

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 9

§ 9

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-1144 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-13-21-2, Hiiralankuja 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaa vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Rakennuksen korkeusasema ja maantäyttö

Kadun korko tontin ajoliittymässä on +15.89, ja maanpinnan oleva korko liittymän kohdalla tontin puolella on +16.06, ja ajoliittymässä tontin maanpintaa joudutaan leikkaamaan. Pintavesien poisjohtamiseksi rakennuksesta pois päin tulee maanpinta kallistaa 1:20 vähintään 3 metrin matkalla. Ajoliittymän kaltevuus 5 metrin matkalla ei saa ylittää 3,5 % eikä enintään 5 %. Suunnitelmien mukaisilla tontin koroilla tontin ajoliittymän kaltevuus on 1:9 (noin 11 %) eikä tontin ja rakennuksen korkeusasemaa ole mahdollista laskea.

Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) 8 §:n mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olevaan ympäristön korkeusasemiin ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Asemakaavassa ei ole määräystä korkeusasemasta. Kadun ja viemäreiden liittymäkorkeudella sekä naapuritonttien korkeusasemalla on määräävä vaikutus rakennuksen ja tontin korkeusasemaan. Rakennus sijoittuu yli 5 metrin etäisyydelle tontin [REDACTED] rajasta eivätkä tontilla tehtävät täytöt ulotu naapurin rajoille ja rajoille tehdään painanteet pintavesien valumisen estämiseksi naapuritonteille. Rakentamisesta ei aiheudu naapureille kohtuutonta haittaa.

Rakennuksen huonekorkeudet

Rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen eikä asemakaavassa ole määräystä rakennusten korkeudesta. Voimassa olevien asetusten mukaan muun ohessa taloteknisten laitteiden tilavaraukset vaikuttavat huonekorkeuteen ja rakennusten korkeuteen. Huonekorkeuden minimi on asetuksessa määrätty 2500 mm, vähäisessä määrin 2400 mm, eikä ylärajaa ole määrätty.

Puun kaatoon liittyvä katselmus

Yksittäisen maisemallisesti arvokkaan puun suojelumahdollisuuksia ovat muun ohessa luonnonmuistomerkiksi rauhoittaminen tai luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppisuojaus. Kaadettua puuta ei ollut suojeltu edellä selostetulla tavalla, joten sen kaataminen oli rakennustöiden yhteydessä mahdollista.

Koska kyseessä olevaa puuta ei ollut suojeltu, erityistä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tai hallintolain (HL) 38 §:n mukaista katselmusta ei ollut aiheellista järjestää.

Ympäristönsuojelumääräysten noudattaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen ja rakennuslautakunnan toimivaltaan ei kuulu rakennustöiden ympäristönsuojelullinen valvonta. Rakennusvalvontaviranomainen lausuu vain rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä.

Aloittamisoikeus

Rakennustöiden aloittamisoikeus on käsitelty rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä ja vakuussumma on määritetty Espoon rakennusvalvontataksan mukaisesti. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja perusteet aloittamisoikeuden myöntämiselle ovat olemassa.

Liitteet

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 08.10.2020 § 181

Rakennuspaikka ja luvan hakija

[redacted], Westend

Luvan hakija [redacted]

Aiempi käsittely

Rakennusluvan 2020-1144 uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta. Oikaisuvaatimus hylätty. Rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 181

Rakennuslupa 2020-1144 myönnetty yksiasuntoisen pientalon (1) ja maalämpökaivon rakentamiselle sekä tontin osittaiselle aitaamiselle. Lisäksi myönnetty rakennustöiden aloittamisoikeus. Lupavalmistelu / 10.9.2020 § 133.

