

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-449-1-1064, Ramsiontie 9a

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] omistavan asunto-osakeyhtiön edustaja ja kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] [REDACTED] ja [REDACTED] osaomistajat.

Toimenpidevaatimuksen tekijät vaativat 21.3.2022 hyväksytyjen rakennustyön aikaisten muutosten kumoamista rakennusluvan 049-2019-1665R osalta ja kiinteistöllä [REDACTED] toteutetun laiturin välitöntä purkamista.

Toimenpidepyynnön tekijöiden mukaan rakennustyön aikaisten muutosten mukainen poikkeaminen on olennainen ja merkittävä, ja rakennustyön aikaisten muutosten seurauksena toteutuksen laatu on ympäristöön nähden massiivinen, ylimitoitettu ja pilaa täysin kauniin kallioniemen, jota kolme naapuria jakavat.

Toimenpidevaatimus perusteluineen kokonaisuudessaan on liitetty oheismateriaaliksi.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Vaatimus koskee lainvoimaiseksi tulleella toimenpideluvalla 049-2019-1665 luvitettua laituria.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 7.10.2021 § 19 hallintosäännön I osan 4. luvun 23 §:n nojalla siirtänyt toimivaltaansa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille. Kyseisen delegointipäätöksen liitteen Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima

toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille II osan 1 §:n 11 kohdan mukaan muun ohessa lupavalmisteliija voi myöntää suostumuksen poiketa jo myönnetyn luvan suunnitelmista rakennustyön aikana (MRL 150 e §).

Lupavalmisteliija on hyväksynyt toimenpideluvan mukaisesta suunnitelmasta poikkeamisen rakennustyön aikana MRL 150 e §:n 1 mom. perusteella, jonka mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan.

Lupavalmisteliija on arvioinut, että suunnitelmista poikkeaminen rakennustyön aikana ei tässä tapauksessa sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan.

Lupavalmisteliija on ottanut asiassa huomioon, että laituria ei saa sijoittaa lähemmäksi tilaa [REDACTED], mutta toisaalta etäisyyttä toisen puolen naapurin (tila [REDACTED]) rajasta saa alentaa. Lupavalmisteliija on katsonut, että etäisyys tilan [REDACTED] pihaan on kauempaa eikä ko. tilan omistajilla ole lähietäisyydellä oleskelupihaa.

Lupavalmisteliija on tuonut esiin, että hankkeen vastaava työnjohtaja on ollut sitä mieltä, että aallokon takia laiturin tulee olla vähän leveämpi ja hieman kääntynyt niin, että se kestää sääolosuhteita. Lupavalmistelijan mukaan suunnittelija on noudattanut lupavalmistelijan ohjeita.

Johtopäätös

Lainvoimaisen toimenpideluvan mukaisista suunnitelmista poikkeaminen ei ole sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkinnyt luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuttanut naapurien asemaan MRL 150 e §:n tarkoittamalla tavalla. Toimenpidepyynnön kohteena olevalla kiinteistöllä ei sijaitse sellaista laituria, jolla ei olisi lainvoimaista toimenpidelupaa.

Perusteita hyväksytyjen rakennustyön aikaisten muutosten kumoamiselle tai määräyksen antamiselle laiturin purkamiseksi ei ole.

Edellä mainitun perusteella rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Samana säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö [REDACTED]

Omistaja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät

Kiinteistö [REDACTED]

Osaomistaja [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Osaomistaja [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Omistaja Asunto Oy Espoon Suvisaariston Ramsiontie 11
Hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijät vaativat 21.3.2022 hyväksytyjen rakennustyön aikaisten muutosten kumoamista rakennusluvan 049-2019 1665R osalta ja kiinteistöllä [REDACTED] toteutetun laiturin välitöntä purkamista.

Toimenpidevaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan seuraavasti:

Alkuperäinen lupa oli myönnetty 11 m x 2 m kiinteälle laiturille = 22 m² ja se olisi ulottunut viitisen metriä veden yllä. Nyt toteutettu on kaikkiaan 61,38 m² ja ulottuu vedessä 17 metriä. Koska laiturin on lähes 300 % suurempi kuin alkuperäinen, ulottuu yli 300 % pidemmälle vedessä ja toteutus on aivan eri (kulkusilta ja ponttooni versus kiinteä laiturin), kyseessä on, ei pelkästään merkittävä ja olennainen muutos, vaan itse asiassa aivan eri laiturin.

Rakennustyön aikaisten muutosten seurauksena toteutuksen laatu on ympäristöön nähden massiivinen, ylimitoitettu ja pilaa täysin kauniin kallioniemen, jota kolme naapurin jakavat. Riippumaton henkilö tulisi ilman

muuta tähän lopputulokseen rakennustyön aikaisia muutoksia ja toteutusta tarkastellessaan ja verraten alkuperäistä lupaa niihin. Rakennustyön aikaisia muutoksia ei parhaalla tahdollakaan voi luokitella muuksi kuin merkittäviksi.

