

§ 86

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2024-1312, Rågholmantie 4b

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-449-1-985 SUVisAARISTO Pinta-ala 5458.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rågholmantie 4b 02380 ESPOO Ei kaavaa 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²	
Hakija	AS OY SOLSIDAN ESPOO c/o [REDACTED] Tyskaksentie 18 B 02330 ESPOO		
Toimenpide	Pl-alueelle tehdyn läjityksen pysyttäminen, tasaus sekä ennallistava maisemointi.		
	Vaativuusluokka: Vähäinen		
Lausunnot	Ympäristöns. palvelualue	16.12.2024	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 3 kpl Hallituksen kokouspöytäkirja Naapurin kuuleminen Naapurin huomautus Valokuvia Hankesuunnitelma Ruoppausmassojen nykyiset korot		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS Lupavalmistelija Riikka Rautia on myöntänyt 1.4.2025 § 8		

toimenpideluvan ruoppausmassojen läjityksen paikallapysyttämiseksi, alueen tasaukselle sekä alueen ennallistavalle maisemoinnille. Lupa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, sillä hanke on tullut vireille vuonna 2024.

Kiinteistön edelliset omistajat ovat vuonna 2017 laittomasti läjittäneet tontin edustalta tehdystä ruoppauksesta syntyneet ruoppausmassat osittain tontin PI-alueelle. Kyseisestä toimenpiteestä on naapurin toimesta tehty valitus ja edellisen omistajien rakennustyöt keskeytettiin tämän vuoksi rakennuslautakunnan päätöksellä. Kiinteistön omistajat ovat tämän jälkeen vaihtuneet.

Ruoppausmassat ovat kuivuneet ja tiivistyneet seitsemän vuoden ajan, ja alueelle on kasvanut tiheä kasvillisuus. Ruoppausmassojen siirto kiinteistöllä tai kuljetus alueelta nähdään massojen painumisen vuoksi turhana. Alueen ennallistamisessa ruoppausmassoja muokataan tasoittamalla ne nykyiselle paikalleen siten, että tilanne tulee vastaamaan alueen ilmettä ennen läjitystä. Tasaus toimenpiteessä pyritään siihen, että korko nousee tasaisesti kohti Rågholmantietä. Tehtävästä tasauksesta johtuen koron nousu on keskimäärin noin 25 cm toimenpidealueella. Läjityksen yhteydessä rakennettu kivipenger rannan läheisyydessä poistetaan ja kivet sijoitetaan maastoon sopiville paikoille. Alueelle istutetaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, jotka sopivat kasvupaikkavaatimuksiltaan kosteikkoon. Istutettava puusto sijoitetaan samalle alalle vanhempien ilmakuvien mukaan ennen ruoppausmassojen leiritystä.

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapurille, jota hanke koskee. Kiinteistö [REDACTED] on huomautuksessa tuonut esille, että tonttia kosken on tehty luvattomasti tehdyn läjityksen vuoksi valitus sekä rakennustöiden keskeyttäminen kiinteistöllä 49-449-1-985 vuonna 2017. Keskeyttämistä koskevassa päätösehdotuksessa esitettiin, että rakennuslautakunta pysyttää keskeytysmääräyksen voimassa, kunnes maa-aineksen varastoinnille ja tien rakentamiselle on myönnetty lainvoimainen maisematyö- tai toimenpidelupa taikka kiinteistö on kokonaan ennallistettu sellaiseksi, kuin se oli ennen luvattoman toiminnan aloittamista. Huomautus on kokonaisuudessaan luvan liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvä on hankesuunnitelmassaan todennut, että lupaa haetaan nyt jälkikäteen ruoppausmassojen pysyttämiseksi kiinteistöllä, sillä alue on jo painunut vuosien aikana miltei alkuperäiseen korkoon. Aluetta tasataan ja ennallistetaan kasvillisuudella ja näin aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa olemassa olevalle luonnolle. Kyseinen lupa on haettu, jotta toimenpiteelle saadaan toimenpidelupa ja tämän luvan mukaan läjitysmassat voidaan tasata kiinteistölle ja maisemoida alue vastaamaan alkuperäistä, sillä laajuudella, kuin se on mahdollista.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuri kiinteistöltä [REDACTED] on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa luvan myöntämistä ja ruoppausmassojen pysyttämistä kiinteistöllä. Oikaisuvaatimuksen mukaan lupaa ei voida myöntää, sillä rakennusluvan 2023-791 mukaan hankkeeseen ryhtyvä on hakenut ruoppausmassojen siirrolle lupaa ja nyt myönnettyssä toimenpideluvassa

