

## Valitus tarkastusinsinöörin päätöksestä 9.12.2021 § 428: maisematyöluja, Asunto Oy Krookilanorvokki

Lupalautakunta 07.04.2022 § 33

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

██████████ ovat jättäneet Turun hallinto-oikeudelle 4.1.2022 päivätyn valituksen koskien tarkastusinsinöörin maisematyölupapäätöstä 9.12.2021 § 428 (21-0341-MAI).

Hallinto-oikeus on 3.3.2022 nro H345/2022 päätöksen mukaisesti siirtänyt asian Raision lupalautakunnan käsiteltäväksi.

Valituksessa vaaditaan:

1. Kieltämään kyseisen päätöksen täytäntöönpano, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.
2. Kumoamaan Raision kaupungin rakennusvalvonnan päätös, koska se on kokonaisuudessaan perustelematon.

Valituksen perustelut

Valituksenalaista päätöstä ei ole mitenkään perusteltu, vaikka päätösasiakirjasta käy esiin asunto-osakeyhtiölle toimitettu hakemuksesta poikkeava kirjallinen näkemys, joka on ollut rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä.

Raision rakennusvalvonta on pyynnöstä toimittanut päätöksen asiakirjoineen sähköpostitse 13.12.2021. Toimitetuista asiakirjoista on jäänyt puuttumaan ilman asian perustelemista päätöksessä mainitut ja siihen liittyvät seuraavat asiakirjat:

- asunto-osakeyhtiö Krookilanorvokin maisematyölupaa koskeva hakemus
- hallituksen kokouksen pöytäkirja
- kaupungin vihersuunnittelijan puolta koskeva asiakirja
- mainittu vihersuunnittelijan suorittaman katselmuksen pöytäkirja

Valituksenalainen päätös koskee asunto-osakeyhtiön Krookilanorvokin tontilla kasvavia kahta puuta (kuusi ja kirsikkapuu) sekä yhtä pensasta (tuija). Kyseiset puut ja pensas sijaitsevat valittajien kyseisessä asunto-osakeyhtiössä osakkaina hallitseman asunnon piha-alueella.

Rakennustarkastaja toteaa valituksesta seuraavaa:

Koska lupapäätöksestä on annettu virheellinen muutoksenhakuohjaus hallintovalituksena Turun hallinto-oikeudelle ja valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 30 päivän valitusajan kuluessa ja sen jälkeen siirretty lupalautakunnan ratkaistavaksi lautakunta käsittelee asian oikaisuvaatimuksena.

Tarkastusinsinööri on 9.12.2021 § 428 mukaisesti myöntänyt As Oy Krookilanorvokille maisematyöluvan kirsikkapuun, kuusen sekä tuijan kaatamiseksi yhtiökokouksen pöytäkirjassa esitettyjen ehtojen mukaisesti. Lupakäsittelyä varten hakemuksen liitteenä oli toimitettu kaikki lupapäätöksen kannalta oleelliset asiakirjat:

- virallinen kaava- ja karttaote
- varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja
- todistus hallinto-oikeudesta
- kaupparekisteriote
- asemapiirros

Kaupungin vihersuunnittelija on tehnyt kiinteistöllä katselmuksen ja puoltaa puiden ja pensaan poistoa. Katselmuksesta ei ole laadittu erillistä pöytäkirjaa.

Puiden ja pensaiden poistoa voidaan perustella mm. mahdollisella kosteusriskillä, juurien aiheuttamilla vahingoilla alapohjarakenteisiin sekä viemäreihin ja salaojiin. Rakennuksen rakenteiden suojaamiseksi puiden ja pensaiden tulisi olla vähintään kolmen metrin päässä rakennuksesta. Pajunsukuisten puiden ja pensaiden sekä isompien puiden osalta suositeltu etäisyys on vähintään viisi metriä. Rakennuksen seinässä kiinni olevat kasvit estävät seinärakenteen kuivumisen ja rakenne jää pysyvästi kosteaksi.

