

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 230

§ 230

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-983 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-72-75-9, Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Oikeusvaikutteiseen asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset. Selostus liittyy asemakaavaan siten, että siinä esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Valituksessa on selostuksessa olevia asioita nostettu virheellisesti määräyksinä esiin.

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeistelyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa rappautusta. Rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun pintojen ja värityksen ja kattomuodon suhteen. Korttelialueelle tulee luoda pienimittakaavaisuutta julkisivuja jäsentämällä ja piharakennuksilla.

Rakennuspaikalla voimassa olevan asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kaavamerkinnot on osoitettu ne julkisivut, joissa julkisivun enimmäiskorkeus on 8,0m.

Asemakaavamääräyksissä määrätään muun ohessa, että korttelialueella kasvavaa maisemallisesti merkittävää puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tontin alueet, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa.

Tontille 9 rakennetaan kolmikerroksinen, epäkeskeisellä harjakatolla varustettu ja julkisivuiltaan valkoiseksi rapattu asuinrakennus sekä puuverhoiltu viherkattainen talousrakennus. Parvekkeiden ja luhtikäytävän taustaseinissä käytetään puuverhoilua ja kaiteissa pystypinnakaidetta. Ylämyllyntien puolelle ja rakennuksen eteläisivulle on vinoon kattopintaan sijoitettu kattolyhtymäisesti parvekkeita kolmannen kerroksen asuntoja varten. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.6.2020 ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty edellytetyllä tavalla.

Rakennuksen julkisivukorkeus Ylämyllyntien puolella ja tontin kaakkoissivulla poikkeaa asemakaavan julkisivukorkeusmääräyksestä. Julkisivun korkeus ylittyy noin 0,8m rakennuksen lounaiskulmassa. Perusteena ratkaisulle on mm. tontin voimakkaat korkeuserot, ja esteetön

yhteispiha sisäpihan puolella. Korkeus ylittyy myös rakennuksen kaakkois- ja lounaissivuilla kahden parvekkeen kohdalla. Rakennus on kyseisillä sivuilla julkisivukorkeudeltaan kaksikerroksinen, kolmas kerros toteutetaan vinon kattolapteen alle, jossa parvekkeet muodostavat kattolyhtymäisiä rakenteita.

Hakijan toimittamassa arboristin lausunnossa on muun ohessa todettu, että puusto on osin huonokuntoista ja maisemallisesti arvokkaimmat puut sijaitsevat rakennuspaikkojen kohdalla. Pihasuunnitelmassa on esitetty kaavan mukaisesti istutukset.

Rakennushanke on, enimmäiskorkeuksia koskevia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen. Rakennukset soveltuvat paikalle ja rakennettuun ympäristöön.

Hallinto-oikeus on 1.12. antamallaan välipäätöksellä kieltänyt aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanon. Asian tultua ratkaistuksi jo aloittamisoikeuden osalta, rakennuslautakunta ei lausu siltä osin.

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja 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 ja karttaotteen, johon on merkitty valittajan kiinteistö ja rakennuspaikka.

Käsittely

Sjögren Pekkasen kannattamana ehdotti ettei hallinto-oikeudelle annettaisi asiasta lausuntoa. Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esitys, josta oli äänestettävä.

Lausunnon antamista vastaan äänesti *Sjögren*, sekä lausunnon antamisen puolesta *Puhakainen-Mattila, Janei, Tähtikunnas, Pekkanen ja Hentunen*. Puheenjohtaja totesi äänin 5-1 lautakunnan antavan lausunnon.

Esittelijän kokouksessa tekemä esittelytekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen antaa hallinto-oikeudelle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Sjögren ja *Pekkanen* jättivät asiasta eriävän mielipiteen: Hankkeessa ei ole huomioitu asemakaavan tavoitteita ja määräyksiä koskien rakennusten suunnittelua siten, että ne

olisivat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja suojellun rakennuksen ja muun ympäristön kanssa.

Vahvistettu kaava on ollut alkujaan hankekaava kuvineen ja määräyksineen. Nyt esitetty hanke poikkeaa täysin vahvistetun hankekaavan mukaista hankkeesta ollen kaavan tavoitteiden ja määräysten vastainen. Kaava-asiakirjoilla (mm. kaavaselotus valitusasiakirjoineen) on merkitystä kaavan tavoitteiden ja määräysten tulkinnassa ympäristöön sopeutuvan hankkeen lainmukaisuuden arvioinnissa.

