

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 233

§ 233

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-736 koskevasta valituksesta, Westendintie 55c, 49-13-18-32

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta lausuu valituksesta vain siltä osin, kuin se koskee rakennuslupaa 2020-736 ja sen valituksenalaista päätöstä.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajien tekemän valituksen johdosta 18.12.2020 mennessä.

Poikkeaminen, rakennuksen soveltuminen rakennuspaikalle ja rakennuksen korkeus

Rakennusluvan mukainen rakennus soveltuu rakennuspaikalle. Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvan e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on vähemmän kuin 300 kerrosneliometriä, saadaan tonttia käyttää vain 1-asuntoisen rakennuksen rakennuspaikkana. Korttelissa rakennukset saadaan sijoittaa 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty. Todettakoon lisäksi, ettei rakennuksen kerroskorkeudet poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Ympäristössä on myös korkeudeltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Rakennusluvan mukaisen rakennuksen ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros, josta rakennuksen kerrosalaan on laskettu mukaan sisääntulo eteinen- ja porrastila, yhteensä 14 k-m². Rakennuksen kerrosala on 142 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 7 k-m² (5,2 %).

Vanhojen kaavojen alueella, milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Siten ylitystä RakA 152 §:n sallimasta rakennusoikeuden ylityksestä on pidettävä vähäisenä, kun arvioidaan hanketta kokonaisuutena.

Esteetön kulkuyhteys asuntoon esitetään liuskavarauksella. Poikkeusta valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on siten

pidettävä vähäisenä.

Rakennusluvan mukaisesti avoautopaikka sijoittuu asemakaavaan merkitylle istutettavalle tontin osalle ja autopaikka päällystetään nurmikivetyksellä. Poikkeusta asemakaavasta on siten pidettävä vähäisenä.

Hulevedet

Rakennusluvan hakija on hakenut vapautusta tontin liittamisestä yleiseen hulevesiviemäriin. Espoon kaupungin ympäristöjohtaja on myöntänyt vapautuksen päätöksellään 25.6.2020 § 93. Päätöksen mukaan olemassa olevan tiedon perusteella hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan poistaa asianmukaisesti hakemuksessa esitetyllä tavalla. Hakemuksen mukaan kiinteistön hulevedet voidaan poistaa johtamalla ne [REDACTED] kiinteistön asentamassa putkessa tien toiselle puolelle mereen. Myös Hiirpolun ja Westendintien hulevesiviemärit purkavat samaan paikkaan mereen muutaman kymmenen metrin päässä.

Lisäksi kiinteistön luoteen puoleisella osalla pintavedet ohjautuvat rakennusluvan mukaisen alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön ja sen naapurikiinteistön [REDACTED] kulkuväylän väliseen painanteeseen eikä kiinteistölle [REDACTED].

Kiinteistön [REDACTED] kuuleminen

Kiinteistön [REDACTED] kuulemiseen liittyvästä huomautuksesta mainitaan, että kyseinen tontti ei ole tämän tontin kuultava naapuri maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukaan. Jos rakennuspaikan tai asianomaisen kiinteistön väliin jää kolmas kiinteistö (tässä: [REDACTED]), ei kyse ole enää viereisestä ja tai vastapäisestä kiinteistöstä. Lisäksi todettakoon, että KHO:n ratkaisun 17.4.2003 taltio 997 mukaan olennaista on arvioida sitä, onko kuulematta jättämisellä voinut olla olennaista vaikutusta rakennuslupaharkintaan liittyvään päätöksentekoon. Huomioiden, että hankkeesta tehty huomautukset ovat samankaltaisia kuin naapurikiinteistön [REDACTED] huomautuksessa, ovat kiinteistön [REDACTED] huomiot tulleet tosiasiallisesti tutkituksi sekä viranhaltijapäätöstä tehtäessä että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä.

Aloittamisoikeus

Rakennuslautakunta ei lausu valittajan rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamista tai täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta, sillä Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut kyseisen asian välipäätöksessään H525/2020.

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.

Oikeudenkäyntikulut

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.

