

## LAUSUNTO

### POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

**Asia** 01649/17/4122

**Päätös, josta valitettu** Ranuan kunnan teknisen lautakunnan päätös 5.9.2017 § 56 laiturille rakennetun luvattoman saunarakennuksen poistokehotus juoksevan sakon uhallla

**Lausunnon antaja** Ranuan kunta

#### Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Jarmo Juntura

Asianajotoimisto Juntura Oy

Osoite: Pekankatu 4 B 16, 96200 Rovaniemi

Puh.: 040 700 9593 ja 0400 975 775 / toimisto

Fax.: 010 296 2492

E-mail: jarmo.juntura@juntura.eu, toimisto@juntura.eu

**Valittaja** Arctic Circle Delight Oy

c/o AA Ari Sallila

Osoite: Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Puh.: 0400 725 777

E-mail: ari.sallila@pp1.inet.fi

**LAUSUMA**

Ranuan kunta vaatii, että

- Arctic Circle Delight Oy:n valitus ja vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään ja
- Arctic Circle Delight Oy veloitetaan korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut asiassa laillisine viivästyskorkeineen.

Ranuan kunta vetoaa teknisen lautakunnan päätöksen 5.9.2017 § 56 pöytäkirjan otteesta ilmenevään selvitykseen ja lausuu sen lisäksi seuraavaa:

**PERUSTEET****Tosiseikat**

Arctic Circle Delight Oy:n omistaman Kalasatama-nimisen kiinteistön 683-403-172-1 alueella on voimassa rantaosayleiskaava Y2004-16037, jonka määräysten mukaisesti rantasauna on rakennettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta.

Alue, jolle Arctic Circle Delight Oy on rakentanut, on kaavoitettu venealkama-alueeksi (LV). Kaavamerkintä ei salli alusten pysyväisluonteista paikallaan pitämistä eikä alusten käyttämistä loma-asumista palvelemaan tarkoitukseen. Kaava ei salli tavallista loma-asumista tai siihen liittyviä talousrakennuksia, johon rannan tuntumassa oleva sauna on luettavissa.

Merenkululaitoksen Pohjanlahden merenkulkupiiri on myöntänyt kunnalle avustusta Simojärven kalasataman rakentamiseen. Avustuksen avulla venealkama-alueelle on rakennettu aallonmurtaja laitureineen veneiden väliaikaista säilytystä varten.

Arctic Circle Delight Oy omistamaa Kalasatama-nimistä tilaa rasittaa Ranuan kunnalle perustetut oikeudet venealkaman ja venelaiturin käyttöön. Rasite on perustettu vesillä liikkumisen vuoksi oikeutta tarvitseville ja oikeus venelaiturin käyttöön kohdistuu ulompana eli lähempänä aallonmurtajaa olevaan laituriin. Rasitteet on rekisteröity alun perin 31.5.2012 (000-2012-K20406). Rasitteita on muutettu 22.3.2017. Kiinteistörekisterin mukaisten rasitteiden lisäksi molempia

venevalkamassa olevia satamalaitureita rasittaa Arctic Circle Delight Oy:n ja kunnan 11.5.2012 päivätyssä kauppakirjassa sovittu ja 15.2.2017 toimituskokouksessa vahvistettu oikeus molempien satamalaitureiden käyttöön kaikkien niitä vesillä liikkumisen vuoksi tarvitsevien hyväksi ja vapaasti käytettävissä eli yleisessä käytössä.

Arctic Circle Delight Oy on rakentanut puisen laiturinkannen päälle saunan, jossa on neljä seinää ja harjakatto. Saunan lisäksi laiturin päällä on 10 hengen kylpyalju. Laituri on kiinnitetty maahan kiinteällä kävelysillalla sekä neljällä paksulla kettingillä, jotka ovat kiinni raskaissa betonipainoissa järven pohjassa.

Arctic Circle Delight Oy:n valituksen mukaan sauna on rakennettu laiturille syksyllä 2015 eikä saunaa ole liikutettu kertaakaan. Laiturin päällä oleva sauna on lämmitetty noin 40 kertaa ja saunarakennuksessa syödään lähes päivittäin. Laiturissa ei ole ajonhallintalaitteita tai moottoria.

Kunnan rakennustarkastaja on Arctic Circle Delight Oy:lle 27.5.2016 toimittamissaan sähköpostiviesteissä pyytänyt laiturin päälle rakennetun saunan poistamista ja toimittanut Arctic Circle Delight Oy:lle tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun 23.5.2014 taltionumero 1669.

Kyseiselle saunalle ei ole haettu eikä myönnetty rakennus- tai toimenpidelupaa.

#### **Rakennusluvan tarve**

Laiturille rakennettua saunaa käytetään vapaa-ajanviettoon. Sen käyttötarkoitus Arctic Circle Delight Oy:n ja sen omistajien tarpeiden palvelemisesta yrityksen omistamalla kiinteistöllä on verrattavissa laiturin ja saunan käyttämiseen loma-asumiseen.

Laiturin kiinnityksessä ei ole kyse veneilytarkoitukseen tarkoitetuista ankkureista, jotka voidaan tarvittaessa nostaa ylös. Kyseessä ei tässä tapauksessa ole tilapäinen tai purettava rakenne.

