

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 235

§ 235

Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-428 koskevasta valituksesta, Seilikaari 3, 02180 Espoo, kiinteistö 49-26-104-2

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa luvasta 2020-428 tehdystä valituksesta 16.11.2020 mennessä. Lausunto on ohjautunut Espoon kaupungilla väärälle henkilölle, minkä johdosta lausunnon antaminen on viivästynyt.

Valituksenalaisen päätöksen perusteluihin viitaten rakennuslautakunta toteaa, että rakennuslupan rakennukset ovat tasakattoisia ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja paritaloja. Rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta. Toisen kerroksen lasikaiteellisilta terasseilta on teräsrakenteinen kierreporrasyhteys kattotasolle, johon on pohjapiirustuksissa esitetty kattopuutarha istutuslaatikoineen sekä aurinkopaneeleita. Kattoterassin kaiteena toimii korotettu julkisivu.

Rakennushanke sijoittuu asuinrakennusten korttelialueelle A II. Asemakaavassa ei aseteta rajoituksia rakennusten arkkitehtuurille, korkeudelle, kattomuodolle tai julkisivuille lukuun ottamatta julkisivun maksimimittaa, 45 metriä. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +6.5. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan 16.12.2019 puoltanut hanketta pitäen rakennusten muotoilua, väritystä ja arkkitehtuuria mielenkiitoisella tavalla poikkeavana. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 3.2.2020, jolloin on katsottu hankkeen edistävän asemakaavan rakentumista eikä hankkeesta ole nähty olevan haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke muodostaa tontin ■■■■■ kanssa asemakaavan mukaisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavamääräyksen mukaan korttelin piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Asemapiirustuksessa on esitetty leikkialue. Oleskelualue toteutetaan yhtenäisenä naapuritontin kanssa. Korttelialue rajoittuu kolmelta sivultaan puistoalueisiin, joiden leveys on kapeimmillaan noin 12 m. Neljänneltä sivultaan kortteli rajautuu Seilikaari- nimiseen katuun.

Valittajan kiinteistö sijaitsee Seilikaari -nimisen kadun toisella puolella.

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.

Rakennushanke on sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen, lukuun ottamatta vähäisenä poikkeuksena hyväksyttyä pyöräkatos/jätesuojan rakennusalueen rajan ylittämistä leikkialueelle noin 3,7 metrillä. Paritalojen terassit ylittävät rakennusalueen rajan enimmillään 1,2 metriä. Ylitys on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukainen.

Rakennuksen kerroskorkeudet eivät poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Rakennushanke soveltuu korkeutensa puolesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää muutoinkin maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä rakentamiselle asetettavat vaatimukset sekä 135 §:n rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Kattopuutarhan ei voida katsoa tarpeettomasti haittaavan naapurina.

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. Lautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 146

Rakennuspaikka ja luvan hakija

Mankkaa
, 02180 Espoo

Aikaisempi käsittely

Oikaisuvaatimus hylätty / rakennuslautakunta 27.8.2020 § 146

Rakennuslupa 2020-428 myönnetty, neljän kaksiasuntoisen kaksikerroksisen pientalon, pyöräkatos/jätesuojaosuudelle ja autokatoksen rakentamiselle / Lupavalmistelijä 9.7.2020 § 67

Valituksen vaatimukset

Vaadimme, että rakennuslautakunnan päätös 27.8.2020 kumotaan.

Samalla edellytämme, että hankkeen asuinrakennusten 2. kerroksen vesikattotasojen käyttöä kattoterasseina ei sallita ja olemassa olevia rakennussuunnitelmia muutetaan niin, että kyseisiä vesikattotasoja ei voi/saa käyttää oleskelutiloina.

Valituksen perustelut

Valituksen perusteluissa kerrotaan muun ohessa, että vesikattotasojen pintarakenteena on käytetty kauttaaltaan terassilaudoitusta. Vesikattotasot eivät ole kattopuutarhoja vaan laajoja kattoterasseja, jotka on tarkoitettu erityisesti oleskelutiloiksi. Tätä käsitystä vahvistaa myös se, että asemakaavassa edellytetyt huoneistokohtaiset piha-alueet on kokonaan poistettu ja korvattu ehdotetuilla vesikattoterasseilla.

Ympäriällä olevia asuinrakennuksia huomattavasti korkeammalla sijaitsevat hankkeen asuinrakennusten 2.kerroksen kattoterassit muodostavat ympäristöä todella häiritsevän meluhaitan ja vaarantavat lisäksi lähistöllä olevien kiinteistöjen yksityisyydensuojan. Rakentamistapa on täysin sopimaton Mankkaan ennestään hyvin rauhallisella pientaloalueella ja on täysin vierasta yleensäkin Suomessa.

Valituksessa on myös tuotu esiin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset 117 ja 135 §:ssä, jotka eivät toteudu hankkeen nykyisissä rakennuslupasuunnitelmissa.

Lisäksi valittaja katsoo, että asemakaavan muutoksen selostuksessa useassa kohdassa esitetyt kaavan tavoitteita ei ole kunnioitettu tai ne on jätetty huomioimatta.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.