

Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta laiturin rakentamista varten Haverössä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.09.2023 § 127
634/10.03.00/2023

Valmistelija

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

██████████ ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen päätöksestä 2023-345, joka koskee toimenpideluvan myöntämistä laiturin rakentamista varten kiinteistöllä Norrbrinken (445-548-8-28) Nauvon Haverössä. ██████████ omistavat naapurikiinteistön Lycknäs (445-548-8-25). Päätös annettiin 11.7.2023. Oikaisuvaatimus jätettiin 24.7.2023.

Vaatimukset

Muutoksenhakijat vaativat päätöksen kumoamista ja että kaikki katselmuksessa esitetyt kannanotot tulee ottaa huomioon perusteltuina.

Katselmuksessa muutoksenhakijat olivat muun muassa tuoneet esille, että heidän kiinteistöllään on kaksi rakennusoikeutta, ja kun kiinteistön Norrbrinken vieressä oleva rakentamaton rakennuspaikka lohkotaan omaksi kiinteistöksi, uuden kiinteistön omistajillakin on oltava mahdollisuus rakentaa laituri omaan käyttöön. Lisäksi he toivat esille, että suunniteltu laituri häiritsisi tämän kiinteistön merinäköalaa ja että laituri näin ollen vaikuttaisi alentavasti kiinteistön arvoon. Muutoksenhakijat kirjoittivat myös, että laiturin rakentaminen liian lähelle rajalinjaa vaikeuttaisi kohtuuttomasti kiinteistön Norrbrinken viereisen rannan käyttöä. Lisäksi muutoksenhakijat kirjoittavat, että laiturin sijoituspaikka vaikeuttaa heidän käyttämänsä venetelakan käyttöä. Laiturihanke ei saa vaikeuttaa jo olemassa olevien kohtuullisen kokoisten rakennelmien käyttöä alueella, ja näin ollen laiturille ei saa myöntää lupaa. Näiden kannanottojen lisäksi muutoksenhakijat esittivät useita olettamuksina ja spekulatioina pidettäviä asioita laiturin mahdollisesta tulevasta käytöstä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tulisi huomioida erityisesti, että kiinteistön Norrbrinken kaavamerkintä on RA, mikä merkitsee sitä, että kiinteistö on tarkoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi, eli pelkästään yksityiseen käyttöön. Muutoksenhakijoiden mukaan kiinteistöjen Norrbrinken ja Lycknäsudden (445-548-8-21) omistajat ovat tehneet rasitesopimuksen, joka antaa kiinteistölle Lycknäsudden oikeuden laiturin sijoittamiseen kiinteistölle Norrbrinken. Sopimuksen mukaan kiinteistönomistajat rakentaisivat laiturin yhdessä yhteiseen käyttöön. Muutoksenhakijat katsovat, että kiinteistön Norrbrinken omistajilla ei ole oikeutta antaa ulkopuolisille oikeutta rakentaa rantaansa laituria tai kiinteistöjen yhteiseen käyttöön tulevaa laituria.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että laituri on ylisuuri pelkästään kiinteistön Norrbrinken omistajien omaan käyttöön. Tämä väittäminen perustuu siihen, että kiinteistön Norrbrinken omistajat olisivat tyytyneet yhteen venepaikkaan, jos aikaisemmin suunniteltu kiinteistöjen Lycknäs, Norrbrinken ja Lycknäsudden yhteinen laituri olisi rakennettu. Myös ELY-keskuksen lausunnosta käy ilmi, että laituri on suurempi kuin yleensä tavanomaisessa yksityiskäytössä olevat laiturit.

Muutoksenhakijat esittävät lisäksi, että kaikilla Lycknäsviskenin rakennuspaikoilla on sama oikeus laiturin sijoittamiseen rakennuspaikan edustalle, että kaikilla on oltava mahdollisuus rakentaa kooltaan samanvertaiset laiturit ja että pieneen

lahteen ei mitenkään ole mahdollista rakentaa kolmea suunnitellun kokoista laituria.