Laiturille rakennettu sauna muistuttaa ulkonäöltään tavallista maalle rakennettua saunaa, joka on nostettu kelluvan laiturin päälle. Maisemallisilta vaikutuksiltaan laiturilla oleva sauna ei rantaan kiinnitettynä eroa tavanomaisesta rantasaunasta.

Saunan rakentamisessa ei ole huomioitu jätevesien käsittelyn tai muun jätehuollon tarpeita vaan saunan käytössä syntyvät jätevedet ohjautuvat saunan lattian ja laiturin läpi suoraan vesistöön. Arctic Circle Delight Oy:n väite, ettei saunasta ole kuluneen kahden vuoden aikana aiheutunut jätevesiä tai muitakaan haittoja ympäristölle, on epäuskottava. Huomion arvoista on, että luonnontilainen Simojärvi on yksi Suomen suurimmista säännöstelemättömistä ja vapaana virtaavista vesistöistä. Lisäksi Simojärvi kuuluu suurelta osalta Naturaan.

Sauna edellyttää viranomaisvalvontaa ympäristönäkökohtien lisäksi myös paloturvallisuuden, maisemallisten tekijöiden, viihtyisyyden ja kunnallistekniikan vuoksi ja vaatisi todennäköisesti näiden osalta myös yksiköllisiä ratkaisuja.

Vesistöön rakentaminen lisää viranomaistarvetta entisestään. Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan ympärivuotisesti vedessä kelluvien rakennusten kuntoon ja turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota ja niiden tulisi täyttää normaalille asuntorakentamiselle asetetut vaatimukset.

Vastaavan saunan rakentaminen ranta-alueelle edellyttää rakennuslupaa eikä rakentaminen alueen rantaosayleiskaavan mukaan ole mahdollista ainakaan 15 metrin etäisyydellä rannasta. Lisäksi sauna on nyt rakennettu venevalkama-alueelle, jossa tavallinen loma-asuminen, siihen liittyvät talousrakennukset taikka alusten pysyväisluonteinen paikallaan pitäminen tai alusten käyttäminen loma- asumista palvelemaan tarkoitukseen ei ole sallittua.

Saunaa on sen käyttötarkoitus, pysyvyys, ulkonäkö, rakenne ja viranomaisvalvonnan tarve huomioon ottaen pidettävä rakennuksena.

Vastaavaan lopputulokseen korkein hallinto-oikeus on päätenyt muun muassa 23.5.2014 antamissaan ratkaisuisa taltionumerot 1668 – 1670.

Rakennuksen rakentaminen edellyttää rakennuslupaa, jota saunalla ei ole. Tämän vuoksi tekninen lautakunta on voinut määrätä saunan poistettavaksi sakon uhallä. Teknisen lautakunnan päätöstä ei tältä osin ole syytä muuttaa.

### **Vesikulkuneuvorekisteri**

Kun saunaa on pidettävä em. perustein maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennuksena, ei sen merkitsemisellä vesikulkuneuvorekisteriin ole merkitystä arvioitaessa rakennusluvan tarvetta (KHO:2017:98).

### **Uhkasakon suuruus**

#### Oikeuslähteet

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Hallituksen esityksen (HE 63/1990) mukaan uhkasakon asettamisen tarkoituksena on taivuttaa velvoitettu noudattamaan päävelvoitetta. Uhkasakon suuruus on harkittava siten, että sen voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen. Määrä harkitaan käytännössä yksittäistapauksittain.

#### Tosiseikat

Laiturin päälle rakennettu sauna on rakennettu ilman minkäänlaista yhteydenottoa rakennusvalvontaan. Vähäiset toimensa saunan muuttamiseksi alukseksi Arctic Circle Delight Oy on aloittanut vasta sen jälkeen, kun rakennustarkastaja on ensimmäisen kerran huomannut saunan laiturilla.

Rakennustarkastaja on 26.5.2016 pyytänyt Arctic Circle Delight Oy:tä poistamaan saunarakennuksen.

Uhkasakon suuruudessa on päävelvoitteen laadun ja laajuuden sekä yrityksen maksukyvyyn lisäksi muina asiaan vaikuttavina seikkoina otettu huomioon se, että velvoitettu harjoittaa yritystoimintaa, velvoitetun osoittama vastustus saunan purkamista kohtaan, päävelvoitteen selvyys ja riidattomuus, saunan haitallinen arvo järven ja ympäristön maisemalle, saunavesien järveen laskemisesta Simojärvelle aiheutuva vahinko, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset ja muiden Simojärven rannalla olevien maanomistajien oikeudet rakennusten rakentamiseen.

Johtopäätös

Asetettua uhkasakkoa ei ole Arctic Circle Delight Oy:n menettely huomioon ottaen pidettävä liian suurena.

**Suullinen käsittely**

Suullisen käsittelyn toimittaminen asian selvittämiseksi ei ole tarpeen.

**Paikka, aika ja allekirjoitus**

Rovaniemellä 2. päivänä tammikuuta 2018

Laati

Jarmo Juntura  
asianajaja, Rovaniemi

**Lausunnon liitteenä olevat asiakirjat**

- pöytäkirja toimitusnumero 2017-547425 ja toimituskartta
- kiinteistörekisteriote 683-403-172-1 Kalasatama
- sopimus 15.2.2017
- Simojärven rantaosayleiskaava
- kunnan rakennusjärjestys
- 11 kpl valokuvia 4.8.2017
- valokuva 16.3.2016