haetaan lupaa näiden massojen pysyttämiseksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan alue tulee ennallistaa ennen ruoppausta tehtyyn tilanteeseen ja samalla tulee myös poistaa ruoppauksen aikana tehty tienpohja, joka sijoittuu suurilta osin kaavan plt-alueelle. Ennallistaminen vastaisi rakennuslautakunnan 1.6.2017 tekemää päätöstä 2675/2017, jonka mukaan ruoppausta ja ruoppausmassojen läjitystä ei ole voinut pitää olosuhteet huomioiden vähäisenä ja yleisen edun on katsottu vaativan syytteen nostamista. Oikaisuvaatimuksen tekijän tulkinnan mukaan rakennuslautakunnan päätöksessä PL-alueelta pitää ruoppausmassat siirtää ja tämän jälkeen maisemoida alue ja istuttaa se luonnonmukaiseksi. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä ei ole toimittanut erillistä vastinetta oikaisuvaatimukseen, sillä on vastannut toimenpidettä koskeviin oikaisuvaatimuksessa esitettyihin kohtiin jo luvan käsittelyn aikana, eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty uusia hankkeeseen ryhtyvään kohdistuvia asioita.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt perusteluja sille, miksi kiinteistölle sijoitettuja ruoppausmassoja ei voitaisi alueella pysyttää. Toimenpiteet ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole huomioitu rakennuslautakunnan 1.6.2017 tekemän päätöksen 2675/2017 kohtaa 2.: ”Rakennuslautakunta pysyttää keskeytysmääräyksen voimassa kunnes maa-aineksen varastoinnille ja tien rakentamiselle on myönnetty lainvoimainen maisematyö- tai toimenpidelupa taikka kiinteistö on kokonaan ennallistettu sellaiseksi, kuin se oli ennen luvattoman toiminnan aloittamista.” Toimenpidelupa 049-2024-1312 on haettu nimenomaan sitä varten, että maa-aineksen varastoinnille tai selkeämmin pysyttämiseksi haetaan lupa. Samalla aluetta myös tasataan ja ennallistetaan vastaamaan mahdollisimman suurilta osin alkuperäistä tilannetta. Myös luvatta rakennettu tienpohja maisemoidaan siltä osin kuin on tarvetta, sillä se on kasvanut alueen kasvillisuuden kasvun vuoksi jo umpeen. Näin ollen rakennuslautakunnan päätöksen 2675/2017 nähdään myönnetyn toimenpideluvan ja sen sisältävien maisemointisuunnitelman mukaisesti toteutuvan.

Luvan käsittelijä on tarkastellut hakemuksen liitteitä ja todennut ne riittävän kattaviksi, joten katselmusta tontilla ei ole nähty tarpeelliseksi. Toimenpiteet voidaan katsoa olevan oikein mitoitettu huomioiden alueella tapahtunut maan painuminen, alueella oleva kasvillisuus ja esitetty alueen tasaus sekä luonnonmukaisen kasvillisuuden istutus toimitetun suunnitelman mukaisesti.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
loppukatselmus

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a, 128, 138 ja 140 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riikka Rautia,
p. +358 46-877 1569
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.