

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.02.2025 § 19

955/10.03.00.12/2024

Valmistelija	kunnossapitopäällikkö Annika Selart, kunnanpuutarhuri Timo Barman etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Yhdyskuntatekniikanlautakunta päättää: 1. Hylätä oikaisuvaatimuksen 2. Myöntää rakenteiden poistamiselle ja alueen ennallistamiselle lisäaikaa 31.8.2025 saakka 3. Jättää huomautusmaksun määräämättä, mikäli alue ennallistetaan määrääjässä
Käsittely	Elinvoimajohtaja Simon Store poistui kokouksesta klo 18.47 pykälän esittelyn jälkeen. Käsittelyn aikana Kim Åström teki seuraavan vastaehdotuksen: ”Oikaisuvaatimus hyväksytään. Perustelu: Rakennelma on ollut paikallaan kauan, eikä sen ole osoitettu aiheuttavan haittaa. Kunnossapitopäällikön päätöksen kumoaminen ei poista kunnan oikeutta edellyttää rakennelman poistamista myöhemmin, jos sille ilmenee perusteltu syy. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on epärakentava ja vaatimuksiltaan kohtuuton. Kiinteistönomistaja on sen tiimoilta joutunut turvautumaan oikeudelliseen apuun. Kokonaisuutena arvioiden oikaisuvaatimus on perusteltu ja asian seikat huomioiden voidaan hyväksyä kokonaisuudessaan.” Åströmin ehdotus raukesi kannattamattomana. Käsittelyn aikana Teemu Kelkka teki seuraavan vastaehdotuksen: ”Yhdyskuntatekniikanlautakunta päättää: 1. Hylätä oikaisuvaatimuksen 2. Tarjota maanomistajalle mahdollisuuden vuokrata maa-alue perusteena pitkään jatkunut vakiintunut tilanne ja pieni haitta 3. Mikäli maanomista päättää jättää vuokrausmahdollisuuden käyttämättä. Myöntää rakenteiden poistamiselle ja alueen ennallistamiselle lisäaikaa 31.8.2025 saakka 4. Jättää huomautusmaksun määräämättä, mikäli alue ennallistetaan määrääjässä tai maa-alue vuokrataan” Aleksander Polkko, Kim Åström, Ann-Christine Sved, Ronja Karkinen, ja Hannu Valtanen kannattivat ehdotusta. Teemu Kelkka teki seuraavan muutosehdotuksen: ” Mikäli kohta 19.2 hyväksytään muutetaan kohta 2 muotoon. 2. Tarjota maanomistajalle mahdollisuuden tässä erityistapauksessa vuokrata maa-alue perusteena pitkään jatkunut vakiintunut tilanne josta maannäkyisellä omistajalla ei ole ollut tietoa ja kyseessä on pieni haitta”

Puheenjohtaja totesi, että Kelkan ehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Kelkan täydennettyä ehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka eivät kannata, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakautuivat seuraavasti:

4 JAA-ääntä (Kelkka, Valtanen, Åström, Sved)
4 Ei- ääntä (Jäppinen, P., Jäppinen S., Polkko, Salonen)
2 TYHJÄ (Liljequist, Karkinen)

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee, jolloin Kelkan täydennetty ehdotus voitti.

Käsittelyn aikana Kim Liljequist teki seuraavan vastaehdotuksen:

”VASTAESITYS: Yhdyskuntatekniikanlautakunta päättää: 1. Hylätä oikaisuvaatimuksen 2. Koska kunnan alueen myyminen kiinteistönomistajille ei aiheuta kunnalle haittaa, niin maanomistaja kutsutaan neuvotteluihin rakennelman välittömän läheisyydessä olevaan maa-alueen myymiseksi ko. kiinteistön omistajalle kunnan määrittelemään hintaan, 3. Ellei myynnistä päästä yhteisymmärryksen, kunta myöntää rakenteiden poistamiselle ja alueen ennallistamiselle lisää aikaa 31.8.2025 saakka ja 4. Jättää huomautusmaksun määräämättä, mikäli alue ennallistetaan määrääjässä.”

Liljequistin ehdotus raukesi kannattamattoman.

Käsittelyn aikana Aleksander Polkko teki seuraavan vastaehdotuksen:

”Palautetaan asia ja tuodaan seuraavaan kokoukseen.”

