

Teknisen lautakunnan lausunto Porin teknisen lautakunnan 19.9.2023 § 198 päätöstä koskevassa valitusasiassa

Porin kaupungin johtava juristi on pyytänyt tekniseltä lautakunnalta lausuntoa otsikon mukaisessa kunnallisvalitusasiassa liittyen Turun hallinto-oikeudessa vireillä olevaan asiaan 1584/03.04.04.10/2023. Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Vastaus vaatimuksiin

Valittaja on vaatinut Porin kaupungin teknisen lautakunnan päätöksen 19.9.2023 § 198 kumoamista, koska päätös on valittajan mukaan syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on muutoinkin lainvastainen.

Teknisen lautakunnan näkemyksen mukaan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muullakaan tavoin lainvastainen. Valittajan valitus tulee hylätä.

Selostus asiasta

Porin kaupunki on suorittanut Telapuiston alueella tulvapadon korjaustöitä vuosina 2021-2022. Padon korjaustöiden yhteydessä kävi ilmi, että Kokemäenjoen rannoilla oli useita luvattomia laitureita, joista yksi oli valittajan. Toinen havainto oli, että useat sellaiset asukkaat, joilla sinänsä oli laiturin pitämistä koskeva sopimus kaupungin kanssa, olivat syyllistyneet sopimuksen vastaisiin menettelyihin, kuten sopimusalueen aitaamiseen, luvattomaan rakentamiseen tai yleisen kulun estämiseen sopimusalueensa kautta. Yksityislaiturien suuri määrä haittasi padon korjaus- ja kunnossapitotöitä ja aiheutti ylimääräistä selvittely- ja tiedotustyötä. Tulvapadon korjaustöiden alettua kävi ilmeiseksi, että laiturien määrää on tarpeen rajoittaa ja muuttaa laiturisopimusten ehtoja siten, että ne ehkäisisivät kaupungin omistaman puistoalueen ”omimista” tontin osaksi ja velvoittaisi asukasta noudattamaan kaupungin rantarakentamista koskevaa ohjeistusta.

Telapuistoksi kutsuttu Isojoenrannan puisto I -niminen yleinen alue 609-18-9903-5018 on asemakaavassa merkitty puistoksi (VP). Kaupungin näkemyksen mukaan valittajan laituri on ollut luvaton, sillä valittajalla ei ole oikeutta pitää laituria Porin kaupungin omistamalla ranta-alueella tai rantaan rajoittuvalla Porin kaupungin omistamalla vesialueella, joka kuuluu Porin joet -nimiseen tilaan 609-427-1-19. Valittajalla ei ole ollut laituria koskevaa sopimusta kaupungin kanssa, eikä hänellä ole muutenkaan oikeutta laiturin pitämiseen.

Valittaja on ollut kesällä 2021 yhteydessä kaupunkiin ja pyytänyt laiturilleen vuokrasopimusta sen jälkeen, kun hänen luvaton laiturinsa tuli ilmi. Valittajalle on 30.8.2021 sähköpostitse ilmoitettu, että tulvapadon korjaustöiden vuoksi uusia laituripaikkoja ei vuokrata ennen kuin tulvapadon korjaustyöt on saatu tehdyksi ja vuokraamiskäytännöt selkiytettyä.

Porin kaupungin tekninen lautakunta teki keväällä 2022 päätöksen 22.3.2022 § 61 koskien jo-
kialueen laituripaikkojen vuokraamisen periaatteita ja hinnoittelua. Päätöksellä korotettiin laitu-
ripaikkojen maksuja ja monella tavalla kiristettiin ja selkiytettiin luovutuskäytäntöjä. Yksi keskei-
simmistä rajoituksista koski sitä, keille laituripaikkoja jatkossa luovutetaan. Päätöksen mukaan
laituripaikka myönnetään jatkossa vain tonteille, jotka rajautuvat rannan viherkaistaan. Käytän-
nössä lähes kaikki tai kaikki olemassa olleista laiturisopimuksista täytti jo valmiiksi ehdon, mutta
selkeyden vuoksi asia haluttiin kirjata auki luovutusperiaatteisiin. Lautakunnan päätös on lain-
voimainen.

