

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 231

§ 231

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupa 2020-949 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-72-75-8, Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Oikeusvaikutteiseen asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta, kaavamerkinnät 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.

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

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeistelyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa rappausta. 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. Kaavamerkinnällä on osoitettu ne julkisivut, joissa julkisivun enimmäiskorkeus on 8,0m.

Rakennusalueen raja ylitetään tontin sisällä rakennuksen C rakennusalueella. Rakennusala ylittyy tontin sisällä enimmillään 500 mm rakennuksen lounaispäädyssä, sisäpihan puolella.

Rakennuksen B julkisivun korkeus ylittyy Ylämyllyntien varrella luoteiskulman parvekkeen kohdalla ja rakennuksen C koillisjulkisivulla kahden parvekkeen osalla. Rakennukset ovat kyseisillä sivuilla julkisivukorkeudeltaan kaksikerroksisia, kolmas kerros toteutetaan vinon

kattolapteen alle, jossa parvekkeet muodostavat kattolyhtymäisiä rakenteita ja luovat pienimittakaavaisuutta. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.6.2020 ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty edellytetyllä tavalla.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä mainitut, paikoittaiset korkeutta ja rakennusala koskevat vähäiset poikkeukset, on voitu myöntää rakennusluvassa eivätkä ne aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

Rakennushanke on muutoin sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen. Rakennukset ovat asemakaavamääräyksen mukaisesti julkisivuiltaan rapattuja. Vaalean värityksen ja epäkeskeisen harjakattomuodon on katsottu olevan ympäristöön sopivia.

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:ssa 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.

Rakennuspaikka ja lupatunnukset

██████████ Karhusuo
██████████, 02740 Espoo
lupatunnukset 2020-949 ja 2020-1774

Hakija

██

Aiempi käsittely

Vaatus rakennuslautakunnan 8.10.2020 myöntämän aloittamisoikeuden kumoamiseksi hylätty /Helsingin hallinto-oikeus 2.11.2020, Dnro 22127/03.04.04.16/2020

Rakennustöiden jatkaminen käyttöön asti ennen rakennusluvan 2020-949-A lainvoimaisuutta myönnetty, lupatunnus 2020-1774 / Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 197

Rakennuslupa 2020-949 kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja talousrakennuksen (3) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen, yhdeksän maalämpökaivon poraus, aloittamisoikeus rakentamista valmistelevien töiden (poislukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 50 645 euron vakuutta vastaan / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Valituksen tekijä

Kiinteistön ██████████ 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 viivästyskorkeineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Valituksen perustelut tiivistetysti

Asemakaavan mukainen kerros-luku 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 pihalueen 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 (epäsymmetrinen vino harjakatto) poikkeaa olennaisesti Villa Solkullan harjakatosta. Myös Espoon kaupungin museo 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.

Valittaja toteaa, että 8 metrin julkisivukorkeus on nimenomaisesti määrätty kaavan toteuttamiseksi (arvokkaan kulttuurihistoriallisen miljöö 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 miljöö tuhoutumiseen ennen kuin rakennusluvan lainmukaisuus on ehditty tutkia. Töiden aloittaminen tekee muutoksenhaun vähintään osaltaan merkityksettömäksi. Näistä syistä Valittaja pyytää hallinto-oikeutta kieltämään aloittamispäätösten täytäntöönpanon.

Vaatumuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.