

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.08.2023 § 117

§ 117

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle hallintopakkovaatimusta koskevassa asiassa, Ramsiontie

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni
Fagerlund Miina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Laiturin kaavanmukaisuus ja toimenpidelupa

Hallintopakkovaatimus koskee lainvoimaiseksi tulleella toimenpideluvalla 049-2019-1665 luvitettua laituria kiinteistöllä [REDACTED].

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus rakentaa rantaan yksi pienvenelaituri ja erityisestä syystä kaksi laituria. Rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaan alle 15 m² suuruisen laiturin saa rakentaa ilman lupaa ja tätä isomman laiturin rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa.

Alueella on voimassa Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava. Kiinteistö sijaitsee luonnonsuojelualueeksi merkityllä alueella. Kaavassa ei ole luonnonsuojelualueita koskevia määräyksiä eikä siinä siten ole määrätty laiturin rakentamisesta. Hankealue ei sijaitse luonnonsuojelulain mukaisesti perustetulla luonnonsuojelualueella tai NATURA 2000 -verkostoon kuuluvalla alueella. Ramsionlahden poukamassa on rakennuspaikan kohdalla merkintä muu säilyttämisenarvoinen luontokohde, Ramsö Uddin rantaniitty. Laituri on sijoitettu merkityn alueen ulkopuolelle.

Toimenpideluvan käsittelyvaiheessa on pyydetty lausunnot ELY-keskukselta (vesilainmukaisen luvantarpeen tarkastelu) sekä Kaupunkisuunnittelukeskukselta. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon 27.2.2020 mukaan suunnitelman mukaisella kelluvalla betoniponttonilaiturilla ei ole merkittävää vaikutusta virtauksiin tai veden vaihtuvuuteen Ramsionlahdessa. ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että suunnitelman mukainen laituri voidaan toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa, kun sille saadaan vesirajanaapurikiinteistön [REDACTED] omistajien kirjallinen suostumus. Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat antaneet suostumuksen laiturin toteuttamiselle.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen 6.3.2020 antaman lausunnon mukaan Soukanniemi- Suvisaariston osayleiskaavan kaavaselostuksessa ei ole mainintaa perusteista, millä Ramsionlahden luonnonsuojelualueen SL merkintä on osoitettu. Alue on osa RKY-alueita, joka on herkkää

merenlahden pienipiirteistä rantamaisemaa. Ramsionlahden idän/koillisenpuoleinen poukama on esitetty merkinnällä muu säilyttämisen arvoinen luontokohde. Edellä esitetyt arvot on hyvä ottaa huomioon suunnittelussa, mutta ne eivät estä laiturin toteuttamista hakemuksen mukaiselle paikalle lahden poukamien välisen niemen kärkeen. Kaavallisesta näkökulmasta laiturin sijoittamiselle ei ole estettä.

Toimenpideluvan käsittelyvaiheessa hakijakiinteistöllä [REDACTED] ei ollut ollenkaan laituria, johon sillä rakennusjärjestyksen mukaan on oikeus. Kiinteistöllä on sijainnut aikaisemmin höyrylaivalaituri samalla paikalla, johon uusi laiturin oli tarkoitus rakentaa. Alueen muilla kiinteistöillä on yksi tai useampi laiturin, joista moni on suurempi kuin toimenpideluvalla haettu laiturin.

Laiturille on myönnetty toimenpidelupa, koska se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 126, 131 ja 138 §:ien edellytykset. Espoon rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan voidaan rantaan rakentaa yksi pienvenelaituri. Kiinteistöllä [REDACTED] ei ole ollut laituria höyrylaivalaiturin purkamisen jälkeen. Kiinteistöllä [REDACTED] ei ole yhteyttä Ramsionlahden rantaan. Kiinteistön kapea kaakkoiskieleke on rannan puoleisella kohdalla noin 3.5 metriä leveä ja Ramsiontie erottaa kielekkeen kiinteistön [REDACTED] muusta piha- ja oleskelualueista. Lupaviranomainen on katsonut, että naapurikiinteistölle kuuluvaa kielekettä ei voida sijainnin ja koon perusteella pitää kiinteistön ensisijaisena oleskelualueena. Laituri on sijoitettu Ramsionlahden reunalle, paikkatietokartassa merkityn luontoalueen ("muu säilyttämisen arvoinen luontokohde", Ramsö Uddin rantaniitty) ulkopuolelle. Lisäksi lupaviranomainen on katsonut, että laiturin sijoittaminen ei vaikuta naapurikiinteistön etuun ja on vesilain mukainen.

Kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED] valitti toimenpideluvasta hallinto-oikeuteen. Pääasiasta hallinto-oikeus lausui, että asiassa esitetyn selvityksen perusteella ei ole ilmennyt, että laiturin sijoitettaisiin tai rakennettaisiin siten, että se maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n I momentin 6 kohdassa tarkoitettulla tavalla tarpeettomasti aiheuttaisi haittaa naapurikiinteistöille. Laituria ei ole pidettävä sijaintipaikkaansa nähden kohtuuttoman suurena ja asiassa saatavilla olevan selvityksen perusteella sen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n I momentissa asetetut ympäristöön ja maisemaan soveltuvuuden sekä sopusuhtaisuuden vaatimukset. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia, jotka olisivat esteenä toimenpideluvan myöntämiselle. Rakennuslautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Kiinteistön [REDACTED] omistajia ei ole kuultu hankkeen johdosta hankkeen vähäisyys sekä etäisyys naapurin rajaan ja rakennukseen huomioon ottaen. Etäisyys vastapäiselle rannalle on noin 33 metriä, kiinteistön [REDACTED] asuinrakennukselle noin 132 metriä, sekä rakennuspaikan ja kiinteistön [REDACTED] väliselle rajalle 83 metriä. Helsingin hallinto-oikeus katsoi, että kun otetaan huomioon, mitä edellä on lausuttu kiinteistön [REDACTED] sijainnista suhteessa kiinteistöön [REDACTED] ja rakennuspaikkaan ja hankkeen luonne, ei asiassa ole ollut tarpeen kuulla kiinteistönomistajia. Asiassa ei ole tältä osin tapahtunut menettelyvirhettä.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi [REDACTED] tekemän valituslupahakemuksen eikä antanut ratkaisua valitukseen.

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 katsonut, että laituria ei voida sijoittaa lähemmäksi tilaa [REDACTED] SL-merkitylle alueelle, mutta toisaalta etäisyyttä toisen puolen naapurin (tila [REDACTED]) rajasta saa alentaa. Lupavalmisteliija on katsonut, että etäisyys tilan [REDACTED] pihaan on kauempana eikä ko. tilan omistajilla ole lähietäisyydellä oleskelupihaa.

Lupavalmisteliija on tuonut esille, 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.

Valituksessaan hallinto-oikeuteen kiinteistö [REDACTED] on vaatinut, että laituri toteutetaan kiinteän laiturin sijaan kelluvana ponttonilaiturina. Rakennustyönaikaisen poikkeamisen menettelyn yhteydessä suunnitelmaa on muutettu vaatimuksen mukaiseksi ja laituri on toteutettu kelluvana ponttonilaiturina.

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

Kiinteistöillä [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] on olemassa laiturit. Kiinteistöt eivät voi näin ollen rakentaa laituria tai muitakaan rakennuksia tai rakennelmia nimenkärkeen tai sen lähetyville. Kiinteistöllä [REDACTED] on oikeus vähintään yhteen laituriin. Kiinteistöllä ei ole ollut laituria sen jälkeen, kun vanha höyrylaivalaituri on purettu. Toteutettu laituri mukaillee paikalla aikaisemmin olleen höyrylaivalaiturin mittoja ja muotoja ollen kuitenkin pienempi kuin alkuperäinen höyrylaivalaituri.

