

Toimenpidelupa kiinteistön 626-403-19-69 edustalla olevalle Yhteiselle vesialueelle 626-876-1-1

Lja 16.05.2025
192/10.03.00.04/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Pohlman Marko

Rakennustarkastaja on 22.12.2022 myöntänyt toimenpideluvan, lupatunnus 22-0148-T. Lupapäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus, minkä Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen ympäristölautakunta on hylännyt (1.2.2023 § 5). Ympäristölautakunnan tekemästä päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on 19.6.2024 tekemällään päätöksellään (Dnro 321/03.04.04.16/2023) kumonnut rakennustarkastajan ja ympäristölautakunnan päätökset ja palauttaa asian Pyhäjärven teknisen lautakunnan lupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi.

Sami Salmela ja Katariina Salmela ovat 14.8.2024 päivittäneet hakemustaan liitteellä, minkä otsikko on "Laiturin lupakäsittely LP-626-2022-00235 (JUDELLEENKÄSITTELY)".

Rakennusvalvonta on suorittanut uudelleen naapurien kuulemisen, kuulemiskirjeet päivätty 29.8.2024. Kuulemisen johdosta **Juha Väyrynen** on toimittanut huomautuksen rakennusvalvontaan 13.9.2024.

Pyhäjärven osakaskunta on antanut hankkeelle suostumuksen 27.9.2024.

Rakennusvalvonta on suorittanut kiinteistöllä 626-403-19-69 Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisen alkukatselmuksen 29.10.2024.

Rakennusvalvonta on myös pyytänyt 18.9.2024 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausuntoa asiaan ja ELY-keskus on lausunut hankkeesta 28.3.2025. Lausunnossaan ELY-keskus kirjoittaa mm. seuraavaa:
"ELY-keskuksen käsityksen mukaan kivilaituri ei edellytä aluehallintoviraston lupaa vesilain (587/2011) 3 luvun 3 §:n tai 3 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella. Vesilain 3 luvun 2 §:n 3. momentin 2) kohdan perusteella lupa tarvitaan sellaiseen vesialueelle tehtävän rakennelman käyttöön, josta aiheutuu häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan. Laiturirakenne on ollut paikalla 1990-luvulta alkaen ja asiakirjojen perusteella myöhemmät muutokset rakenteeseen ovat käsittäneet kiviaineksen ja betonipaalujen lisäyksen sekä laiturin muotoilun. Lisäksi kivilaituri on ollut tarkoitus päällystää puulla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakenteeseen tehdyt myöhemmät muutokset eivät edellytä lupaa vesilain 3 luvun 2 §:n perusteella. Mikäli naapurikiinteistöjen omistajat kokevat laiturista aiheutuvan haittaa tai häiriötä kiinteistölleen eivätkä he ole antaneet hankkeelle suostumustaan, on heillä mahdollisuus saattaa asia Pohjois-Suomen aluehallintoviraston käsiteltäväksi vesilain 14 luvun 4 § mukaisena hallintopakkoasiana ja vesilain 14 luvun 14 §:n mukaisena vireillepanona."

Väyrysen 13.9.2024 toimittamassa huomautuksessa esiin tuotuja asioita ja rakennustarkastajan näkemyksiä asiaan:

Väyrynen: Väyrynen vastustaa hakemusta kokonaisuudessaan ja kiinnittää rakennusvalvonnan huomiota seuraaviin seikkoihin:
1. **Väyrynen** korostaa, että ilmeisesti nyt kyseessä olevalla hakemuksella haetaan

- a. lupaa ilman asianmukaisia lupia rakennetulle aallonmurtajalle, ja
b. lupaa aallonmurtajan kattamiselle puukannella.

Rakennustarkastaja:

Ilmakuvien perusteella kivilaituri/aallonmurtaja on alun perin rakennettu suoran mallisena vuosien 1970 ja 1995 välisenä aikana, eli ennen vuonna 2022 voimassa ollutta Maankäyttö- ja rakennuslakia. Tarkkaa rakennusvuotta ei olla pystytty määrittelemään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on tullut voimaan vuonna 2000. Sitä on edeltänyt rakennuslaki vuodelta 1958. Rakennuslaissa ei ole erikseen määrätty kivilaitureista/aallonmurtajista.

