

Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 2023-168 laiturin rakentamista varten Sydmossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 23.08.2023
617/10.03.00/2023

Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Johtava rakennustarkastaja on 20.6.2023 päivätyllä päätöksellään myöntänyt toimenpideluvan 2023-168 laiturin rakentamista varten kiinteistölle Strandtorp 445-509-4-1 (ja Strandtropin vesi 445-509-1-20) Sydmossa. Samalla myönnettiin lupa aloittaa työt vakuutta vastaan ennen päätöksen lainvoimaiseksi tuloa. [REDACTED] (alla muutoksenhakijat) ovat 30.6.2023 edustajansa välityksellä jättäneet oikaisuvaatimuksen toimenpideluvasta ja vaativat, että rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja kumoaa toimenpideluvan. [REDACTED] omistavat naapurikiinteistön 445-509-5-0.

Yhteenveto oikaisuvaatimuksesta

Muutoksenhakijat katsovat, että toimenpidelupahakemusta ei olisi voitu käsitellä ennen kuin Turun hallinto-oikeudessa vireillä oleva poikkeamis päätöstä koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Poikkeaminen koskee kahden yhteensä 80 venepaikkaa käsittävän laiturin rakentamista kotisatamatoimintaa varten sekä 1 000 k-m²:n kokoisen varastorakennuksen, 500 k-m²:n kokoisen veneiden huoltorakennuksen ja 50 k-m²:n kokoisen majoitusmökkin rakentamista kiinteistöille 445-509-4-1 ja 445-509-1-20. Muutoksenhakijat katsovat, että toimenpidelupa käytännössä koskee samaa asiaa ja käyttötarkoitusta ja että hallinto-oikeudessa vireillä olevaa asiaa ei voida kiertää tällä tavalla.

Muutoksenhakijoita on kuultu naapureina 17.5.2023 päivätyllä kirjeellä. Naapurikuulemisen liitteenä ollut asemapiirros oli päivätty 27.1.2023. Muutoksenhakijoiden mukaan tämä asemapiirros poikkeaa 13.6.2023 päivätyistä asemapiirroksista, joka on nyt toimenpideluvan liitteenä. Muutoksenhakijat ovat luonnollisesti vastanneet naapurikuulemiseen saamiensa asiakirjojen pohjalta. Saatuun asemapiirroksen oli piirretty ramppi. Muutoksenhakijoiden mukaan syy siihen, että ramppi puuttuu päivitetyistä versioista, on se, että ramppi on jo rakennettu. Uuteen asemapiirroksen on myös piirretty kaislikkoa hakijoiden ja muutoksenhakijoiden vesialueiden väliin. Muutoksenhakijoiden mukaan kaislikko on vain osittainen näköeste naapureiden kiinteistöjen välillä. Alkuperäisestä asemapiirroksista ei myöskään ilmennyt, että laituri oli tarkoitettu 8–10 veneelle. Muutoksenhakijat katsovat näin ollen, että heille ei ole varattu mahdollisuutta esittää huomautuksiaan kaikista niistä oleellista tiedoista, joita rakennusvalvonnalla on ollut hakemusta käsitellessään.

Muutoksenhakijat katsovat, että päätöksestä saa virheellisen käsityksen, että kiinteistöllä ollut vanha laituri on purettu sen huonon kunnan vuoksi ja että tilalle rakennetaan uusi lähes vastaava laituri. Päätöksen mukaan vanha laituri olisi ollut noin 30 metrin pituinen. Muutoksenhakijoiden käsityksen mukaan vanha, uimalaiturina ja satunnaisesti yksittäisten veneiden kiinnityspaikkana käytetty laituri oli korkeintaan 15 metrin pituinen, ja uusi laituri on nyt kaksi kertaa pidempi. Muutoksenhakijat pitävät ilmeisenä, että hakijoiden tarkoituksena on aloittaa kaupallisen kotisatamatoiminnan harjoittaminen ja että toimenpideluvassa tarkoitettujen rakennelmat ovat osa tätä toimintaa. Muutoksenhakijat katsovat, että rakennusvalvonnan olisi tullut selvittää laiturirakennelman käyttötarkoitus ja että asiaa ei olisi tullut käsitellä normaalina

tavalliselle laiturille myönnettävänä toimenpidelupana. Kyse on varsin massiivisista laiturirakennelmista eikä ole uskottavaa, että 8–10-paikkainen laiturit olisi pelkästään yksityiskäyttöön etenkin kun on tiedossa, että hakijoiden tarkoitus on aloittaa kotisatamaliiketoiminnan harjoittaminen kiinteistöllään. Muutoksenhakijat katsovat lisäksi, ettei ole uskottavaa, että laiturin käyttö ei aiheuttaisi naapurikiinteistölle haittaa veneliikenteen takia.