Toukokuussa valittaja on ollut uudelleen yhteydessä puhelimitse laituriasioissa, jolloin hänelle
on selostettu teknisen lautakunnan päätöksen sisältö ja että hänelle sisäkorttelin asukkaana ei
voida laituripaikkaa myöntää.

Valittaja teki edellä mainitusta teknisen lautakunnan päätöksestä (§ 61) oikaisuvaatimuksen,
vaikka päätös oli jo lainvoimainen. Lautakunta ratkaisi oikaisuvaatimusta koskevan asian lain-
voimaisella päätöksellään 14.6.2022 § 110 ja jätti valittajan oikaisuvaatimuksen tutkimatta myö-
hässä tullessa. Päätöksen perusteluissa todettiin, että kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaai-
timus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 140 §:n mukaan
kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun
pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Päätös on asetettu nähtäville yleiseen tieto-
verkkoon 25.3.2022. Oikaisuvaatimus olisi siten tullut tehdä viimeistään 18.4.2022. Oikaisuvaai-
timus on saapunut kaupungin kirjaamoon 30.5.2022 eli säädetyn määräajan jälkeen.

Keväällä 2023 valittaja jätti kaupungille Kiramotien ja Telatien sisäkortteleiden asukkaiden yh-
teislaituripaikkaa koskeneen hakemuksen. Hakemuksen johdosta yhteislaituriasiaa selvitetiin
teknisellä toimialalla laajasti ja tultiin siihen lopputulokseen, ettei voimassa oleviin laituripaikkojen
luovutuksen periaatteisiin, jotka tekninen lautakunta oli tuoreeltaan vuosi sitten vahvistanut, ol-
lut syytä tehdä poikkeusta, joka olisi ollut vastoin sitä nimenomaista lautakunnan päätöksen
kirjausta, että laituripaikka luovutetaan jatkossa vain rannan viherkaistaan rajoituville kiinteis-
töille. Lautakunnan selkeästä kirjauksesta poikkeaminen olisi vesittänyt päätöksen alkuperäi-
sen tavoitteen yksityislaiturien määrän rajoittamisesta, sillä tällöin poikkeuslupia jouduttaisiin
myöntämään tasapuolisen kohtelun nimissä muillekin kyselijöille, jotka eivät täytä luovutuseh-
toja.

Valittajalle ilmoitettiin 21.6.2023 sähköpostitse, että yhteislaituripaikkaa ei voida myöntää ja tie-
dusteltiin valittajan halua saada asiasta valituskelvoinen päätös. Valittaja pyysi saada asiasta
päätöksen asian eteenpäin viemistä varten.

Tonttipäällikkö hylkäsi valittajan yhteislaituripaikkaa koskevan hakemuksen viranhaltijapäätök-
sellään 7.8.2023 § 55.

Valittaja teki oikaisuvaatimuksen tonttipäällikön viranhaltijapäätöksestä (§ 55). Tekninen lauta-
kunta hylkäsi valittajan oikaisuvaatimuksen päätöksellään 19.9.2023 § 198. Päätöksen perus-
teluissa todetaan, että tonttipäällikön hylkäävä päätös perustuu teknisen lautakunnan päätök-
sen 22.3.2022 § 61 selkeään kirjaukseen, jonka mukaan jatkossa laituripaikkoja luovutetaan
vain rannan viherhaistaan rajoituville kiinteistöille, mitä ehtoa valittajan tekemä yhteislaituriha-
kemus ei täytä. Oikaisuvaatimuksessa ei ollut esitetty perusteita, jonka vuoksi päätöstä olisi
ollut syytä muuttaa tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Valittaja teki kunnallisvalituksen Turun hallinto-oikeudelle teknisen lautakunnan päätöksestä
19.9.2023 § 198, jolla hänen oikaisuvaatimuksensa hylättiin.