Muutoksenhakijoiden mukaan katselmuksessa ei keskusteltu laiturin rakentamisesta juuri 30 metrin etäisyydelle rajasta kummankaan kiinteistön eli kiinteistöjen Norrbrinken ja Lycknäs osalta. Näin ollen he eivät myöskään ole antaneet suostumustaan 30 metrin etäisyydelle. Muutoksenhakijoiden mukaan kiinteistölle Lycknäs ei ole mitenkään mahdollista rakentaa laituria 30 metrin etäisyydelle rajasta ilman mittavaa ruoppausta. Katselmuspöytäkirja, joka muutoksenhakijoille annettiin tiedoksi katselmuksen jälkeen, ei ollut lopullinen pöytäkirja, ja he ihmettelevät, miksi he eivät saaneet lopullista pöytäkirjaa tiedoksi ja mahdollisuutta kommentoida sitä ennen lupapäätöksen tekemistä. Muutoksenhakijoiden mukaan suostumus 30 metrin etäisyydelle rakentamiseen olisi ollut niin oleellinen tieto, että se varmasti olisi sisältynyt pöytäkirjan ensimmäiseen versioon, jos siitä olisi keskusteltu. Muutoksenhakijat tuovat myös esille, että rantaa tai laiturin varsinaista rakennuspaikkaa ei tarkasteltu, vaan koko katselmuksen ajan pysyttiin pengerryksen päällä.

Lisäksi muutoksenhakijat kirjoittavat, että ELY-keskus on 19.7.2023 antanut lausunnon, jonka mukaan laiturille tulee hakea vesilain mukaista lupaa aluehallintovirastosta.

Lopuksi vaaditaan vielä rannalle luvatta rakennetun pengerryksen poistamista. Tätä vaadittiin jo katselmustilaisuudessa jätetyssä lausunnossa. Asiaa ei käsitelty ollenkaan katselmuksessa.

Selvitys

Laituri on suunniteltu rakennettavaksi yhteiselle vesialueelle Haverö samfällda vattenområde (445-548-876-1) kiinteistön Norrbrinken edustalle, 30 metrin etäisyydelle kiinteistöjen Norrbrinken ja Lycknäs välisestä rajasta. Alun perin laiturin suunniteltiin rakennettavan lähemmäksi kiinteistön Norrbrinken ja muutoksenhakijoiden kiinteistön Lycknäs välistä rajaa, mutta sijoituspaikkaa siirrettiin katselmuksen jälkeen rakennustarkastaja Kenneth Koskisen kehotuksesta.

Nykyisellä kiinteistöjen Norrbrinken ja Lycknäs välisellä rajalinjalla oli aikaisemmin rasite venepaikkaa ja laituria varten kiinteistöjen Lycknäs ja Lycknäsudden hyväksi. Tulevaisuudessa rasite olisi palvellut myös kiinteistön Lycknäs toista rakennuspaikkaa, jos se olisi lohkottu omaksi kiinteistöksi. Tämä rasite purettiin kuitenkin kiinteistön Norrbrinken lohkomisen yhteydessä 10.1.2023, koska kiinteistönomistajat eivät päässeet yhteisymmärrykseen yhteisen laiturin rakentamisesta rasitealueelle, jolloin laiturin toteuttamisesta tähän paikkaan tuli mahdotonta. Koska lahti on melko ahdas ja matala, paras ratkaisu olisi kuitenkin ollut kaikille kiinteistöille yhteisen laiturin rakentaminen.

Rakennuspaikalla on maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Katselmuksessa naapurit voivat esittää mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen on myös syytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti varata naapureille vähintään seitsemän päivää katselmuksen jälkeen huomautuksen tekemiseen.