Hanke on kaavanvastainen myös julkisivujen korkeutta koskevien määräyksen suhteen. Poikkeamisen ei voi katsoa olevan vähäistä, koska poikkeaminen koskee nimenomaan keskeisiä kaavan tavoitteiden ja määräysten mukaista ympäristöön sopeutumista ja määräyksiä suojellun rakennuksen huomioonottamisesta (korkeus, kattomuoto, väritys)

Jotta asuinrakennukset sopeutuisivat paremmin ympäröivään pientalojen räystäskorkoihin, kaavan tavoitteena määräyksineen on ollut toteuttaa kolmas kerros rakennusten ulkokehällä siten, että syntyy vaikutelma kaksikerroksista rakennuksesta ja parvekkeet räystäslinjan yläpuolelle sisäänvedettyinä vahvistetun hankekaavan viitesuunnitelman mukaisesti. Nyt esitetyssä hankkeessa julkisivukorkeuden ylittäminen, korkea kattomuoto, katon vaalea väritys ja suoraan julkisivupinnasta nousevien parvekeratkaisujen vuoksi hanke on nyt kaavanvastaisesti ulkokehältään kolmikerroksinen kaksikerroksisen vaikutelman sijasta.

Kaavassa on mahdollistettu rakennusten sijoittaminen joko etelä-pohjoinen tai itä-länsisuuntaan. Hanke on kaavanvastainen, koska rakennukset sijoittuvat nyt kumpaankin ilmansuuntaan L-muotoisena muodostaen siten kaupunkimaisen umpikorttelin vastoin kaavan määräyksiä pienimittakaavaisesta maastoon ja pientaloympäristöön sopeutuvaa rakentamista.

Hankkeen valmistelu kaupunkikuvatoimikunnassa on perustunut puutteellisiin selvityksiin hankkeen ympäristöön sopeutumisen arvioinnista (mm. kaupunginmuseon kannanotto/lausunto ja maisema- ja puustoselvitykset). Tästä johtuen kaupunkikuvatoimikunnan käsittely ja lausunto on perustunut puutteelliseen materiaaliin keskeisten asemakaavamääräysten osalta.

Haluan sen lisäksi painottaa, että joillekin toimijoille ja edustajille on syntynyt virheellinen käsitys kaupunkikuvatoimikunnan (KKT) roolista ja valtuuksista. Uskotaan, että sen jälkeen, kun hanke on KKT:ssä käsitelty on käsittely rakennuslautakunnassa pelkästään muodollisuus. Jotta demokraattinen päätöksenteko voisi toteutua on valtaa oltava rakennuslautakunnassa eikä muualla.

Kaavamerkintöjen merkitystä pitää puolustaa; kyseessä ei voi olla vaan poliittisen pelin voiteluaine, millä saadaan ostettua rauhaa päätöksentekohetkellä, mutta joiden merkitys jää vähäiseksi tai jopa olemattomaksi toteutusvaiheessa.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 182

Rakennuspaikka ja lupatunnukset

██████████ Karhusuo

██████████, 02740 Espoo
Lupatunnukset 2020-983 ja 2020-1773

Hakija

Aiempi käsittely

Vaatus rakennuslautakunnan 8.10.2020 myöntämän aloittamisoikeuden kumoamiseksi hylätty /Helsingin hallinto-oikeus 2.11.2020, Dnro 22032/03.04.04.16/2020

Aloittamisoikeus luvan 2020-983-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennusten käyttöönottoon asti, lupatunnus 2020-1773 / Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 196

Rakennuslupa 2020-983, asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen, seitsemän maalämpökaivon poraaminen. Aloittamisoikeus rakentamista valmistelevien töiden ja maanrakennustöiden (poislukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 28 805 euron vakuutta vastaan / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 182