Asunto-osakeyhtiön piha-alueet ovat kyseisen taloyhtiön hallinnassa ja puiden sekä pensaiden poistamisesta päättää taloyhtiön hallitus. Mikäli kyseessä ovat taloyhtiölle merkittävät puut tai pensaat, jotka kuuluvat olennaisesti piha-alueen yleisilmeeseen, päätös voidaan tehdä myös yhtiökokouksessa. As Oy Krookilanorvokin varsinainen yhtiökokous on pidetty 25.5.2020. Puiden poistamisesta on päätetty pöytäkirjan kohdassa 17.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Petri Ojanen
Päätösehdotus	Lupalautakunta hylkää tarkastusinsinöörin päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. Tarkastusinsinöörin päätöstä ei ole syytä muuttaa. Sovelletut lainkohdat MRL 128 §, 140 §, 187 §, 192 §
Päätös	Marja Tereska ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.  Lupalautakunta hyväksyi esittelijän tekemän ehdotuksen, jonka jälkeen Marja Tereska jätti asiasta eriyvän mielipiteen:  "Näkemykseni mukaan asia pitäisi palauttaa uudelleen valmisteluun seuraavilla perusteilla: Perusteluja ei ole yksilöity koskemaan oikaisuvaatimuksessa tarkoitettuja kuusta, kirsikkapuuta ja tuijaa. Taloyhtiön yhtiökokouksen muistioon (johon päätöksen perusteluissa vedotaan) ei ole kirjattu selkeästi kirsikkapuun ja tuija-pensaan kaatamista, eikä päätöksessä käytetyissä aineistossa ole sen taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjaa, jossa on päätetty ja perusteltu toimenpideluvan hakeminen. Lisäksi kokouksemme keskustelussa tuli esiin, että ei ole varmistettu, sijaitsevatko kaikki puut ja pensas varmuudella tontin sisällä, eli onko taloyhtiöllä oikeus tehdä päätös niiden poistamisesta. Kuntalaisten oikeusturvan kannalta rivitaloyhtiötä koskevien päätösten perustelujen pitäisi olla selkeästi perustellut ja helposti ymmärrettävät."

Lupalautakunta 09.06.2022  
177/10.03.00.06/2022

Valmistelija: rakennustarkastaja Petri Ojanen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupungin lupalautakunnan päätöksestä 7.4.2022 § 33, koskien oikaisuvaatimusta tarkastusinsinöörin päätöksestä: maisematyölupa, Asunto Oy Krookilanorvokki on jätetty valitus Turun hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on osoittanut Raision lupalautakunnalle lausuntopyynnön, jossa pyydetään:

1. antamaan lausunnon, jossa viranomainen  
- antaa selostuksen asiasta

- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
  - lausuu esitetystä selvityksensä
2. toimittamaan asiakirjoihin
    - lupahakemuksen liitteineen
    - virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- /hyväksymismerkintöineen
    - julkipanotodistuksen
    - muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat
  3. sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto tulee antaa viimeistään 17.6.2022 mennessä.

Valituksessa vaaditaan:

1. kieltämään kyseisen päätöksen täytäntöönpano, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu, koska muuten valitus tosiasiallisesti käy tarpeettomaksi.
2. kumoamaan Raision kaupungin lupalautakunnan oikaisuvaatimusta koskeva päätös, sillä siihen liittyvä Raision kaupungin rakennusvalvonnan (tarkastusinsinöörin) päätös on ollut kokonaisuudessaan perustelematon eikä lupalautakunnan yleisluontoiset oletuksiin liittyvät perustelutkaan kumoaa oikaisuvaatimuksessamme esitettyä eikä lupalautakunta ole päätöstään perustellut oikaisuvaatimukseemme nähden.

Valituksen perustelut on tarkemmin esitetty esityslistan mukana olevassa liitteessä.