Liitteet

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka sekä valittajien kiinteistöt.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 150

Rakennuspaikka ja luvan hakija

WESTEND

Luvan hakija

Aiempi käsittely:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H525/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi (välipäätös). Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-736 hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 27.8.2020 § 150.

Uudisrakennuslupa 2020-736 yksiasuntoiselle pientalolle (1) ja maalämpökaivolle. Lisäksi myönnettiin rakennustöiden aloittamisoikeus. / Lupavalmistelijä 2.7.2020 § 105

Valituksen tekijä

Kiinteistöjen , ja omistajat (jäljempänä ”valittaja”).

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

1. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n

vastaisena sillä perusteella, että ennen rakennusluvan myöntämistä olisi tullut hakea poikkeamislupa,

2. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n vastaisena sillä perusteella, että (kiinteistö) ei kuultu naapurina lupahakemuksen yhteydessä,

3. kumoaa rakennuslupapäätöksen tai palauttaa sen uuteen valmisteluun tai muuttaa lupapäätöstä siten, kuin valituksen perusteluissa on tarkemmin selvitetty (muun ohessa rakennuksen korkeuden vähentäminen yhdellä (1) metrillä),

4. määrää Espoon kaupungin korvaamaan valituksen tekijöiden oikeudenkäyntikulut lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella.

Valituksen perustelut

Vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä säädetään MRL:n 175 §:ssä. Vähäisen poikkeamisen edellytyksiä harkitaan 172 §:n mukaan. Valittajan mukaan hankkeelle tulee ensin hakea normaali MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen ja sitten vasta rakennuslupa, sillä rakennushankkeen poikkeamiset eivät ole lain edellyttämällä tavalla vähäisiä. Lupaa koskevat seuraavat poikkeamiset: ylitys Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä (5 %), rakentaminen istutettavalle tontinosalle sekä esteettömyys.

Valittajan käsityksen mukaan vähäisen poikkeamisen edellytyksiä ei ole, sillä luvan mukainen hanke ei toteuta asemakaavaa, asemakaavan henkeä tai sen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Luvan myöntämisen seurauksena syntyy huonoa asuinympäristöä sekä heikennetään alueen maisemallisia arvoja MRL 135 §:n vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 § ei sovellu valittajan mukaan tässä tilanteessa.

Rakennus on poikkeuksellisen korkea verrattuna alueella olevaan rakennuskantaan. Kaavassa ei ole määrätty rakennusten enimmäiskorkeuksia, mutta rakennus ei sovellu paikalle MRL 135 §:n mukaan korkeutensa vuoksi. Valittaja vaatii, että luvan 2020-736 mukaisen rakennuksen korkeutta vähennetään yhteensä yhdellä (1) metrillä. Lisäksi asemapiirustuksesta on jätetty pois naapuritonttien kulmapisteiden korkeusasemat, jotka osoittaisivat miten hulevedet tulevat väistämättä valumaan [REDACTED] tontin puolelle.

Lisäksi valittajan mukaan rakennuslupapäätöksessä 2020-736 on muotovirhe, sillä MRL 133 §:ää ei ole noudatettu. [REDACTED] ei kuultu naapurina lupahakemuksen 2020-736 yhteydessä. Kuulematta jättäminen on MRL 133 §:n vastaista, sillä sen omistama tontti on vastapäätä oleva tontti eikä rakennusluvan 2020-736 hanke ole vähäinen. Rakennushankkeen ja [REDACTED] omistaman tontin välissä on vain kapea tontille [REDACTED] (lupa 2020-737) johtava ajoyhteys. Lupahakemuksen 2020-736 mukainen rakennus kohoaa suoraan [REDACTED] eteen aivan samalla tavalla kuin lupahakemuksen 2020-737 mukainen rakennus, josta [REDACTED] kuultiin lupahakemuksen yhteydessä.

Valittaja vaatii lisäksi, että sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korvataan täysimääräisesti laillisine viivästyskorkoineen myöhemmin esitettävän oikeudenkäyntikululaskun mukaan. Vaatimus perustuu lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 ja 97 §:iin. Yhtiöt katsovat, että 10 erityisesti asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että ne joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.