

Eriävä mielipide

Ilmoitan eriävän mielipiteeni 15.9.2021 pidettyyn Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksen päätökseen (§ 10) hylätä naapuriasukkaiden tekemät oikaisuvaatimukset lupa-arkkitehdin 8.7.2021 hyväksymästä rakennuslupahakemuksesta asemakaavatontilla 49-42-54-2 osoitteessa Vuoriharjuntie 20.

Voimassa olevassa asemakaavassa kyseinen alue on erillispientalojen kortteli (AO II), jossa tonttitehokkuusluku on $e=0,20 + 15 \%$ asumisen säilytys- ja yhteistiloja. Kaavassa sallittu tontin rakennusoikeus on näin ollen $864,1 \text{ k-m}^2 + 129,6 \text{ k-m}^2$, eli yhteensä $993,7$ kerrosneliometriä. Rakennusluvassa todetaan, että tontille rakennettaisiin 7 erillispientaloa, 7 maalämpökaivoa ja purettaisiin 2 vanhaa rakennusta.

Esittelijä ja kokoukseen osallistuneet viranhaltijat toivat enempää perustelematta esille lautakunnan keskusteluissa vain sen, että myönnetty rakennuslupa olisi voimassa olevan Tillinmäen asemakaavan AO II mukainen, että kyseessä olisi 2-kerroksisista erillistaloista eikä todellisuudessa 3-kerroksisista, että kyseinen rakennuslupa olisi myönnetty ”vain vähäisin ylityksin” MRL:n (§ 175) nojalla 7-asuntoiselle rakennushankkeelle, ja että rakennettavat uudisrakennukset sijaitsisivat rinnemaastossa, eikä kuten todellisuudessa, avokalliomaiseman lakialueella. Esitetyt näkemykset ja esittelyt eivät näin ollen minusta pidä paikkansa.

Lisäksi viranhaltijat eivät kyseenalaistaneet sen, että kerrosalalaskelmat lupahakemuksessa olisi mahdollisesti tehty puutteellisesti tai epäselvästi, taikka sen, että käsittelyasian oheismateriaalin asemapiirros, leikkaus- ja profiilikuvat sekä erillisten rakennusten ja talojen eri asuinkerrosten ilmoitettu käyttötarkoitukset ja sijainnit kalliomaastossa olisivat mahdollisesti virheellisiä tai harhaanjohtavia. Oma näkemykseni on, että rakennettavien rakennusten pohjakerroksissa sijaitsevien tilojen pääasiallinen käyttö oli lupa-arkkitehdin lupapäätöksessä jätetty MRL:n § 115 vastaisesti tarkastelematta ja kokonaan pois kerrosalalaskelmista. Oheismateriaalissa ollut kerrosalalaskelma sisälsi neljän talorakennuksen pohjapiirustukset. Kolmen muun talorakennuksen kerrosalatieidot en löytänyt kokousmateriaalista. Minusta näiden eri talorakennusten ja niiden kolmen asuinkerrosten pääasialliseen asumistarkoitukseen tarkoitettut tilat kuuluvat lainsäädännön ja kerrosalan yhtenäisten käytäntöjen mukaisesti sisällyttää asemakaavassa sallittuun kerrosalaan.

Lupa-arkkitehdin hyväksymässä rakennusluvassa todetaan yhteenvetona sen, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu ilmoitettu kerrosala on 1062 k-m^2 , sekä että rakennushankkeen ilmoitettu kokonaisala on 1.728 k-m^2 . Pelkästään nämä luvut todistavat, että rakennusoikeuden ylitys on merkittävä ($+14,1 \%$) edustaen tonttitehokkuutta $e=0,25$, kun sallittu on $0,20$. Lisäksi ottaen huomioon rakennettavan kokonaisalan (1.728 k-m^2) niin se itsessään edustaisi sallittua rakennusoikeutta kaksinkertaisesti ylittävää tontin tehokkuutta $e=0,40$.

Viranhaltijoiden selostukset ja selvitykset rakennuslupan ”vähäisistä ylityksistä” sallittuun rakennusoikeuteen eivät siten millään tavalla voi minusta pitää paikkansa. Asemapiirroksessa esiintyy myös virheitä kuten luonnontilaisena säilytettävän tontinosan kuvaaminen ”rakennusalan” ja turhien §2 ja §5 asemakaavamääräyspykälien merkitseminen siihen, ja kaavamääräys §4 puuttuminen. Lisäksi, rakennuslupahakemuksen oheismateriaaliin ei oltu liitetty

hulevesisuunnitelmaa, vaan asia oli kuitattu sanoilla ”Hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla ennen hulevesiviemäriin johtamista”. Tämä on mahdottomuus avokalliomaastossa.

