

Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 193

§ 193

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle uudisrakennuslupaa koskevasta valituksesta, lupatunnus 2020-594, Hiiralankuja 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, että rakennus sijoittuu tontin luoteisosaan lähes 27 metrin etäisyydelle naapuritontin 13-21-1 rajasta eikä rakennus varjosta naapuritonttia. Lupavalmistelun aikana rakennuksen korkeusasemaa on laskettu 0,3 metrillä.

Espoon rakennusjärjestyksen III luvun 14 §:n ensimmäisen kappaleen mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeussemiin. Kyseisellä rakennuspaikalla tontin korottaminen on perusteltua eikä korottamisesta aiheudu haittaa naapureille. Tontin maanpinta on huomattavasti alempana kuin naapuritontti 13-21-3 ja tonttiin rajoittuva puisto. Tontin korottaminen lähemmäksi tonttia ympäröivää maastoa on perusteltua muun muassa pintavesien valumisen estämiseksi tontille. Tehtävät täytöt eivät ulotu rajalle ja rajoille tehdään painanteet.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan enintään 2-kerroksisten asuntorakennusten korttelialueelle AOR9. Asemakaavassa ei ole määräystä rakennusten korkeudesta, ja rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen. Rakennuksen ensimmäinen kerros on sekakerros, josta osa on katsottu maanpäälliseksi kellariksi.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Aloittamisoikeus on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaisesti.

Rakennuslautakunta toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat sekä karttaliite, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistama/hallitsema kiinteistö.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Rakennuslautakunta 27.8.2020 § 147

Rakennuspaikka ja luvan hakija

49-13-21-2 Westend
Hiiralankuja 4, 02160 Espoo
As.Oy Munkkiluodontie 41

Aiempi käsittely

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-594 hylätty, aloittamisoikeus perustusten tekemiselle annettu / Rakennuslautakunta 27.8.2020 § 147
Rakennuslupa omakotitalon rakentamiselle, maalämpökaivolle ja tontin osittaiselle aitaamiselle myönnetty / lupavalmisteliija 9.6.2020 § 83

Valittaja

13-21-1 As Oy Riislantalo

Valituksen vaatimukset

Olemme As Oy Riislantalons hallituksen toimesta tutustuneet 27.8.2020 päivättyyn uudisrakennuslupaa 2020-594 koskevaan oikaisuvaatimuksen johdosta uudelleenkäsiteltyyn rakennuslupapäätökseen. Valitamme rakennuslupapäätöksestä seuraavilta osin:

1. Tontin kohtuuton korottaminen
2. Rakennuksen korkeudesta aiheutuva kohtuuton haitta
3. Poikkeuslupa perustusten tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta

Valituksen perustelut

Valituksen tekijä As Oy Riislantalo sijaitsee tontilla 13-21-1, käsittelyssä olevan uudisrakennusluvan rakennuspaikan 49-13-21-2 välittömänä naapurina, samalla puolella Hiiralankujaa.

Kohtuuton maanpinnan korottaminen on täysin Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen vastainen. Perusteluna rakennusjärjestyksen II Luku §5. Suunnitelmassa esitetty noin kahden metrin mittainen maaston korotus tarvelee maastomuotoja ja muuttaa maan luonnollista korkeutta tarpeettomasti. Tontin korkeusasteen ollessa naapuritontteja alempana, voidaan pintavesien valumista ratkaista mm. pumppaamalla.

Taloyhtiömme As Oy Riislantalo on v. 1968 valmistunut oman aikakautensa arkkitehtuurille tyypillinen, matala yksikerrosratkaisu, johon laajennettiin toinen asunto 1980-luvun alussa. Yhtiöön liittyi toinen asunto ja laajennus toteutettiin maastomuotoja kunnioittaen; rakennuksen harjakorkeus pysyi ennallaan ja Hiiralankujan alamäkeen toteutettiin kaksikerroksinen laajennusosa.

Valitamme siitä, että rakennusluvassa on myönnetty hakijalle oikeus maapohjan kohtuuttomaan korottamiseen siten, että sekä uudisrakennuksen piha (korkeusasema +14.950 - 15.450) että maanpäällisen kellarin lattiataso (+15.700) nousevat yllä kuvattua, Hiiralankujan samalla puolella olemassa olevaa, rakennuskantaa korkeammalle. Vaadimme, että olemassa olevan ja samalla puolella Hiiralankujaa sijaitsevan rakennuskannan korkeusasemaa kunnioitetaan ja maantäyttö toteutetaan siten, että pihan korkeusasema mukailee olemassa olevaa maastoa nousten korkeimmalta kohdaltaan enintään +14.700 tasolle.

Kiinteistömme harjakorkeus on uudisrakennusluvassa kohteena olevan tontin suuntaan avautuvalta pohjoisjulkisivultaan noin 3,20m. Pidämme yllä mainittuihin Espoon rakennusjärjestyksessä mainittuihin seikkoihin nojautuen täysin käsittämättömänä, että viereiselle tontille on suunnitteilla ja rakennettaisi harjakorkeudeltaan 7,65m korkea kiinteistö noin kahden metrin maaperän korottamisella.

Kokonaisuudessaan, suunnitellun mukaisesta rakennuksesta aiheutuisi kohtuuton haitta naapureille: Se ei korkeutensa osalta sovellu samalla puolella kujaa sijaitsevan, välittömänä naapurina olevan tonttimme rakennustapaan. Lisäksi se toteutuessaan varjostaisi puutarhaamme ja siten hoidetun ympäristön monimuotoisuutta heikentäen asumisviihtyvyyttämme merkittävästi.

Tarpeettoman korkeista huoneista (maanpäällinen kellari 270cm ja 1.krs 350cm) aiheutuu yhteenlaskettuna kokonaisuutena kohtuuton haitta naapureille. Ks. pääpiirustukset liitteenä. Vaadimme maanpäällisen kellarin huonekorkeuden kohtuullistamista 240cm korkeuteen. Vaadimme 1.krs huonekorkeuden kohtuullistamista korkeimmilta kohdilta 260cm korkeuteen.

Poikkeuslupa töiden aloittamiselle

As Oy Riislantalo on ensin huomautuksessaan ja myöhemmin oikaisuvaatimuksessaan erityisesti vastustanut maapohjan kohtuutonta täyttämistä sekä kyseenalaistanut rakennuksen korkeuden. Pidämme näihin viitaten hyvän hallintotavan vastaisena, että lupakäsittelyprosessin ollessa kesken, rakentajalle myönnetään poikkeuslupa rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvassa lainvoimaisuutta. Asetetulla 7700 € suuruisella vakuudella ei missään tapauksessa pystytä ennallistamaan tontilla olevia, maisemallisesti arvokkaita maanmuotoja, mikäli maantäytön osalta päädyttäisi valitusprosessin jälkeen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksestä kunnioittavaan lopputulokseen.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.

Päätöshistoria