Pyhäjärven vuonna 2022 voimassa ollut rakennusjärjestys (tullut voimaan 2008), mikä määrää, että ”suurehko laituri (>5 vp tai > 15 m) ja muu vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, silta, kanava, aallonmurtaja tai vastaava edellyttää toimenpidelupaa”, ei ole ollut voimassa silloin, kun kivilaiturin/aallonmurtajan alkuperäinen osa on rakennettu. Vuonna 1995 voimassa ollut rakennusjärjestys (tullut voimaan v. 1992) ei edellytä toimenpidelupaa kivilaitureille/aallonmurtajille. Näin ollen on tulkittavissa, että kun kivilaiturin/aallonmurtajan alkuperäinen suora osa on rakennettu, ei silloin ole edellytetty luvitusta rakennusvalvonnasta. Tästä johtuen luvitettavana on ainoastaan kivilaiturin/aallonmurtajan jatke (”sakaraosa”) siltä osin, kuin rakennelma kokonaisuudessaan ylittää pituudeltaan 15 metriä. Kyseisen ”sakaraosan” lyhin etäisyys on kartasta mitattuna vähintään 15 metrin etäisyydellä Väyrysen omistamasta kiinteistöstä. Lisäksi on huomioitava, että kivilaituria/aallonmurtajaa on jatkettu Väyrysen omistamasta kiinteistöstä poispäin. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan aallonmurtajan kattaminen puukannella ei itsessään ole rakennusvalvonnan luvitusta edellyttävä hanke.

(Vanhohjen ilmakuviin lähde:

https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/?zoomLevel=1&coord=525406_7159061&mapLayers=801+100+default,3400+100+ortokuva:indeksi×eries=1950&noSavedState=true&showIntro=false&lang=fi)

Väyrynen:

2. Kiinteistön edustalla olevalla vesialueella on Luvanhakijoiden selvityksistä poiketen tehty merkittäviä vesialueen täyttöjä em. maalaiturin / aallonmurtajan laajennus- ja rakennustöiden yhteydessä ilman asiaan kuuluvia lupia¹ ;

3. Aallonmurtajan mittavat laajennustyöt ovat Väyrysen käsityksen mukaan riidattomia. Asiasta on runsaasti selvitystä. Ohessa liitteenä 5 on Maanmittauslaitoksen vesijätön lunastustoimituksen pöytäkirja, jossa todetaan seuraavaa (s. 3): ”Kesämajan ja Koivurannan kiinteistön rajan tuntumaan on aallonmurtajaa merkittävästi laajennettu ilmakuvatarkastelun perusteella vuosien 2017– 2022 välillä.”

Rakennustarkastaja:

Vanhohjen ilmakuviin perusteella rakennelman pituutta on kasvatettu vuosien 2017-2022 välillä, jolloin rakennelman kokonaispituudeksi kiinteistön rajasta on tullut ilmakuvasta mitattuna noin 22 metriä. Tämä laajennus edellyttää rakennustarkastajan näkemyksen mukaan toimenpidelupaa vuonna 2022 voimassa olleen Pyhäjärven rakennusjärjestyksen mukaan.

Väyrynen:

4. Vesilain (587/2022) 3 luvun 2 §:ssä on säädetty vesitaloushankkeiden yleisestä luvanvaraisuudesta. Vesilain 3 luvun 2 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan vesilain mukainen lupa tarvitaan myös sellaiseen vesialueelle

tehtävän rakennelman käyttöön, josta aiheutuu häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan. Aiemmin vesirajassa ollutta lyhyttä maalaituria on laajennettu olennaisesti muuttamalla se aallonmurtajaksi, joten hanke vaatii vesilain mukaisen luvan ainakin edellä mainitun lainkohdan perusteella;

5. Aallonmurtajan rakentamisen osalta on pyydettävä asianmukaiset lausunnot ELY-keskukselta mm. vesilain mukaisen luvan tarpeesta;

Rakennustarkastaja:

Rakennusvalvonta on pyytänyt ELY:ltä lausunnon asiaan. 28.3.2025 antamassaan lausunnossa ELY toteaa mm: ”ELY-keskuksen käsityksen mukaan kivilaituri ei edellytä aluehallintoviraston lupaa vesilain (587/2011) 3 luvun 3 §:n tai 3 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella.”

