

Lausunto hallintovalitukseen lupa- ja toimitusjaoston päätöksestä 28.5.2024 § 3

Ltjaosto 28.05.2024 § 3

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
puh. 044 4491 256
jarkko.purujoki@ruokolahti.fi

Anu Pimiän valtuuttamana Asianajotoimisto Fenno Oy:ltä on saapunut Ruokolahden kunnalle 15.4.2024 päivätty kirje, jossa vaaditaan kuntaa antamaan valituskelpoinen päätös seuraavassa asiassa.

Haloniemessä sijaitsevan kiinteistön 700–405–3–52 omistaja Anu Pimiä on aiemmin tehnyt huomautuksia rakennusvalvontaan naapurikiinteistönsä 700–405–3–39 saunarakennuksen korjaamisesta ja sen välittömästä ympäristöstä. Huomautukset ovat koskeneet kiinteistön rannassa sijaitsevan saunarakennuksen käyttötarkoitusta, rakennukseen vaadittavaa rakennuslupaa ja sen puuttumista, sijoitusta, ranta-alueella tehtyä pengerrystä ja luvatonta maisemakuvan muuttumista.

Pimiän mukaan rannassa oleva saunarakennus on pesutuparakennus, jonka korjaustöille olisi tullut hakea rakennuslupa käyttötarkoituksen muutoksen takia. Lisäksi alueelta on luvatta poistettu puustoa ja rantaa pengerretty sepelillä ja murskeella, minkä vuoksi ranta on rehevöitynyt. Saunarakennusta vaaditaan purettavaksi ja ranta on ennallistettava.

Asian tutkinta

Kiinteistön 700–405–3–39 rannassa sijaitseva saunarakennus on rakennettu 1800-luvun lopulla tai 1900-luvun alussa. Rakennuksessa on useista lähteistä saatujen tietojen mukaan ollut aina sauna, joten sen käyttötarkoitus on näin ollen pysynyt samana. Saimaan rantaosayleiskaavamääräysten mukaisesti voimassaolleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata. Saunarakennuksen rakentamisen aikana alueella ei ollut voimassa mitään kaavaa, joten se voidaan katsoa rakennetun sen aikaisen voimassa olleen lainsäädännön nojalla. Tällä hetkellä voimassa olevassa Saimaan rantaosayleiskaavassa saunarakennuksen kohdalla on vihreällä kolmiolla merkitty kantatilan saunan paikka. Rakennuksen tietoja ei löydy kunnan rakennusrekisteristä. Vanhat rakennukset, jotka eivät ikänsä mukaisesti ole tarvinneet rakennuslupaa, puuttuvat rekisteristä.

Kunta on pyytänyt lausuntoa Etelä-Karjalan museolta ja siinä todetaan, että rakennuksen säilyminen paikallaan edistää kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä rantaosayleiskaavan mukaisesti, eikä rakennuksen siirto tai purkaminen ole kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta perusteltua.

Verrattaessa nykytilannetta ja valokuvaa 1960-luvulta, voidaan havaita, että rakennuksen edustalla on ollut aikaisemminkin jonkinlainen pengerrys. Uusi pengerrys on vanhaan verrattuna hieman entistä korkeampi ja mahdollisesti myös hieman leveämpi, erot vanhaan ovat kuitenkin vähäisiä. Pengerrys suojaa rakennusta Saimaan vedenpinnan vaihteluiden luomalta eroosiolta, ja on rakennuksen säilymisen kannalta välttämätön. Vähäinen muutos pengerryksessä ei valokuvien mukaan ole aiheuttanut muutosta rannan rehevöitymisessä. Vanhan pengerryksen muutos on niin

vähäinen, ettei sen voi tulkita olevan rakennusjärjestyksen 9 §:n mukainen vesirajalaite.

Etelä-Karjalan museon lausunnon mukaan moderni terassi ja uusi pengerrys nostavat rakennusta esille 1960-luvun kuviin verrattuna enemmän, mutta toisaalta pengerrys edistää merkittävästi rakennuksen säilymistä paikallaan.

Ranta-alueelta on katselmuksen perusteella poistettu muutama yksittäinen puu. Puiden poisto on ollut rakennuksen säilymisen kannalta olennaista. Alue ei ole puiden poiston takia merkittävästi muuttunut ja rakennusjärjestyksen kohdan VI Rakentaminen ranta-alueilla mukaan puuston harventaminen ranta-alueella on sallittua.

Johtopäätös

Asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, joiden mukaan saunarakennus olisi purettava ja ranta ennallistettava. Edellä mainitun vuoksi rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Oheismateriaalina jaetaan Asianajotoimisto Fenno Oy:n vaatimus, valokuvia eri vuosikymmeniltä, Etelä-Karjalan museon lausunto sekä Haloniemen historiaa tutkineen arkkitehdin kirje.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Purujoki Jarkko
Päätösehdotus	Lupa- ja toimitusjaosto ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimusten takia.
Päätös	Hyväksyttiin.
Ltjaosto 12.09.2024 § 9 122/10.03.00/2024	
Valmistelija	Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
	Kiinteistön 700–405–3–52 omistaja Anu Pimiä on 26.6.2024 Itä-Suomen hallinto-oikeudelle tekemässään hallintovalituksessa vaatinut lupa- ja toimitusjaoston 28.5.2024 § 3 tekemän päätöksen kumoamista.
	Itä-Suomen hallinto-oikeus on kehottanut Ruokolahden kunnan lupa- ja toimitusjaostoa hallintovalituksen johdosta:
	<ol style="list-style-type: none">1. Antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja niiden perusteluista 30.8.2024 mennessä. Jatkoaikaa lausunnon antamiseen on pyydetty ja saatu 16.9.2024 asti.2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.3. Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista.
	Lupa- ja toimitusjaostolle jaetaan oheismateriaalina Anu Pimiän valitus ja liiteluettelo hallinto-oikeudelle toimitettavista asiakirjoista.
Esittelijä	Rakennustarkastaja Purujoki Jarkko

Päätösehdotus

Lupa- ja toimitusjaosto katsoo, että jo aiemmin annettu kunnan näkemys muutoksenhakijan vaatimukseen naapurikiinteistönsä 700-405-3-39 saunarakennuksen korjaamisesta ja sen välittömään ympäristöön liittyvistä toimenpiteistä on edelleen voimassa. Kunta lausuu esittelytekstissä mainitun ohella ja lisäksi hallinto-oikeudelle seuraavaa:

1. Saunarakennuksen sisätiloissa tehdyt muutokset on todettu huomioiden töiden laajuuden ja rakennuksen mittakaavan suhteellisen vähäisiksi, joten rakennuslupaa ei ole katsottu tarpeelliseksi.

2. Valittajan hallinto-oikeudelle osoittama valitus poikkeaa aiemmasta Ruokolahden kunnan lupa- ja toimitusjaostolle osoitetusta vaatimuksesta saada valituskelpoinen päätös.

3. Omistussuhde on muuttunut. Valittajan kiinteistö 700-405-3-52 on mennyt kesällä 2024 ulosottoon ja ulosottoviranomaiselta 6.9.2024 saadun tiedon mukaan kiinteistö on vaihtanut omistajaa.

Edellä esitetyn perusteella, lupa- ja toimitusjaosto esittää Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, että se hylkää Anu Pimiän valituksen ja pysyttää voimassa lupa- ja toimitusjaoston 28.5.2024 § 3 tekemän päätöksen kiinteistön 700-405-3-39 saunarakennuksen korjaamisesta ja sen välittömään ympäristöön liittyvistä toimenpiteistä.

Päätös

Hyväksyttiin.