Rakennustarkastaja Kenneth Koskinen ja tarkastusinsinööri Markus Östman toimittivat 17.5.2023 katselmuksen kiinteistöllä Norrbrinken. Pöytäkirja

lähetettiin katselmukseen osallistuneille kommentoitavaksi ja tämän jälkeen sitä täydennettiin joiltain osin. On mahdollista, että päivitettyä pöytäkirjaa ei koskaan lähetetty.

Katselmuksessa yksi kiinteistön Norrbrinken omistajista oli esittänyt, että suunniteltu laituri on samanlainen kuin aikaisemmin yhdessä rakennettavaksi suunniteltu laituri, ja selitti lisäksi, että he olivat sopineet kiinteistön Lycknäsudden omistajien kanssa laiturin käytöstä tapauksissa, jolloin säätila estää heitä pääsemästä omaan laituriinsa. Rakennustarkastaja Kenneth Koskinen selvensi, että kahta kiinteistöä palveleva laituri on silti yksityiskäytössä oleva laituri ja että suunnitelmissa on huomioitu, että laituri ei estä muutoksenhakijoiden pääsyä omaan rantaansa. Ennen katselmuksen päättämistä rakennustarkastaja Koskinen totesi vielä, että kiinteistön Lycknäsudden omistaja ei ole laiturin luvanhakija. Hän kehotti myös hakijaa siirtämään suunniteltua laituria hiukan kauemmaksi yhteisestä rajasta. Pöytäkirjan mukaan muutoksenhakijoilla ei ollut tästä huomautettavaa. Etäisyys oli sittemmin tarkennettu 30 metriin lopullisessa pöytäkirjassa, mitä muutoksenhakijat kuitenkin pitävät asiana, josta ei ole keskusteltu ja jota he eivät ole hyväksyneet. Kiinteistön Norrbacka (445-548-8-30) omistaja esitti kannanottonaan, että betoniponttonilaituri ei kestäisi ajoittain kovia sääolosuhteita, jos sitä siirretään liikaa idän suuntaan.

Rannan omistajalla tai haltijalla on vesilain 2 luvun 5 §:n mukaan oikeus yksityistä tarvettaan varten, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, rakentaa rantansa edustalle vesistöön toisen vesialueelle ulottuva laituri. Oikeuden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei edellytä vesilain 3 luvun 2 tai 3 §:n nojalla lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Yhteisen vesialueen Haverö samfällda vattenområde osakkaat ovat antaneet suostumuksensa laiturin rakentamiselle.

Pengerrys ei sisälly toimenpidelupaan eikä sitä näin ollen käsitellä tässä.

Rakennustarkastaja on arvioinut tilanteen sellaiseksi, että laiturin sijoituspaikan siirtäminen 30 metrin etäisyydelle rajalinjasta mahdollistaa toimenpideluvan myöntämisen. Laiturin siirtäminen idän suuntaan tekee lahdesta vähemmän ahtaan. Samalla etäisyys muutoksenhakijoiden olemassa olevaan laituriin kasvaa.

ELY-keskus on 19.7.2023 antanut lausunnon, jonka mukaan laiturille on haettava vesilain mukainen lupa aluehallintovirastosta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimenpidelupa ja vesilain mukainen lupa ovat kaksi eri lupaa ja kaksi eri prosessia, jotka eivät korvaa toisiaan. Laiturin mahdollisen purkamisen välttämiseksi myöhemmin on aina syytä hankkia kaikki tarvittavat luvat ennen rakentamisen aloittamista, vaikka olisikin saatu lupa aloittaa rakennustyöt ennen kuin toimenpidelupa on saanut lainvoiman.

Liite

Oikaisuvaatimus liitteineen
Vesiosakaskunnan suostumus
Toimenpidelupapäätös 2023-345
Asemapiirros
Karttapaketti

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää rakennustarkastajan päätöksen.

Päätös

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen palvelusuhde- ja toimeksiantosuhdejääviyden vuoksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

██████████, ██████████, rakennusvalvonta