

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 80

§ 80

**Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle
rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2020-1531, Mellstenintie 2, 02170
ESPOO**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Espoon kaupungin rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien rakennusluvasta 2020-1531 tehtyä valitusta. Lausunto on toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle 4.6.2021 mennessä.

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.

Talojen kerrosluku ja visuaalinen ilme

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle on osoitettu neljän pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat.

Lupatontti on kahdesta tontista pohjoisempi ja sille sijoittuu noin puolet pysäköintilaitoksen rakennusalasta sekä kaksi asuinrakennusten rakennusalaa, joille molemmille saa rakentaa enintään 1350 kem² suuruisen korkeintaan nelikerroksisen kerrostalon, jonka ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaa enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta.

Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 4-kerroksisia ja niissä on yhteis- ja aputiloja käsittävät kellarit, jotka yhdistyvät toisiinsa pysäköintilaitoksen kautta. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten ensimmäinen kerros sijoittuu pysäköintilaitoksen pihakannen tasolle.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja pitänyt sitä laadukkaasti ja hienovaraisesti suunniteltuna. Rakennusten visuaalinen ilme on myös asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Rakennuksen tilasuunnitelma ja kellarikerros

Rakennuksissa on yhteis- ja aputiloja käsittävät kellarit, jotka yhdistyvät toisiinsa pysäköintilaitoksen kautta.

Asemakaavan mukaan sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m² ylittäviä tiloja, sauna-, kerho-ym. asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja kerroksiin, huolto-, jäte-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Näitä aputiloja saa siten luvallisesti sijoittaa myös kerroksiin eikä aputilojen, tässä tapauksessa taloyhtiösaunan, sijoituspaikalla ole merkitystä.

Asemakaavaselostuksen mukaan kahdessa pohjoisimmassa rakennuksessa on maanpäällisten kerrosten lisäksi pääasiassa maan alla olevat kellarikerrokset. Autohallin tasalla sijaitsevissa kellarikerroksissa on rakennusten ns. aputiloja eli varastoja, teknisiä tiloja, väestösuojat sekä polkupyörävarastot, jotka on sallittu kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarin korkeusasemaa määritettäessä on otettu huomioon asemakaavamääräys, asemakaavan viitesuunnitelma, maastonmuodot ja yhteisen pysäköintilaitoksen korkeusasema. Korkeusaseman määrittämisessä on otettu huomioon myös pohjaveden korkea pinta.

Edellä selostettuun perustuen, erityisesti pohjaveden korkea pinta huomioiden, on katsottu, että poikkeama kellarin korkeusaseman suhteen on niin vähäinen, että rakennuslupa on voitu myöntää.

Tervalepän suojelu ja liito-oravien kulku

Rakennusluvan ehdoissa on lausuttu, että säilytettävä puusto on suojattava ennen rakennustöiden aloittamista. Lisäksi luonnontilaisena säilytettävä tontin osa sekä erityisesti suojeltava puu on aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Autopaikkojen sijoittaminen istutettavalle tontinosalle

Tontin pohjoinen ajoyhteys ja vieraspysäköintialue sijoittuvat istutettavalle tontin osalle. Vähäinen poikkeaminen asemakaavamääräyksestä on tarpeen, koska kaavoitusvaiheessa ei ollut huomioitu tonttijakoa. Tästä johtuen nykytilanteessa lupatontin koko Mellstenintiehen rajoittuva reuna on istutettavaa tontin aluetta. Tieltä on mahdollista tehdä ajoliittymä tontille ajoliittymäkiellon vuoksi vain pohjoispäädyssä sijaitsevan Pitkänkalliontien risteyksen kohdalle. Poikkeaminen on vähäinen siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:ssä säädetään.

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 28.1.2021 § 16

Rakennuspaikka ja luvan hakija

██████████, HAUKILAHTI
Mellstenintie 2, 02170 Espoo
Luvan hakija
Asunto Oy Espoon Haukilahden Merilinnake
c/o Taitokaari Oy

Aiempi käsittely

Uudisrakennuslupa 49-2020-1531 kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan (3) rakentamiselle ja maalämpökaivojen poraamiselle. Lisäksi haettu rakennustöiden aloittamisoikeus. Lupa ja aloittamisoikeus myönnetty // Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 16

Valituksen tekijä

Kiinteistön ██████████ omistaja Asunto-osakeyhtiö Granhyddan
██████████, ██████████, ██████████, ██████████ ja ██████████

Valituksen vaatimukset

Valittajat vaativat, että myönnetty rakennuslupa on kaavan vastainen ja rakennuslupa tulee perua kunnes rakennussuunnitelma on uusittu siten, että

1. talojen kerrosluku vastaa rakennuskaavassa määriteltyä kerroslukua
2. talot vastaavat visuaalisuudeltaan kaikkiin ilmansuuntiin kaavassa määriteltyä
3. rakennuksen kellarikerroksen käyttö vastaa rakennuskaavan määräyksiä
4. rakennusluvassa on selvä suunnitelma ja kuvaus siitä, miten varmistetaan liito-oravien kulku suojellun tervalepän ja ympäröivän metsän suhteen

Valituksen perustelut

Rakennusluvassa myönnetyille rakennettaville taloille kerrosmäärät ovat viisi: osa talosta A ja talo B kokonaisuudessaan. Asemakaavan mukaan kellarikerroksen on pääasiassa oltava maanalainen. Kuitenkin rakennusluvassa liitteenä olevien materiaalien perusteella ns. kellarikerros on rakennettu maan tasalle. Asemakaavan määritelmän mukaan ovat esim. varastoja, teknisiä tiloja, väestösuojia tai polkupyörävarastoja. Sauna, joka rakennussuunnitelman mukaan on tarkoitus rakentaa ns. kellarikerrokseen, ei vastaa asemakaavan aputilan määritelmää.

Asemakaavassa on tunnistettu liito-oravien takia suojeltava tervaleppä sekä vaadittu, että liito-oravan elinalueen yhtenäisyys taataan. Rakennussuunnitelmassa ei käsitellä ja kuvata miten asemakaavassa vaadittu liito-oravan yhtenäisyys taataan.

Vieraspaikat (4 kpl) on sijoitettu asemakaavassa puisto-/viheralueelle. Vierasantopaikkojen sijoitus on siten asemakaavan vastainen.

Valitus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Päätöshistoria