Vesilainmukaisuus

Hallintopakon hakijat perustelevat toteutetun laiturin olevan vesilain vastainen, koska heiltä ei ole saatu suostumusta laiturin rakentamiselle. Vesilain 3 luvun 2 §:n mukaan lupaviranomaisen lupa tarvitaan sellaiseen vesialueelle tehtävän rakennelman käyttöön, josta aiheutuu häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan.

Hallintopakkohakemuksessa ei kuitenkaan ole esitetty laiturista aiheutuvan naapurikiinteistöille muuta haittaa kuin maisemassa tapahtunut muutos, joka ei estä tai häiritse naapurikiinteistöjen nykyistä käyttöä. Kiinteistöjen pääasiallisten oleskelualueiden voidaan katsoa sijaitsevan muualla kuin niemenkärjessä eikä tämän vuoksi laiturin sijainnilla voida katsoa olevan merkittävää haittaa valittajakiinteistöille.

Edellä mainitun lisäksi todetaan, että laiturin rakentaminen on toimenpiteenä vähäinen. Toteutettu laituri on rakenteeltaan ja kooltaan tavanomainen ja samankaltainen kuin alueella olevat vastaavat laiturit. Laitureiden voidaan ylipäätään katsoa kuuluvan saaristolaismaisemaan eikä niiden voida katsoa pelkällä olemassa olollaan pilaavan maisemaa ja haittaavan naapurien mahdollisuutta nauttia omasta kiinteistöstään.

Laituri on sijoitettu mahdollisimman kauaksi suojellulta alueelta, koska on haluttu säästää suojeltu rantaniittyalue. Se on toteutettu kelluvana ponttonilaiturina, joka on ympäristöä vähemmän rasittava kuin kiinteä laituri. Laiturin rakenne on näin myös enemmän maaston mukainen.

Käsittely

Bjarne Häggman teki seuraavan vastaesityksen: "Ehdotan että lausuntoasia siirretään seuraavaan kokoukseen. Lautakunta ei voi lain edellyttämällä tavalla asiallisesti käsitellä tätä lausuntoehdotusta kokouksessaan, koska lautakunnalle ei ole etukäteen jaettu tarvittavia taustatietoja ja oleellista oheismateriaalia. Kokousasian esityslistatekstissä on eri asioihin liittyviä epämääräisiä ja virheellisiä väittämiä, jotka ovat ristiriidassa rakennettuun laituriin nähden. Lausuntoehdotus on sekava ja totuudenvastainen, ja asian oheismateriaalissa on mm. lupapäätös maaliskuulta vuonna 2020, joka ei ole hallintopakko vaatimuksen kohteena."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Häggmanin vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Häggman jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on lähettänyt 24.5.2023 Espoon kaupungin Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle lausuntopyynnön 26.4.2023 päivätyn hallintopakko vaatimuksen johdosta.

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat vaatineet hallintopakkoa laiturin poistamiseksi kiinteistön [REDACTED] edustalta.

Lausuntopyynnössä on pyydetty Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa erityisesti vesilain näkökulmasta. Espoon kaupungin rakennusvalvonnalta on pyydetty lausuntoa asiakohdassa mainitusta hakemuksesta.

Lausunto on pyydetty lähettämään viimeistään 26.6.2023. Määräaikaa on pidennetty 30.8.2023 asti.

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen sekä rakennusvalvonta antavat asiasta tämän yhteisen lausunnon.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA AVIn lausuntopyyntö 24.5.2023 hallintopakko
laiturin poistamiseksi 49-449-1-1064 Suvisaaristo
- 2 EI JULKAISTA Hallintopakkovaatimus AVille 26.4.2023 Kohde 49-
449-1-1064 allekirj_
- 3 EI JULKAISTA Toimenpidelupa Lupapäätös 2019-1665
- 4 EI JULKAISTA 49-2019-1665_RAM_ Asemapiirros 1-500 9.3.2022
- 5 EI JULKAISTA karttaliite ja ilmakuva Ramsiontie

Oheismateriaali

Tiedoksi