Tarkemmat perustelut**Päätöksentekomenettelystä ja asukkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta**

Tekninen lautakunta lausuu käsityksensä, että asian käsittelyssä ei ole tapahtunut virheitä. Teknisen lautakunnan päätös 22.3.2022 § 61 koskien jokialueen laituripaikkojen vuokraamisen periaatteita ja hinnoittelua on ollut luonteeltaan yleinen päätös samaan tapaan kuten esimerkiksi omakoti-, kerrostalo- tai yritystonttien vyöhykehinnoittelua koskevat päätökset tai vaikkapa vaalimainonnan periaatteista päättäminen kaupungin yleisillä alueilla. Tämän tyyppisellä kunnan maata koskevien yleisten luovutusperiaatteiden vahvistamisella ei ole sellaisia asianosaisia, joille päätös olisi tullut erikseen antaa tiedoksi. Kyseessä ei ollut hallintopäätös, joka olisi kohdistettu suoraan valittajaan tai päätös, jolla olisi välitöntä vaikutusta valittajan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Kuntalain 140 § mukaan kunnan tekemät päätökset annetaan kunnan jäsenille tiedoksi yleisen tietoverkon kautta eli käytännössä siis julkaisemalla toimielinten ja viranhaltijoiden päätökset kunnan kotisivuilla internetissä.

Kaupunki on laitureita koskevissa päätöksissään (liitteet 2-5) selvittänyt päätöksensä perusteita jo laajasti myös yhdenvertaisuusnäkökulmasta sekä perustellut sitä, että kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ei ole asiassa rikottu. Päätös ei ole siis tälläkään perusteella lain vastainen. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen osalta tekninen lautakunta viittaa kaikkiin liitteinä olevien päätöksen perusteluihin. Sillä, onko asukkaalla mahdollisuus vuokrata kunnalta yksityinen laituripaikka, ei ole vaikutusta tonttien arvoon. Kunnalla on itsemäärämis-oikeutensa nojalla oikeus päättää kenelle ja millä ehdoin se luovuttaa omistamaansa maata toisen hallintaan. Laituripaikan saaminen ei ole kuntalaisen subjektiivinen oikeus.

Valittajan omistama määräala tilasta [REDACTED] tuottaa oikeuden yhteisiin vesialueisiin (ja täten oikeuden laiturin pitämiseen kaupungin omistamalla ranta-alueella)

Valittaja vetoaa tähän valitusperusteeseen nyt ensimmäistä kertaa prosessin aikana. Valittaja on ostanut määräalan tilasta [REDACTED] kauppakirjalla 4.8.2021 (liite 6). Valittaja on oheistanut valituksensa liitteeksi kiinteistörekisteriotteen tilasta [REDACTED], joka on tulostettu 1.10.2015 ja jossa mainitaan, että tilalla olisi osuus yhteiseen maa- ja vesialueeseen, mutta tätä yhteistä aluetta ei ole kuitenkaan rekisteriotteella yksilöity.

Kiinteistöllä voi olla osuuksia yhteisiin alueisiin eli niin kutsuttuja yhteisalueosuuksia. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta. Kun kiinteistöstä luovutetaan määräala, se ei saa osuutta luovuttavan kiinteistön osuuksista yhteisiin alueisiin, ellei siitä ole nimenomaisesti sovittu luovutuskirjassa (kiinteistömuodostamislaki 150 § 2 mom.). Jos emä-kiinteistöllä on osuuksia yhteisiin alueisiin, ja halutaan, että määräalasta muodostettava kiinteistö saa osuuden yhteisiin alueisiin, siitä on sovittava luovutuksen kohdetta määriteltäessä.

Teknisen lautakunnan näkemyksen mukaan määräalan omistajuus ei tuo valittajalle laiturinpito-oikeutta kaupungin omistamalle maalle seuraavista syistä:

- Hakemuksessa esitetty sijainti yhteislaiturille ei kohdistu mihinkään yhteiseen vesi- tai maa-alueeseen vaan kaupungin 100 %-sti omistamalle maalle, kuten karttaliitteen kuvista 1-6 selviää. (maa-alue kohdistuu Isojoenrannan puisto I -nimiseen yleiseen alueeseen 609-18-9903-5018 ja vesialue Porin joet -nimiseen tilaan 609-427-1-19), jotka molemmat ovat Porin kaupungin yksinomaisessa omistuksessa.

- Määräalan kauppakirjassa ei ole nimenomaisesti sovittu osuudesta emäkiinteistön yhteisiin alueisiin, joten vaikka [REDACTED]-tilalla olisikin jokin osuus johonkin yhteiseen alueeseen (mihin, kun se ei vuoden 2015 kiinteistörekisteriotteelta selvinnyt?), osuus ei kuitenkaan ole 4.8.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla siirtynyt valittajalle.
- Tilalla [REDACTED] ei ole kiinteistörekisterin mukaan osuutta mihinkään yhteiseen alueeseen (liite 7), jota olisi kauppakirjalla edes voitu siirtää. Todennäköisesti syy siihen, että osuusmerkintää ei enää rekisteriotteella ole, johtuu Maanmittauslaitoksen suorittamasta kiinteistörekisterin perusparannuksesta, jolloin rekisteristä on poistettu sinne kuulumattomia erheellisiä ja vanhentuneita merkintöjä. Mikäli tilalla [REDACTED] olisi oikeasti ollut kiinteistötoimituksella tutkittu osuus johonkin yhteiseen alueeseen, kyseinen yhteinen alue olisi yksilöity kiinteistötunnuksella ja [REDACTED]-tilan osuuden suuruus olisi ilmennyt kiinteistörekisteriotteelta.

Kokemäenjoessa on vain yksi yhteinen vesialue puheena olevan sijainnin lähistöllä (kts. karttaliitteen kuvat 3-6) nimeltään [REDACTED]. Maanmittauslaitos on vahvistanut kyseisen yhteisen vesialueen osakasluettelon 19.7.2000 arkistotunnuksella 609:2000:49. Kyseisessä osakasluettelossa ei ole mainintaa tilasta [REDACTED] (liite 9, kts. yhteisen vesialueen osakasluettelo). Joka tapauksessa, valittaja ei ole edes ehdottanut laituria sijoitettavaksi kyseisen yhteisen vesialueen alueelle.

Yhteenveto

Koska valittajan omistama kiinteistö ei rajaudu rannan viherkaistaan, valittajalla ei ole kaupungin voimassa olevien luovutusperiaatteiden mukaan oikeutta saada laituriipaikka Kokemäenjoen rantaan. Kaupungilla on ollut asianmukaiset tulvasuojeluun ja tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuvat syynsä rajoittaa kuntalaisten mahdollisuutta sijoittaa yksityisiä laitureitaan kaupungin omistamille rantakiinteistöille. Käytäntö ei riko kuntalaisten yhdenvertaisuutta. Kaupungin tahtotilana on jokialueella ohjata venelaituritoiminnot tapahtumaan pääasiassa niille kaavassa osoitetuilla alueilla ja yhteiskäyttölaitureissa. Kaupungilla on tarjota kuntalaisille runsaasti, yhteensä noin 1400 kpl venepaikkaa 20 eri satamassa eri puolilla kaupunkia. Valittajaa lähin yhteislaituri sijaitsee noin 3 kilometrin päässä. Valittajalla ei ole oikeutta sijoittaa laituria kaupungin maalle myöskään sillä perusteella, että se omistaa määräalan tilasta [REDACTED].

Lisätietoja

Lisätietoja asiassa antaa tonttipäällikkö [REDACTED].

LIITTEET

1. Karttaliite
2. Pöytäkirjanote tekninen lautakunnan päätöksestä 22.3.2022 § 61
3. Pöytäkirjanote tekninen lautakunnan päätöksestä 14.6.2022 § 110
4. Päätösote tonttipäällikön viranhaltijapäätöksestä 7.8.2023 § 55
5. Pöytäkirjanote tekninen lautakunnan päätöksestä 19.9.2023 § 198
6. Määräalan kauppakirja tilasta [REDACTED] yksityishenkilöiden välillä 4.8.2021
7. Kiinteistörekisteriote tilasta [REDACTED] päivätty 5.1.2024
8. Lainhuutodistus tilasta Porin joet 609-427-1-19, päivätty 5.1.2024
9. Kiinteistörekisteriote tilasta [REDACTED] päivätty 5.1.2024