Valituksen tekijä

██████████ kaksi määräosaista omistajaa

Valituksen vaatimukset

Valittajat pyytävät, että

1. Hallinto-oikeus kieltää panemasta täytäntöön Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamia aloituslupapäätöksiä 2020-983 ja 2020-949;
2. Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamat päätökset 2020-983 ja 2020-949 rakennuslupien ja aloituslupien myöntämisestä kumotaan; ja
3. Espoon kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajalle syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais-, ja selvityskustannukset korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Valituksen perustelut tiivistetysti

Asemakaavan mukainen kerrosluku on 3 ja rakennusoikeus on enintään 5400 kem2. Rakennusten julkisivujen korkeudeksi on määrätty enintään 8 metriä. Asemakaavamääräyksissä todetaan rakentamisen tavasta seuraavaa:

Asemakaavan mukaan rakennukset on siis suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Asemakaavamääräysten mukaan tämä on ollut tarkoitus toteuttaa erityisesti 1) julkisivun pintojen, värityksen ja kattomuodon yhtenevyydellä, 2) enintään 8 metriä korkealla julkisivulla sekä 3) kavennetulla kolmannella kerroksella, jolloin rakennuksen piha-alueen puolella on täydet kolme kerrosta ja ulkokehä antaa 2-kerroksisen vaikutelman. Näillä keinoilla on tarkoitus sopeuttaa rakennusten korkeus lähiympäristön pientalojen (mm. Villa Solkullan) räystäskorkoihin. Erityisinä kaavamääräysten tavoitteena on ollut luoda alueelle pienimittakaavaisuutta. Lisäksi 4)

maisemallisesti merkittävää puustoa on tullut mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Edellä luetellut asemakaavan määräykset eivät täyty rakennuslupien mukaisissa rakennuksissa seuraavalla tavalla:

1. Rakennusten katon muotoilu (epäsymmentrinen vino harjakatto) poikkeaa olennaisesti Villa Solkullan harjakatosta. Myös Espoon kaupunginmuseo on antanut asiasta huomautuksen 29.9.2020 päivätyssä lausunnossaan.
2. Rakennusten julkisivujen korkeus ylittää asemakaavan mukaisen 8 metriä vaihdellen noin 10-12 metrin välillä (ylitys 2-4 metriä).
3. Rakennusten ulkokehien nostot antavat nimenomaisen asemakaavamääräyksen vastaisesti rakennuksista 3-kerroksisen kuvan.
4. Puustoa ei ole juurikaan säilytetty.
5. Kohtien 1-4 mukaisista syistä rakennukset eivät ole sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten (Villa Solkullan) kanssa, rakennusten korkeus ei sopeudu lainkaan lähiympäristön pientalojen räystäskorkoihin eivätkä rakennukset anna lainkaan pienimittakaavaista vaikutelmaa.

Päinvastoin rakennukset ovat tyyliltään massiivisia Villa Solkullaan ja muihin ympäristön rakennuksiin nähden. Näin ollen rakennuslupien mukaiset rakennukset ovat edellä selvitetysti ilmeisen asemakaavan vastaisia (MRL 135 § 1-kohta). Rakennukset eivät myöskään edellä mainituista syistä sovellu rakennuspaikalle (MRL 135 § 4-kohta). Myönnetty rakennusluvat on näillä perusteilla kumottava.

Käsillä olevassa asiassa rakennusluvista on sallittu vähäinen poikkeaminen asemakaavan mukaisesta 8 metrin julkisivukorkeudesta. Valittaja toteaa, että 8 metrin julkisivukorkeus on nimenomaisesti määrätty kaavan toteuttamiseksi (arvokkaan kulttuurihistoriallisen miljööön suojelemiseksi) sekä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi. Näin ollen MRL 171 §:n 1- ja 3-kohtien mukaan 8 metrin julkisivukorkeudesta ei saa myöntää poikkeusta (edes MRL 173 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä).

Käytännössä aloitetut/aloitettavat työt johtavat Villa Solkullan vieressä olevan metsän totaaliseen kaatamiseen, maaston mylläämiseen ja siten kulttuurihistoriallisesti suojellun miljööön tuhoutumiseen ennen kuin rakennusluvan lainmukaisuus on ehditty tutkia. Töiden aloittaminen tekee muutoksenhaun vähintään osaltaan merkityksettömäksi. Näistä syistä Valittaja pyytää hallinto-oikeutta kieltämään aloittamispäätösten täytäntöönpanon.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.