Väyrynen:

6. Joka tapauksessa aallonmurtajaa koskevien lupien myöntämiselle on ainakin seuraavat esteet:

- rakennelma aiheuttaa haittaa ja häiriötä naapurikiinteistöjen käytölle: aallonmurtaja aiheuttaa esteettistä haittaa, meluhaittaa ja yksityisyyden menettämistä naapurikiinteistöille, koska aallonmurtaja on kooltaan merkittävän suuri ja aallonmurtajalta on suora näköyhteys naapurikiinteistöjen pihapiiriin. Rakennelma on omiaan alentamaan naapurikiinteistöjen arvoa.
- rakennelma on tehty vesijätölle / osakaskunnan alueelle, eikä hakijan omalle kiinteistölle.
- rakennelma on tehty kiinteistön rajalle / rajan välittömään läheisyyteen. Rakennelma on siis sijoitettu liian lähelle naapurikiinteistöä ja maatöitä on ilmeisesti tehty myös naapurikiinteistön puolella.²
- sijoittaminen naapurikiinteistön rajan välittömään yhteyteen haittaa myös tältä osin naapurikiinteistön käyttöä.
- naapurikiinteistö, jonka rajan välittömään läheisyyteen aallonmurtaja on sijoitettu, on kaavoitettu kaavassa merkinnällä ”AP” eli vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen.
- pohjoispuolella lähistöllä sijaitsevat isot aallonmurtajat huomioiden aallonmurtajalle ei ole tarvetta aaltojen hallinnan johdosta, vaan kyse on ilmeisesti lähinnä Luvanhakijoiden rannalla käytettävissä olevien oleskelualueiden laajentamisesta sekä rakennelmien ulottamisesta pidemmälle vesialueelle.
 - Luvanhakijoiden 14.8.2024 täydennyksestäkin käy ilmi, että aallonmurtajalle ei ole tarvetta aaltojen hallinnan johdosta vaan muista syistä. Vene on mahdollista sijoittaa myös muualle Luvanhakijoiden kiinteistöllä. Lisäksi ihan kiinteistön välittömässä läheisyydessä on kaupungin yleinen venesatama, jossa venettä voi säilyttää turvallisesti.
- aallonmurtajan viereen (pohjoispuolelle) laskee oja. Aallonmurtaja heikentää veden virtausta alueella ja on omiaan aiheuttamaan rehevöitymistä rannassa. Jo nyt on havaittavissa, että alueella on merkittävää kaislan kasvua aallonmurtajan pohjoispuolella.³
- vesialueella tehdyt mittavat täytöt ja kaivuutyöt olisivat edellyttäneet riittävää ennakkoselvitystä töiden vaikutuksista vesialueeseen.⁴

Rakennustarkastaja:

Rakennelma on tehty Yhteiselle vesialueelle. Asiaan on Pyhäjärven osakaskunnan lupa. Rakennelman alkuperäinen osa, mikä ei rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan edellytä lupaa (koska on rakennettu aikana, jolloin lupaa ei ole edellytetty), lähtee aivan Väyrysen omistaman kiinteistön tuntumasta. Rakennelman laajennusosa (”sakara”) on lähimmillään Väyrysen omistamasta kiinteistöstä noin 14 metriä ilmakuvaista mitattuna.

Värysen omistama kiinteistö on osayleiskaavassa osittain AP-aluetta (Pientalovaltainen alue) ja osittain M-aluetta (Maa- ja metsätalousvaltainen alue). Aallonmurtajan välittömässä läheisyydessä Värysen kiinteistö on M-aluetta ja lyhin etäisyys rakennelmasta kaavan AP-alueeseen on yli 50 metriä.

Yhteenveto

Rakennelman alkuperäinen osa on rakennettu vuosien 1970 ja 1995 välillä, jolloin Rakennuslaki tai Pyhäjärven rakennusjärjestys ei ole edellyttänyt rakennusvalvonnan luvitusta kyseisen kaltaisille rakennelmille. Rakennelma näkyy ensi kerran ilmakuvissa vuonna 1995, jolloin sen pituus on ollut noin 15-16 metriä ilmakuvasta mitattuna. Näin ollen luvitettavaksi tulee ainoastaan rakennelman laajennusosa ("sakara"), mikä edellyttää toimenpidelupaa Pyhäjärven vuonna 2022 voimassa olleen rakennusjärjestyksen perusteella.

Toimenpideluvan edellytyksistä määrätään Maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:ssä.

Liitteet

Hallinto-oikeuden päätös 19.6.2024
Laiturin lupakäsittely (päiväys 14.8.2024)
Kuulemiskirjeet
Huomautus rakennuslupahakemuksesta
Osakaskunnan rakentamislupa
Kirjeet alkukatselmuksesta
Katselmuspöytäkirja 29.10.2024
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto 28.3.2025
Asemapiirros
Lupapäätösehdotus 25-0028-T

Esittelijä

Rakennustarkastaja Pohlman Marko

Päätösehdotus

Lupajaosto myöntää haetun toimenpideluvan lupapäätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös