

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 4

§ 4

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman asuntolaivan sekä rakennusjärjestyksen vastaisen laiturin poistamiseksi kiinteistöltä 49-455-1-119, Soukan rantatie 9, 02360 ESPOO

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajan [REDACTED]:n poistamaan 14.5.2021 mennessä luvattoman asuntolaivan, joka on kiinnitetty kyseisen kiinteistön rantaan rakennettuun suurempaan laituriin. Poistettava asuntolaiva on osoitettu päätöksen liitteessä.
2. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajan [REDACTED]:n poistamaan 14.5.2021 mennessä Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) vastaisen pienemmän laiturin, joka on rakennettu kyseisen kiinteistön rantaan. Poistettava laiturin on osoitettu päätöksen liitteessä.
3. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED]:lle 7 000 euron uhkasakon,
4. asettaa kohdan 2. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED]:lle 3 000 euron uhkasakon,
5. veloittaa [REDACTED]:ltä päätöksestä hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen yhdeksänsadan (900) euron suuruisen maksun,
6. ettei, asiasta ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Rakennuslautakunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

ASUNTOLAIVA, MAJOITUSTOIMINTA SEKÄ TAVANOMAISESTA VENEILYSTÄ POIKKEAVA KÄYTTÖ

Kyseisellä kiinteistöllä harjoitetaan majoitustoimintaa asuntolaivassa, jolle ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupaa.

Kyseessä olevaan tapaukseen soveltuvat majoitustoiminnan tunnuspiirteet. Airbnb-sivustolla, jolla asuntolaivan ilmoitus (liitteenä) on julkaistu, olevien kävijöiden ja arvosteluiden määrästä voidaan todeta, ettei toiminta ole satunnaista. Laivaa markkinoidaan asuntolaivana sekä nimenomaan

majoitukseen. Asuntolaivassa on ilmoituksen mukaan käytössä sauna. Nukkumisjärjestelyinä on mainittu makuuhuone parivuoteella sekä vuodesohva yleisissä tiloissa. Ilmoituksen mukaan pitkäaikaiset majoittumiset on sallittu, tiloissa voi valmistaa omat ateriat sekä tiloissa on muun muassa takka, pesukone, lämmitys, wifi ja kuuma vesi. Ilmoituksessa olevista valokuvista ilmenee asuntolaivassa olevan ainakin olohuone, ruokailutila, keittiö, suihkutila sekä sauna.

Toiminta on ollut pitkäaikaista, ainakin vuoden 2019 lokakuusta alkaen. Asuntolaivan käyttö on markkinointi-ilmoituksien ja niistä ilmenevien palautteiden perusteella jatkuvaa sekä toistuvaa, eikä rajoitu tiettyyn vuodenaikaan. Vuoden 2019 ilmakuviissa sekä paikalla tehdyillä käynneillä 27.5.2020 ja 13.11.2020 asuntolaivan on havaittu olevan suuremmassa laiturissa kiinni.

Edellä esitetty huomioon ottaen laivaa pidetään paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen veneilyyn. Laiva edellyttää viranomaisvalvontaa muun ohella maisemaan, turvallisuuteen sekä jätevesi- ja jätahuoltoon liittyvien seikkojen vuoksi.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VASTAINEN PIENEMPI LAITURI

Kiinteistöllä on tällä hetkellä kaksi kappaletta laitureita. Isompi on kooltaan noin 75 m² ja pienempi noin 15 m². Myöhemmin rakennettu pienempi laituri tulee poistaa, koska se on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) vastainen.

KUULEMINEN, VELVOITE SEKÄ UHKASAKKO

Velvoitettu on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 15.12.2020 päivätyillä selityspyynnöllä. Velvoitettu on antanut selityspyyntöön 5.1.2021 päivätyn vastineen, jossa velvoitettu kiistää, että asuntolaivassa harjoitettaisiin majoitustoimintaa. Lisäksi velvoitettu toteaa, että asuntolaiva ei tarvitse toimenpidelupaa. Samoin todetaan poistettavaksi vaaditun pienemmän laiturin osalta.

Velvoitetulla on kiinteistön [REDACTED] omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita.

Päävelvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Edellä mainittua tekoa on olosuhteet huomioiden pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

ASUNTOLAIVA

Asuntolaiva (osoitettu liitteessä) tarvitsee MRL:n mukaisen luvan. Asuntolaivalle tarvitaan vähintään toimenpidelupa. MRL 126 a §:n 3 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitämiseen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

Lisäksi on huomioitava, että asuntolaivassa harjoitettu majoitustoiminta laukaisee viranomaisvalvonnan tarpeen. MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennus on

määritelty MRL:n 113 §:ssä, jonka mukaan jäljempänä MRL:ssa säädetään uuden, asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitetun rakennelman, rakenteen tai laitoksen, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä (rakennus), rakentamisesta. Lisäksi majoitustoiminta asettaa toiminnan harjoittajalle erinäisiä velvollisuuksia sekä rakennukselle erityisiä teknisiä vaatimuksia.

Korkein hallinto-oikeus on todennut päätöksessään 2009:91, että rakennelman rekisteröiminen veneeksi ei poista sitä, että asuntolaivat ja muut vastaavat rakennelmat voivat olla luvanvaraisia MRL:n mukaisten säännösten niin vaatiessa.

LAITURI

RakJ:ssä on vapautettu asuinpientalotontilla luvan tarpeesta yksi korkeintaan 15 m²:n suuruinen laitur (RakJ 22 § 1 mom. 3 kohta). Koska kiinteistön rantaan on jo ennestään rakennettu toinen isompi laitur, toinen pienempi laitur on poistettava RakJ:sen vastaisena. Lisäksi kahden laiturin maisemallinen vaikutus yhdessä kyseisessä sijainnissa on niin suuri, että toinen myöhemmin rakennettu laitur tulee poistaa.

Ottaen huomioon, että kiinteistölle on rakennettu rakennus (saunamökki), ja että sen myötä suurempaan laituriin on aikaisemmin sovellettu vapautusta vanhan rakennusjärjestyksen voimassa ollessa, voidaan kiinteistön katsoa vertautuvan rakennuspaikkaan. Edelleen RakJ 29 §:n mukaan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Todettakoon lisäksi, että MRL 126 a §:n säännös laiturien toimenpideluvanvaraisuudesta soveltuu kaikentyyppisille kiinteistöille (tontti, tila tai muu vastaava). MRL 126 a §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan suurehkon laiturin rakentamiseen.

HALLINTOPAKKO

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja

valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 §:n 2 kohdan mukaan rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 900 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 113 §, 125 §, 126 a §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 22 § ja 29 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 § 2 kohta

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja

[REDACTED] ESPOO
[REDACTED] ([REDACTED])

Velvoitettu

[REDACTED] ([REDACTED])

Toimenpide

Luvattoman asuntolaivan sekä RakJ:sen vastaisen pienemmän laiturin poistaminen.

Asian selostus

Valvonta-asia on tullut vireille rakennusvalvontaviranomaiseen tehdyllä toimenpidepyynnöllä.

Velvoitetulle on lähetetty 16.6.2020 päivätty kehoitus lopettaa kiinteistöllä luvaton lyhytaikainen majoitustoiminta sekä poistaa asuntolaiva omistamallaan kiinteistöllä [REDACTED] 31.7.2020 mennessä. Lisäksi kehoitettiin poistamaan kiinteistön rantaan kiinnitetty pienempi laitur.

Velvoitettu antoi edellä mainittuun kehoitukseen 30.6.2020 päivätyn vastineen, jossa totesi, että,

- 1) kyseisellä asuntolaivalla ei harjoiteta vuokraustoimintaa,
- 2) veneen kiinni pitäminen laiturissa ei ole toimenpideluvan varainen toimenpide, ja;
- 3) kiinteistölle on rakennettu laitur kehotuksessa mainitulla tavalla

Rakennusvalvontaviranmoinen havainnoi suorittamallaan tarkastuskäynnillä 13.11.2020, että kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin ei ollut ryhdytty.

Koska kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin ei ollut ryhdytty, kiinteistön [REDACTED] omistajalle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 15.12.2020 päivättyllä selityspyynnöllä. Velvoitettu on antanut selityspyyntöön 5.1.2021 päivätyn vastineen, jossa velvoitettu kiistää, että asuntolaivassa harjoitettaisiin majoitustoimintaa. Lisäksi velvoitettu toteaa, että asuntolaiva ei tarvitse toimenpidelupaa. Samoin todetaan poistettavaksi vaaditun pienemmän laiturin osalta.

Vastineet ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.