Kim Åström, Teemu Kelkka, Hannu Valtanen ja Ann-Christine Sved kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että Polkon palautusesitystä ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palauttamista, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äänet jakautuivat seuraavasti:

2 JAA-ääntä (Jäppinen S., Salonen)
7 EI- ääntä (Kelkka, Polkko, Valtanen, Jäppinen P., Sved, Karkinen, Åström)
1 TYHJÄ (Liljequist)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon pykälän käsittelyn aikana klo 19.37 – 19.45.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun seuraavin evästyksin:

- Hylätä oikaisuvaatimuksen

- Tarjota maanomistajalle mahdollisuuden tässä erityistapauksessa vuokrata maa-alue perusteena pitkään jatkunut vakiintunut tilanne josta maannyykyisellä omistajalla ei ole ollut tietoa ja kyseessä on pieni haitta

- Mikäli maanomistaja päättää jättää vuokrausmahdollisuuden käyttämättä, myöntää rakenteiden poistamiselle ja alueen ennallistamiselle lisäaikaa 31.8.2025 saakka

- Jättää huomautusmaksun määräämättä, mikäli alue ennallistetaan määrääjässä tai maa-alue vuokrataan

Tiedoksi

Selostus

Kunnossapitopäällikkö on 02.01.2025 tehnyt seuraavan viranhaltijapäätöksen:

Kehotamme kiinteistön omistajaa välittömästi poistamaan rakenteet ja ennallistamaan kunnan vastuulla olevan alueen 1.2.2025 mennessä.

Selostus:

Kunnossapitoyksikön tekemän aluekatselmuksen yhteydessä olemme havainneet, että kiinteistö 257- on luvatta rakentanut/levittänyt kunnan viheralueelle (). Viitaten kiinteistön 257 omistajalta saamaamme (12.12.2024) selvitykseen ja aikaisempiin toimenpiteisiin, haluamme selvittää seuraavat asiat ja antaa virallisen kehotuksen toimista, jotka kiinteistön omistajan tulee toteuttaa:

1. Kunnan alueen käyttö ja vastuualuerajaus:

Kunnan alueen käyttöön liittyvä tilanne on tarkastettu infrapalveluiden kunnossapitopalveluista. Kehotuksen perusta on havainto siitä, että kiinteistön käytössä olevia rakenteita ja varastointia on ulotettu kunnan omistamalle virkistysalueelle, joka on osa kunnallistekniikan vastuualuetta. Kunnan rakennusvalvonta ei ole vastuussa päätöksistä, jotka koskevat kunnan yleisten alueiden käyttöä, joten tämän asian käsittely ei kuulu rakennusvalvonnan toimivaltaan.

2. Rakentamisen hyväksyntä ja omistajan vastuu:

Kiinteistön omistaja on esittänyt, että alueelle rakennetut rakenteet ovat edellisen omistajan toteuttamia ja mahdollisesti hyväksytyjä. Tästä huolimatta korostamme, että nykyinen kiinteistön omistaja vastaa kaikista kiinteistöllä olevista rakenteista ja niiden vaikutuksista kunnan alueisiin. Aikaisemman omistajan toteuttamat toimet eivät vapauta nykyistä omistajaa vastuusta. Kunnan kunnossapitopalveluilla ei ole asiakirjoja tai päätöksiä, jotka osoittaisivat, että kunnan virkistysalueen osittainen käyttö olisi erikseen hyväksytty

3. Nykyinen tilanne ja kehotuksen voimassaolo:

Kehotamme kiinteistön omistajaa välittömästi poistamaan rakenteet ja ennallistamaan kunnan vastuulla olevan alueen 1.2.2025 mennessä. Kunnalla on oikeus ja velvollisuus puuttua luvattomiin kunnan omistamien ja hallinnoimien maa-alueiden käyttöönottoihin. Kyseessä on rikoslaissa määritelty hallinnan loukkaus (Rikoslaki 28 luku 11 §). Lisäksi tulemme esittämään yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymän, 12.12.2024 §125 mukaisen huomatusmaksun perimistä. Huomatusmaksu voidaan veloittaa uudelleen, jos hallinnan loukkaaja ei ryhdy huomautuksen saatuaan korjaaviin toimenpiteisiin annetun määräajan puitteissa. Mikäli hallinnan loukkaukseen syylistynyt taho ei itse hoida huomautuksen alaisia asioita kuntoon annetussa määräajassa, on kunnalla oikeus suorittaa alueen ennallistamistyöt hallinnan loukkaajan kustannuksella.

Tässä yhteydessä on tärkeää huomioida, että mahdollinen viranomaisten antamasta kehotuksesta kieltäytyminen tai toimimattomuus voi johtaa rikosoikeudellisiin seuraamuksiin, sillä kyseessä on rikoslain mukainen hallintaloukkaus, joka voi johtaa tarkempaan tutkintaan ja mahdollisiin seuraamuksiin.

Kuntaan on saapunut 20.1.2025 oikaisuvaatimus Kirkkonummen kunnan kunnossapitopäällikön 5.1.2025 viranhaltijapäätöksestä.