Muutoksenhakijat katsovat myös, että suunnitellun mukainen satamatoiminta toimenpideluvan mukaisine laiturirakenteineen ja pengerryksineen edellyttää aluehallintovirastolta haettavan vesilain mukaisen vesiluvan saamista, koska rakentamisesta aiheutuu vahingollisia muutoksia vesiluonnolle. Muutoksenhakijoiden käsityksen mukaan tällaista lupaa ei ole haettu eikä näin ollen myönnetty.

Muutoksenhakijoiden mukaan hakijat ovat jo ennen toimenpideluvan myöntämistä rakentaneet täysin luvatta rampin ja lähes 27 metrin pituisen rantalaiturin. Lain mukaan tällaiset työt saa aloittaa vasta lupapäätöksen saatua lainvoiman. Muutoksenhakijoiden käsityksen mukaan hakijoilla ei ole ollut lupaa aloittaa rakentamista ennen luvan myöntämistä.

Muutoksenhakijoiden mukaan toimenpiteet vaikuttavat maankäyttöön ja ympäristöön sekä aiheuttavat haittaa naapureille. Hallinto-oikeudelle jätetyssä aikaisemmin mainittua poikkeamispäätöstä koskevassa vastineessa on esitetty useita tällaisia perusteita. Yhtenä tärkeänä seikkana nostetaan esiin se, että kyseiselle kiinteistölle johtava ja muutoksenhakijoiden kiinteistön poikki kulkeva tie ei leveydeltään eikä kunnoltaan kestä toiminnan johdosta merkittävästi lisääntyvää liikennemäärää. Muutoksenhakijoiden mukaan on selvää, että liikenne lisääntyy, jos rakennettavaan laituriiin kiinnittyy 8–10 venettä.

Toimenpideluvassa ei ole huomioitu muutoksenhakijoiden etua. Suunniteltu 36 metrin pituinen laiturit sijaitsee vain 55 metrin päässä muutoksenhakijoiden kiinteistön maarajasta. Muutoksenhakijoiden mukaan veneet kääntyisivät toisinaan muutoksenhakijoiden kesämökin ja laiturin edustalla ja kiinteistön vesialueella. Joka tapauksessa laiturit ja siihen kiinnittyvät veneet peittäisivät osittain rannasta näkymän merelle. Lupahakemuksen mukaisesta rakentamisesta aiheutuisi kohtuutonta ja peruuttamatonta haittaa muutoksenhakijoiden kiinteistön viihtyvyydelle, yksityisyydelle ja rauhalle, maisemakuvalle sekä turvallisuudelle ja taloudelliselle arvolle.

Muutoksenhakijat katsovat lisäksi, että kaikkia rajanaapureita olisi tullut kuulla, kun otetaan huomioon rakentamisen laajuus ja sen väistämättömät seuraamukset rajanaapureille. Pelkkien vesirajanaapureiden kuuleminen ei ole ollut riittävää.

Muutoksenhakijat huomauttavat lisäksi, etteivät he toimenpidelupaa koskevan huomautuksen jättämisestä huolimatta ole saaneet päätöstä tiedoksi vastoin johtavan rakennustarkastajan ilmoitusta, kun muutoksenhakijoiden asiamies oli tiedustellut johtavalta rakennustarkastajalta, milloin asiassa tehdään päätös. Asiamies sai päätöksen tiedokseen vasta pyydettyään sitä itse rakennusvalvonnasta.

Vastine vaatimukseen

Kyseisellä toimenpideluvalla ei ole mitään tekemistä hallinto-oikeudessa vireillä olevan poikkeamispäätöksen kanssa. Toimenpideluvassa tarkoitettu laiturit palvelee nykyistä toimintaa kiinteistöllä Strandtorp 445-509-4-1. Kiinteistöllä on

tällä hetkellä päärakennus, kolme majoitustoimintaan tarkoitettua rakennusta, majoitustoimintaan kuuluva talousrakennus/varasto ja rantasauna, jossa on kokoontumistila. Tällainen tavallinen laituri ei vaadi poikkeamislupaa.

