että oikaisuvaatimuksessa esitetyt viittaukset kortteliin 21 koskevat korttelia 29.

Korttelissa 29 ei asemakaavassa ollut lainkaan tonttien välisiä rajoja, vaan ne muodostettiin rakentajan esittämällä tavalla vuokrasopimuksia ja kauppakirjoja varten. Rakennusten sijainti Åströmin naapurissa, korttelissa 20, on tarkastettu ja ne sijaitsevat likimäärin asemakaavan mukaisella rakentamisalueilla. Etäisyys Pitämäkujan puoleiseen rajaan on vähimmillään noin 4 metriä.

Pytkynharjun asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako, jolloin useamman rakennuspaikkaa hallinnut yritys on voinut sijoitella rakennuksia asemakaavaan merkitystä tonttijaosta poikkeavasti.

Väitetty lupa vajan rakentamiseen

Eero Niemelältä on pyydetty vastine oikaisuvaatimuksissa häneen kohdistuneisiin väitteisiin. Suulliseen lupaan ja vajan paikan osoittamiseen Eero Niemelä vastaa, että rakennustarkastuksen tehtäväjärjestelyt muuttuivat 1.3.2007, eivätkä Syötteen alueen tarkastustehtävät olleet enää sen jälkeen hänen vastuualueenaan. Niemelä kertoo myös, että suullisia lupia ei ole annettu eikä hän ole kuullut sellaisesta menettelystä.

Yhdenvertaisuus

Korttelin 29 asemakaavan muutoksessa kaavan laatimisesta, käsittelemisestä ja hyväksymisestä aiheutuneista kustannuksista vastasi metsähallitus yhdessä alueen muiden maaomistajien kanssa, asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden suhteessa. Metsähallituksen ja kahden maanomistajan kanssa solmittiin maankäytösopimukset. Vuokralaisten kustannuksista vastasi Metsähallitus.

Åström oli korttelin 20 rakennuspaikkaa 3 koskevassa asemakaavan muutoksessa koko muutosalueen ainoa maanomistaja. Hänen kanssaan solmittiin vastaavanlainen maankäytösopimus kuin korttelin 29 maanomistajien kanssa. Kohtelu oli siten yhdenvertaista.

Pakottamien

Valittaja väittää, että Pudasjärven kaupunki pakotti hänet allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen. On totta, että kaikki rakentajan vaihtoehdot aiheuttivat hänelle kustannuksia. Lupaa puistoalueelle rakentamiseen ei voinut myöntää muuten, kuin kaavoittamalla alueelle ensin rakennusoikeutta. Maankäyttö ja rakennuslaki ja sen nojalla annetut säännökset ja määräykset pakottivat Åströmin allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, muuten vaja olisi pitänyt siirtää tai purkaa. Åström valitsi vaihtoehtoista edullisimman.

Oikaisuvaatimus liitteineen, Eero Niemelän vastine sekä kartta rakennusten nykyisestä sijainnista korttelissa 20 jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

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

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus päättää hylätä Annalisa Åströmin oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.