Vaatimukset:

1. Ensisijaisesti pyydetään, että lautakunta kumoaa 2.1.2025 viranhaltijan tekemän yllä olevan päätöksen.
2. Mikäli lautakunta ei katso mahdolliseksi kumota viranhaltijan päätöstä, pyydetään, että päätöstä oikaistaan seuraavalla tavalla: "Hakijalle myönnetään rakenteiden poistamisaikaa ja ennallistamisaikaa 31.8.2025 saakka."
3. Pyydetään, että lautakunta kieltää päätöksen täytäntöönpanon kuntalain 143 §:n nojalla 31.8.2025 saakka. Oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin voi kieltää täytäntöönpanon.
4. Pyydetään, että kehityslautakunta päättää, ettei oikaisuvaatimuksen tekijälle aseteta 2.1.2025 viranhaltijapäätöksessä olevaa huomatusmaksua.

PERUSTEET

1. [REDACTED] ja [REDACTED] allekirjoittivat 21.4.1999 nykyistä [REDACTED]-nimistä kiinteistöä kt 257-[REDACTED] koskevan hallinnanjakosopimuksen, jolla kiinteistö jaettiin A ja B -alueisiin. Hallinnanjakosopimuksen osapuolet rakensivat omalle hallinta-alueelleen kytketyt yhden perheen pientalot.
2. [REDACTED] osti [REDACTED] tämän omistaman määräosan hallintaoikeuksineen kiinteistöstä 22.3.2010. Hallinta-alueelle oli kaikki rakennukset rakennettu 1996–2004 välisenä aikana.
3. [REDACTED] ostaessa kiinteistön määräosaa, määräosa oli myynnissä Länsi-Uudenmaan OP Kiinteistökeskus Oy LKV:ssa. Kiinteistöä esiteltäessä ja hankittaessa oletuksena oli, että kaikki näkyvissä olevat rakenteet olivat myyjän hallintasopimuksen mukaisesti hallitsemalla alueella. Kiinteistövälittäjä eikä myyjä ilmoittaneet ostajalle, että joku rakennelma tai sen osa olisi muulla kuin myyjän hallitsemalla kiinteistön alueella.

4. ■■■■■ ei ole omalla omistusajallaan rakentanut mitään hallinta-alueelleen. ■■■■■:lle tuli yllätyksenä Kirkkonummen kunnan 11.11.2024 lähettämä ilmoitus, että joku osa rakennelmasta ei olisi hänen vuonna 2010 ostamallaan määröosan hallinta-alueellaan.
5. Kirkkonummen kunnan 11.11.2024 yhteydenoton saatuaan, ■■■■■ on selvittänyt asiaa kiinteistön määröosan aikaisemmalta omistajalta ■■■■■. ■■■■■ on kertonut, että hän on itse rakentanut tontilla olevan rakennuskannan. Hän toimi rakentamisen aikaan Kirkkonummen kunnanvaltuuston jäsenenä. ■■■■■ on ilmoittanut, että hänen tekemälleen kaikelle rakentamiselle on ollut itsestään selvästi lupa. ■■■■■ on erikseen ilmoittanut, että tontin rajalle toteutetulle piharakentamiselle on tietenkin ollut lupa. ■■■■■:n mukaan, tontin kaikki rakentaminen on hyväksytty lopputarkastuksessa.
6. ■■■■■ ei saanut kaupan yhteydessä rakennukseen liittyviä rakennuslupa-asiakirjoja ja loppukatselmusasiakirjoja. 11.11.2024 yhteydenoton saatuaan, ■■■■■ on pyytänyt Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonnasta rakennuslupa-asiakirjoja, mutta niitä ei ole toistaiseksi löytynyt ja toimitettu. Asian selvittäminen on kesken. Pyyntö uudistetaan: Kirkkonummen kuntaa pyydetään toimittamaan kiinteistön 257-■■■■■ rakennuslupa-asiakirjat ja loppukatselmusasiakirja. Asiakirjoja on pyydetty pyrkimyksenä selvittää, onko rakennusluvassa ja lopputarkastuksessa hyväksytty nykyiset rakenteet sellaisenaan.
7. Viranhaltijapäätöksessä on kohdassa 3. viitattu rikoslain 28 luvun 11 §:ään hallinnan loukkaus ja uhattu rikosoikeudellisilla seuraamuksilla. Väite hallinnanloukkauksesta kiistetään. Rakennelma on ollut paikallaan noin 24 vuotta. Kirkkonummen kunta ei ole toimittanut kiinteistön rakennuslupa-asiakirjoja, jotta kirjatun rakennusluvan laajuuden ja rakentamisen aikana rakennusvalvonnan tekemät kirjaukset voisi tarkastaa. ■■■■■ on vilpittömässä mielessä ostanut kiinteistön määröosan 22.3.2010 ja 14,5 vuotta käyttänyt rakennukseen kuuluvaa vajaa. Kirkkonummen kunta on yli 24 vuotta sallinut vajan olla nykyisellä paikallaan. Vajasta ei siten ole voinut olla myöskään mitään haittaa. Tähän mennessä tehdyn selvityksen perusteella, hallinta-alueen aikaisempi omistaja on saanut nimenomaisen luvan rakenteille. Edellä todetuilla perusteilla, asia ei täytä RL 28 luvun 11 §:n tunnusmerkistöä. RL 28 luvun 11 § mukaan hallinnan loukkauksena ei myöskään pidetä tekoa, josta on aiheutunut ainoastaan vähäinen haitta. ■■■■■ katsoo ensisijaisesti, että rakenteisiin on saatu lupa ja sen vuoksi rakenteita ei voi vaatia poistettavaksi. Kunnalle ei ole aiheutunut eikä aiheudu haittaa rakenteista. Enintään kunnalle voi aiheutua vähäistä haittaa ja tämänkin vuoksi, pyydetään kumoamaan päätös.
8. Ellei päätöksen kumoaminen ole mahdollista, tulee aikaa rakenteiden poistamiselle ja alueen ennallistamiselle siirtää 31.8.2025 saakka. Rakenteiden poistamisaika 1.2.2025 mennessä kohtuuttoman lyhyt aika. Huomioiden että on talvi, määräajan tulee olla sellainen, että myös rakenteet, jotka voivat olla jään tai lumen vuoksi tavoittamattomissa, voidaan havaita. Mahdollinen vajan siirtäminen edellyttäisi koneavun käyttämistä, joten määräaikaa tulee pidentää vähintään 31.8.2025 saakka. Määräajan pidentäminen on myös perusteltua huomioon ottaen, että rakenteet ovat olleet samalla paikalla vuodesta 2000–2001 ja niistä ei ole aiheutunut mitään haittaa.