Laiturin asemapiirrokseseen on piirretty kuusi venettä, mutta veneiden koko ratkaisee, kuinka monta venettä laituriin voi tosiasiaa kiinnittyä. Ramppia ei ole käsitelty tässä toimenpideluvassa eikä sitä rakenneta tämän luvan perusteella. Laiturin koko on perusteltu matalan lahden vuoksi ja se vastaa tavanomaista laiturirakennelmaa. Laituri on tarkoitettu palvelemaan kiinteistön nykyistä käyttöä veneiden kiinnittymistä varten, ei muita käyttötarkoituksia varten. Mahdollisesti luvattomasti ennen luvan myöntämistä aloitettu rantalaiturin rakentaminen tulee luvalliseksi toimenpideluvan myötä. Hakija on sittemmin toimenpideluvan yhteydessä saanut maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaisesti vakuutta vastaan (vakuussitoumus) luvan aloittaa työt ennen kuin toimenpidelupapäätös on saanut lainvoiman. Tämä on normaali menettely, eikä tee muutoksenhausta turhaa, koska kaikki on ennallistettavissa.

Jos laiturin rakentaminen aiheuttaa haittaa vesialueen omistajalle, vesistölle tai naapurille taikka rakentaminen toteutetaan yleistä käyttöä varten, se vaatii luvan aluehallintovirastolta. Tietyissä tilanteissa ilmoitus viranomaiselle on riittävä. Vesitalouslupa tarvitaan esimerkiksi isoille laitureille, venesatamille ja ruoppausta ja vesialueen täyttöö varten, kun ruoppausmassan määrä ylittää 500 m³. Tämä on erillinen lupamenettely. Kumpikaan lupa ei korvaa toista.

Toimenpideluvan mukaan liikenne ei lisäännä uuden laiturin rakentamisen takia, koska laiturille kuljetaan veneellä. Tien kunnolla ei näin ollen ole mitään tekemistä laiturin rakentamisen kanssa.

Vaikka laiturille kuljettaisiinkin tietä pitkin, tien kunto ja linjaus eivät olisi este rakentamiselle ja yhdyskuntakehitykselle. Kyseiselle kiinteistölle johtava Vitstenintie on osa Strandbyn yksityisteitä. Yksityistielain 24 §:n mukaan tie on pidettävä tieosakkaiden liikennetarpeen edellyttämässä kunnossa niin, että kunnossapidosta ei aiheudu tieosakkaalle kohtuuttomia kustannuksia ja että tiestä tai sen käyttämisestä ei aiheudu kenellekään tarpeetonta haittaa tai häiriötä taikka tarpeetonta haittaa ympäristölle tai muuta yleisen edun loukkausta. Yksityistielain 10 §:n mukaan yksityistie voidaan siirtää olosuhteiden muuttumisen johdosta, jos tien siirtämisellä voidaan poistaa tiestä tai sen käyttämisestä aiheutuva haitta tai vähentää sitä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Lupaviranomainen ratkaisee, milloin tiedottaminen ja kuuleminen ovat ilmeisen tarpeettomia naapurin etujen kannalta. Johtava rakennustarkastaja on katsonut, että naapureiden kiinteistöt sijaitsevat niin kaukana rannasta, että laiturin rakentaminen ei mitenkään vaikuta muutoksenhakijoiden kiinteistöjen käyttöön eikä kiinteistöjen rakentamiseen. Laiturin rakentaminen ei vaikuta maastoon, kiinteistöjen sijoittumiseen eikä kiinteistönomistajien mahdolliseen rantojen käyttöön. Laiturirakennelma ei näy naapureiden kiinteistöille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 142 §:n mukaan lupapäätöksen jäljennös toimitetaan niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet. Naapurikuulemisen yhteydessä jätetystä huomautuksesta ei käy ilmi, että muutoksenhakijat halusivat saada päätöksen tiedoksi, eikä päätöksen toimitusosoitetta. Kun johtava rakennustarkastaja vastasi aikaisemmin

sähköpostiin, hän oletti, että muutoksenhakijat olivat ilmoittaneet tästä, mutta tietoja ei löytynyt. Muutoksenhakijat ovat kuitenkin saaneet päätöksen tiedoksi, koska oikaisuvaatimus saapui ajallaan.

Suunniteltu laituri on sijoitettu ELY-keskuksen suositusten mukaisesti. *“Laituri tulee rakentaa tontin edustalle siten, ettei laituri eikä sen käyttö rajoita naapuritontin käyttöä. Laituri on syytä sijoittaa mahdollisimman kauas naapurin rajasta ja sen suuntauksen on aiheutettava mahdollisimman vähän haittaa.”*

Suunniteltu laituri on myös sijoitettu täysin hakijan omille maa- ja vesialueille. Laiturin käyttöalue ei ulotu kaislikkoon saakka.

Liite	Oikaisuvaatimus liitteineen Huomautus Vastine Toimenpidelupa Asemapiirros Karttaote
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen vastineessa esitetyin perustein.
Päätös	Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen palvelusuhde- ja toimeksiantosuhdejääviyden vuoksi. Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy / Kristiina Hämäläinen, [REDACTED] [REDACTED], rakennusvalvonta