Päivitetyn asemapiirroksen mukainen uusi ajoyhteys tontille on myös sijoitettu luonnontilaisena säilytettävän kalliomaiseman ja liito-oravareitin päälle tontin kaakkoiskulmaan. Viranhaltijat eivät halunneet eivätkä pystyneet esittämään perusteluja tai selityksiä ratkaisuihinsa lautakunnalle ennen päätöksentekoa. Näin ollen lautakunnan päätöksellä tontin sisäänajoväylä sijoitetaan luonnontilassa säilytettävälle tontin kaakkoiskulmalle (jossa on avokallio, arvokkaat puuryhmät ja liito-oravan reitti). Ratkaisu aiheuttaa merkittävää haittaa olemassa olevalle rakennuskannalle sekä ympäristön ja luonnonolosuhteiden säilymiselle. Samalla luonnonolosuhteisiin huomattavasti paremmin soveltuva vanha ajoväylä tontille päätettiin sulkea, istuttaa nurmelle ja maisemoida. Olen sitä mieltä, että lautakunnan jäsenillä ei ollut riittävästi tietoa saatavilla tällaisen päätöksen tekemiseen.

Koin lisäksi, että pitkälle venyneessä kokouksessa lautakuntaa painostettiin päätöksen tekoon ilman mahdollisuutta tarkemmin perehtyä asian oheismateriaaliin (17 liitettä). Käsiteltävää asiaa ei edes onnistuttu jättämään pöydälle seuraavaan kokoukseen tutustumista ja lautakunnan harkintaa varten. Tällainen asian esittely ja kokousmenettely edustaa minusta huonoa hallintokulttuuria Espoossa.

Lisäksi toin esille sen, että kesällä rakennuslupan julkipanon jälkeen 12.7.2021 rakennusvalvontakeskus oli suljettuna 12.7.-26.7.2021 tehden naapurikiinteistöjen tiedonsaannin rakennuslupahakemuksesta, asemapiirroksista, lupaselvityksistä, lupaehdoista ja muista dokumenteista lähes mahdottomaksi. Huonolla hallintomenettelyllä kaupunki loukkaa myös asukkaiden oikeusturvaa ja yhdenvertaisuutta.

Asian käsittelyn aikana toin lisäksi sen esille, että rakennuslupa sisällytettyjen 7 erillistalon rakennusluvut sekä hallinnanjakotontin ovat etukäteen olleet julkisessa myynnissä (jossa lupakuvat sisältyvät kauppaan). Erikseen myytävien rakennuspaikkojen (7 kpl) hintapyyntö rakennuslupineen on yhteensä 1.688.000 euroa. Myyntiesitteessä luvataan, että kaupungin myöntämä rakennuslupahakemus 2021-489 mahdollistaisi 7 erillisen omakotitalon rakentamisen, jotka olisivat pinta-alaltaan joko 150 m² tai 180 m² suuruisia. Minusta kaupunki ei voi tukea tällaista menettelyä, jossa viranomaisten myöntämällä rakennusluvalla harrastetaan julkista kaupankäyntiä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei myöskään voi kokouksessa tehdyllä oikaisuvaatimusten hylkäyspäätöksellä ottaa kantaakseen viranhaltijoille kuuluvaa oikeudellista vastuuta asiassa.

Minusta on selvää, että viranhaltijoiden yhdessä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa valmisteleva ja myöntämä uudisrakennuslupa 2021-489 seitsemälle erillistalolle rikkoo voimassa olevaa Tillinmäen asemakaavaa vastaan sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa kunnalle annettua oikeusharkintavaltaa (mm. §§ 115, 135, 171 ja 175). Myönnetty rakennuslupaa aiheuttaa merkittävää haittaa kalliomaisemaympäristölle sekä olemassa olevalle naapurikiinteistöjen rakennuskannalle ja se loukkaa vakavasti ympäröivän pientaloalueen asukkaiden ja kiinteistönomistajien oikeusturvaa ja yhdenvertaista kohtelua.

Bjarne Häggman