Poikkeamisen olennaisesta ja merkittävästä laadusta johtuen naapureita olisi pitänyt kuulla (ei ole kuultu rakennustyön aikaisista muutoksista), rakennustyön aikaiset muutokset hylätä ja tälle täysin uudelle laiturille olisi pitänyt määrätä haettavaksi uusi lupa naapurikuulemisineen.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet alkuperäisen lupaharkinnan osalta seuraavaa.

Alkuperäinen, lainvoimaisen 049-2019-1665 luvan lupaharkinta, jolla on perusteltu valitusprosessinkin jälkeen nimenomainen lupa 11m x 2m kiinteälle laiturille - ELY-keskusta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskusta sekä hallinto-oikeutta (H1365/2021 29.3.2021) myöten - ei voi mitenkään päteä, koska hyväksytyt rakennustyön aikaiset muutokset ovat niin olennaisia ja merkittäviä. Lisäksi nyt toteutettu laiturin muuttua Ramsionlahden suojelualueen luonnetta täysin, eikä ELY-keskusta ole myöskään kuultu rakennustyön aikaisten muutosten hyväksymisestä.

Koska alkuperäinen lupaharkinta ei voi päteä, uudelle toteutukselle olisi pitänyt määrätä haettavaksi uusi lupa myös tästä syystä, eikä lupavalmistelijan olisi pitänyt hyväksyä esitettyjä muutoksia.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet naapurien asemaan liittyen seuraavaa:

Toteutettu laiturin on täysin sopimaton ympäristöönsä ja ylimitoitettu hankkeeseen ryhtyvän alun perin ilmaisemiin käyttötarpeisiin, eli uimalaituritaipeisiin, kuten kuvasta (toimenpidevaatimuksen liite 1), jossa on aikuisia ihmisiä, näkyy. Tähän päivään mennessä laituria ei tietääksemme ole käytetty yhdenkään veneen kiinnitykseen tai henkilöiden rantautumiseen.

Erityisesti sijoituessaan täysin kiinteistön [REDACTED] pääasiallisen näkymän eteen laiturin kiistatta pilaa luonnonkauniin maiseman täysin ja räikeästi.

Lupavalmistelijan räikeän harkintavallan ylityksen mahdollistamalla massiivisella ja ylimitoitetulla laituritoteutuksella on myös se seuraus että kiinteistö [REDACTED] on päässyt etabloitumaan yhteiselle niemelle ja omimaan sen käytännössä omaan käyttöönsä polkien hyvin läheisten rajanaapureiden oikeuksia nauttia alueesta tasavertaisesti osana omaa kiinteistöään. Vielä huomattavampi seuraus on se, että tällä toteutuksella on naapurien kiinteistöjen arvoa alentava ja hankkeeseen ryhtyvän kiinteistön arvoa nostava vaikutus, jota emme kiinteistönomistajina voi hyväksyä.

Lupavalmistelijan ei olisi pitänyt hyväksyä rakennustyön aikaisia muutoksia, koska ne vaikuttavat merkittävästi naapurien asemaan ja polkevat suoraan naapurien [REDACTED] antaman suostumuksen sisältöä. Tästäkin syystä lupavalmistelijan olisi pitänyt määrätä uuden luvan hakeminen.

Toimenpidevaatimus perusteluineen kokonaisuudessaan on liitetty oheismateriaaliksi.

Asian aiempi käsittely

Toimenpidelupa 049-2019-1665 on tullut syksyllä 2021 lainvoimaiseksi (KHO:n päätös 30.9.2021 H3418/2021 Dnro 21532/03.04.04.16/2021).

Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on ollut 2.5.2022 rakennuslakimieheen yhteydessä liittyen laiturin rakennustöihin ilmoittaen, että laiturin rakentaminen on jatkunut, alle kaksi metriä rajasta. Toimenpidevaatimuksen tekijä on tiedustellut Espoon kaupungin katsontakantaa tähän.

Rakennuslakimies on vastannut 12.5.2022 ymmärtäneensä, että naapuri rakentaa lainvoimaisen toimenpideluvan mukaista laituria.

Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on 30.5.2022 pyytänyt nähtäväkseen toimenpideluvan liitteineen, koska on keskusteltuaan naapureiden kanssa saanut ymmärtää, että nyt toteutettu on eri suunnitelma kuin se aivan alkuperäinen, josta toinen naapuri valitti KHO:een asti.

Rakennuslakimies on toimittanut 31.5.2022 osaomistajalle alkuperäisen lupapäätöksen ja asemapiirroksen rakennustyön aikaisella muutoksella sekä viitannut MRL:n 150 e § 1 momenttiin.

Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on 9.6.2022 perustellut näkemyksensä, jonka mukaan laiturin toteutukselle olisi tullut hakea uusi lupa.

Rakennuslakimies on 22.6.2022 tiedottanut mahdollisuudesta osoittaa asiassa toimenpidepyyntö ympäristö- ja rakennuslautakunnalle muutoksenhakukelpoisen päätöksen saamiseksi.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 3.8.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja on toimittanut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 31.8.2022 päivätyn vastineen kuulemiskirjeeseen, jossa kiinteistön omistaja toteaa asiamiehensä välityksellä muun ohessa seuraavaa:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja on pyytänyt, että valvontavaatimus hylätään, eikä sen perusteella aseteta mitään velvoitteita.

Laituria koskeva toimenpidelupa on todettu maankäyttö- ja rakennuslain, Espoon rakennusjärjestyksen ja osayleiskaavan mukaiseksi hallintotuomioistuinten käsittelyssä. Edelleen kaupungin viranhaltija on asiassa katsonut rakennusaikaiset muutokset siten vähäisiksi, ettei kyse ole ollut luvan merkittävästä muuttamisesta, jolla olisi vaikutusta naapurien asemaan.

Kuultava on rakentanut lainvoimaisen toimenpideluvan mukaisen laiturin, jonka rakennusaikaisille muutoksille on saatu kaupungin viranhaltijan suostumus. Kuultava ei näin ollen ole ryhtynyt mihinkään toimiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti. Mitään kuultavalle osoitettua velvoitetta ei ole myöskään laiminlyöty.

Perusteita hallinnollisten pakkokeinojen määräämiseksi laiturin purkamiseksi ei ole.

Kyse on tilanteesta, jossa naapurit eivät halua kuultavan rakentavan laituria, johon kuultavalla selkeästi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan on oikeus (Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 20 §:n 3 momentin mukaan rantaan voidaan rakentaa yksi pienvenelaituri ja erityisestä syystä kaksi laituria). Kaikilla vaatimuksen tehneillä on omat laiturinsa, tai useampi laituri, jotka näkyvät kiinteistön ulkopuolelle. Kuultavan kiinteistölle selkeästi näkyvälle kiinteistölle [REDACTED] on lisäksi rakennettu selkeästi kuultavan ranta-alueelle näkyvä rantasauna niin lähelle rantaa, että rakennukselle ei määräysten mukaan olisi voitu myöntää rakennuslupaa.

Rakennetulla laiturilla ei ole valvontavaatimuksen tekijöiden väittämää maisemallista pilaavaa vaikutusta. Valvontavaatimuksen tekijöiden toimittama kuva laiturista on otettu kiinteistöltä [REDACTED] ja zoomattu käsittämään pelkästään laiturin, eikä tosiasiassa kerro maisemasta yhtään mitään. Kuva vastaa tilannetta, jossa naapurin laituria tarkasteltaisiin kiikareilla. Maisema kokonaisuudessaan on rajattu kuvan ulkopuolelle. Huomionarvoista on lisäksi se, että rakennettu laituri ei edes näy kiinteistön [REDACTED] ainoaan asuinrakennukseen. Laituriin on näköyhteys ainoastaan yhdestä kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta talousrakennuksesta, jota ei ole lupa käyttää asumiseen.

Valvontavaatimuksen tekijät ovat valvontavaatimuksessaan kiinnittäneet huomiota laiturin muuttuneeseen kokoon. Rakennetun laiturin koko on kuitenkin esitetty valvontavaatimuksessa virheellisesti. Väitetty pinta-ala ei pidä paikkaansa, vaan siihen on mitä ilmeisimmin laskettu myös rannalla oleva terassirakennelma mukaan. Terassin rakentaminen ei vaadi toimenpidelupaa.

Toteutetut tekniset muutokset laiturin toteutuksessa eivät merkitse sellaista muutosta alkuperäisiin suunnitelmiin, että niillä olisi tosiasiassa mitään merkitystä valvontavaatimuksen tekijöiden esittämien maisemallisten tai luonnonsuojelullisten seikkojen kannalta. Perusteita viranhaltijan hyväksymien rakennustyön aikaisten muutosten kumoamiselle ei kuultavan käsityksen mukaan ole.

Vastine liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Asemapiirros
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 1, Sähkökaapelit
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 2, Naapurin valitus H-oikeudelle
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 3 ELY_keskuksen_lausunto
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 4, kirjeenvaihto
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 5 Gamla ångbåtsbryggan
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys, kuuleminen
- EI JULKAISTA RAM_ Asemapiirros
- EI JULKAISTA Toimenpidelupa Lupapäätös 2019-1665

- EI JULKAISTA Toimenpidevaatimus Ramsiontie 9a

Tiedoksi