Pyydettyinä lausuntona lupalautakunta toteaa seuraavaa:

Asunto Oy Krookilanorvokille on 9.12.2021 § 428 mukaisesti myönnetty maisematyölupa puiden kaatamiseksi lupahakemuksen ja varsinaisen yhtiökokouksen (25.5.2020) pöytäkirjan 1/2020 ehtojen mukaisesti. Lupakäsittelyä varten rakennusvalvonnalla on ollut varsinaisen hakemuksen lisäksi käytössään kaikki lupapäätöksen kannalta oleelliset asiakirjat.

Kaupungin vihersuunnittelija on ennen lupakäsittelyä tehnyt katselmuksen kiinteistöllä ja puoltanut puiden ja pensaiden poistoa hakemuksen mukaisesti. Katselmuksesta ei ole laadittu erillistä pöytäkirjaa. Käytäntönä on ollut, että vihersuunnittelija tekee maisematyölupiin liittyvän tarkastuksen / katselmuksen ja antaa asiasta näkemyksensä ennen lupapäätöstä.

Tarkastusinsinöörin päätöstä ei ole katsottu tarpeelliseksi erikseen perustella, koska lupapäätös on ollut myönteinen. Kielteinen päätös tulee sen sijaan aina perustella.

Lupapäätöksestä jätettiin valitus Turun hallinto-oikeudelle 4.1.2022. Hallinto-oikeus siirsi 3.3.2022 nro H345/2022 päätöksen mukaisesti asian Raision lupalautakunnan käsiteltäväksi.

Raision lupalautakunta käsitteli asian oikaisuvaatimuksena ja päätöksensä 7.4.2022 § 33 mukaisesti hylkäsi asiasta tehdyn oikaisuvaatimuksen. Tarkastusinsinöörin päätöstä ei ollut syytä muuttaa.

Lautakunnan päätöstä voidaan perustella puiden ja pensaiden aiheuttamalla mahdollisella kosteusriskillä, juurien aiheuttamilla vahingoilla alapohjarakenteisiin sekä viemäriin ja salaojiin. Rakennuksen rakenteiden suojaamiseksi puiden ja pensaiden tulisi ohjeiden mukaan olla vähintään kolmen metrin päässä rakennuksesta. Pajunsukuisten puiden ja pensaiden sekä isompien puiden osalta suositeltu etäisyys on vähintään viisi metriä. Rakennuksen seinässä kiinni olevat kasvit estävät seinärakenteen kuivumisen ja rakenne jää pysyvästi kosteaksi. Toimenpiteet voidaan katsoa myös ennalta ehkäiseviksi sillä, mikäli vaurioita olisi jo havaittavissa toimenpiteet olisivat siltä osin jo liian myöhäisiä.

Asunto-osakeyhtiön piha-alueet ovat kyseisen taloyhtiön hallinnassa ja puiden sekä pensaiden poistamisesta päättää taloyhtiön hallitus. Mikäli kyseessä ovat taloyhtiölle merkittävät puut tai pensaat, jotka kuuluvat olennaisesti piha-alueen yleisilmeeseen, päätös voidaan tehdä myös yhtiökokouksessa. As Oy Krookilanorvokin varsinainen yhtiökokous on pidetty 25.5.2020. Puiden poistamisesta on päätetty pöytäkirjan kohdassa 17.

Valittaja on itse toiminut kokouksen pöytäkirjantarkastajana, todennut sen kokouksen kulun mukaiseksi ja allekirjoittanut pöytäkirjan.

Edellä olevan perusteella lupalautakunnan päätöksestä 7.4.2022 § 33 jätetty valitus tulee hylätä perusteettomana.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 128 §, 140 §, 187 §, 192 §

Asunto-osakeyhtiölaki 1/9 §, 4/2 §, 6/3 §, 6/27 §

Esittelijä	Rakennustarkastaja Petri Ojanen
Päätösehdotus	Lupalautakunta päättää antaa edellä olevan lausunnon hallinto-oikeudelle.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.