Huomautusmaksu:

■■■■ ei ole rakentanut mitään kunnan omistamalle viheralueelle ■■■■. Hän on vuonna 2010 ostanut omakotitalon siinä uskossa, että kaikki kaupan kohteena olevat rakenteet ovat rakennettu kaupassa hänelle tulleelle hallinta-alueelle. ■■■■lle on vasta vuonna 2024 tullut tietoon, että joitain rakennelmia on kunnallisella maalla. Hän on pyrkinyt selvittämään, onko aikanaan saatu kunnan lupaa rakentaa ko. kohdalle ja hänelle on ilmoitettu, että luvat on saatu. Olisi kohtuutonta määrätä huomautusmaksu ■■■■lle, joka ei ole rakenteita rakentanut ja joka on tullut vasta vuonna 2024 tietoiseksi siitä, että vähäinen osa rakennelmasta on hallinta-alueen ulkopuolella. Ei ole myöskään kohtuullista määrätä huomautusmaksua siltä ajalta, jolloin ■■■■ käyttää oikeuksiaan viranhaltiapäätöksen muuttamiseksi.

Kunnossapitopalveluiden vastine:

- 1. Kunnan alueen luvaton käyttö:** Kiinteistön 257■■■■ alueella on havaittu luvattomasti pystytettyjä rakenteita, jotka ulottuvat kunnan omistamalle viheralueelle (■■■■). Kunnan alueelle rakentaminen tai sen käyttö ilman asianmukaista lupaa ei ole sallittua. Kiinteistön omistaja vastaa kaikista kiinteistön alueella olevista rakenteista, ja siksi hänen vastuullaan on myös rakenteiden poistaminen tai korjaaminen.
- 2. Rakentaminen ja lupa-asiat:** Kunnossapitopalvelut ei ole löytänyt rakennuslupia tai muita asiakirjoja, jotka oikeuttaisivat nykyisten rakenteiden olemassaolon kunnan virkistysalueella. Tämä viittaa siihen, että rakennelmia ei ole rakennettu kunnan luvalla. Vaikka ■■■■ ei ole itse näitä rakenteita rakentanut, hän on vastuussa niiden olemassaolosta ja niiden vaikutuksesta ympäröivään alueeseen.
- 3. Oikaisuvaatimus ja määräaika:** Kunnossapitopalvelut ei hyväksy oikaisuvaatimusta ja pitävät 1.2.2025 määräaikaan kohtuullisena rakenteiden poistamiselle. Kunnan tilanne edellyttää, että alue palautetaan alkuperäiseen kuntoonsa mahdollisimman pian. Kunnossapitopalvelut kuitenkin hyväksyy määräajan pidentämisen 31.8.2025 saakka, mikäli rakenteet poistetaan määräajan kuluessa.
- 4. Huomautusmaksu:** Kunnossapitopalvelut ilmoittaa, että huomautusmaksua ei peritä, jos rakenteet poistetaan määräajan kuluessa. Kunnalla on kuitenkin oikeus periä huomautusmaksu, jos määräaika ei noudateta.