Valituksen tekijä

Kiinteistön [REDACTED] omistaja

Valituksen vaatimukset

Valituksessa vaaditaan, että

- 1) uudisrakennuksen korkeusasema tarkastellaan uudelleen RakJ:en mukaisesti. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että pihan korkeusasema mukailee olemassa olevaa maastoa nousten korkeimmalta kohdaltaan enintään +14.700 tasolle. Maanpäällisen kellarin lattiataason korkeusaseman on oltava enintään +15.100.
- 2) suunnitellun rakennuksen maanpäällisen kellarin ja 1. kerroksen huonekorkeuksia tarkastellaan uudelleen siten, että maanpäällisen kellarin huonekorkeus kohtuullistetaan korkeuteen 240 cm ja 1.krs huonekorkeus kohtuullistetaan korkeimmilta kohdin korkeuteen 260 cm.
- 3) lupavalmistelijan toiminnan oikeellisuus selvitetään, koska valittajan pyynnöstä huolimatta Espoon kaupunki ei järjestänyt katselmusta maisemallisesti arvokkaan puun säilyttämiseksi. Lisäksi lupavalmistelijalle vaaditaan tästä seuraamuksia.
- 4) Espoon kaupunki ryhtyy toimiin ympäristönsuojelumääräysten noudattamiseksi rakennustyömaalla. Lisäksi asiassa vaaditaan seuraamuksia toimenpiteisiin ryhtymättömyyden johdosta.
- 5) myönnetty aloittamisoikeus kumotaan. Lisäksi vaaditaan sen selvittämistä, onko lupavalmisteliija ylittänyt toimivaltansa myöntäessään poikkeusluvan perustusten rakentamiselle tilanteessa, jossa nimenomaan valitus koskee perustusten korkeusarvoa.

Valituksen perustelut

Valittajien mukaan kohtuuton maanpinnan korottaminen on täysin RakJ:en vastainen. Valittaja viittaa RakJ 5 §:än, jonka mukaan rakentamisessa on vältettävä tarvelemästä arvokasta kasvillisuuden reunavyöhykettä kuten erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita, luonnonpuroja ja lampia. Saman säännöksen mukaan rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja kulttuuriympäristö on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja pihamaan korkeusjärjestelyillä ei saa tarpeettomasti muuttaa maan luonnollista korkeutta. Valittajien mukaan suunnitelmassa esitetty lähes kahden metrin mittainen maaston korotus tarvelee maastomuotoja ja muuttaa maan luonnollista korkeutta kohtuuttomasti. Valittaja perustelee vaatimustaan sillä, että uudisrakennuksen suunniteltu korkeusasema aiheuttaa valittajan kiinteistölle kohtuuttoman haitan ja merkittävän arvonalenemisen.

Valittajan mukaan suunnitellun mukaisesta rakennuksesta aiheutuisi kohtuuton haitta naapureille, sillä se ei korkeutensa osalta sovellu samalla puolella kujaa sijaitsevan, välittömänä naapurina olevan valittajan tontin rakennustapaan. Lisäksi se toteutuessaan varjostaisi valittajan puutarhaa ja siten vastoin hoidetun ympäristön monimuotoisuutta heikentäisi valittajien asumisviihtyvyyttä merkittävästi. Valittaja vetoaa RakJ 3 §:än, jonka mukaan yleis- ja asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet antavat lähtökohdan rakentamisen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Lisäksi on otettava huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus. Lisäksi vedotaan RakJ 5 §:än, jonka mukaan rakennuksen rakentamisen, rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen ja rakennuksen laajentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn on sovelluttava tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan.

Valittaja toteaa, että RakJ 5 §:n mukaan rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään kaupunkikuvan kannalta tai maisemallisesti arvokas puusto. Valittajien pyynnöstä huolimatta Espoon kaupunki ei järjestänyt katselmusta puun säilyttämiseksi. Urakoitsijan toimittamassa muistiossa puu vaadittiin kaadettavaksi "leimattuihin" rakennussuunnitelmiin vedoten. Rakennuslupa ei kuitenkaan ole lainvoimainen ja suunnitelmat täysin muutettavissa osapuolten niin tahtoessa.

Rakentajan toimesta lähiympäristön asukkaille ei tähän päivään mennessä ole ilmoitettu alkavista, merkittävää meluhaittaa aiheuttavista louhintatöistä. Valittajien mukaan tilanne on täysin kohtuuton. Lisäksi valittajan mukaan työmaan puhdistustyö on laiminlyöty ja päivittäisestä maanajosta aiheutuva kura leviää Hiiralankujalle aiheuttaen merkittävää haittaa kujan asukkaille ja kujan päästä alkavan kevyen liikenteen väylän käyttäjille. Valittaja vetoaa Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 20 §:än ja 22 §:än.

Valittaja pitää hyvän hallintotavan vastaisena sitä, että lupakäsittelyprosessin ollessa kesken, rakentajalle myönnetään poikkeuslupa rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Asetetulla 7700 € suuruisella vakuudella ei missään tapauksessa pystytä ennallistamaan tontilla olevia, maisemallisesti arvokkaita maanmuotoja.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.