

§ 22


Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1007 Kivitie 4

Päätöspäivämäärä

7.10.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

13.10.2021

Rakennuspaikka	49-22-435-20 OLARI Pinta-ala 1797.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kivitie 4 02240 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue 449.0 k-m ² 243.0 k-m ²
Hakija		
Toimenpide	Tontin osittainen aitaaminen aita-tukimuuriyhdistelmällä.	
Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen Naapurien kuuleminen 22.06.2021 4 kpl	
Hakemuksen liitteet	Asemapiirustus Valokuvia Naapurin huomautus 2 kpl Hakijan vastine naapurin huomautuksiin	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	HANKE Lupavalmisteliija on päätöksellään 6.7.2021 § 53 myöntänyt toimenpideluvan tontin osittaiselle aitaamiselle aita-tukimuuriyhdistelmällä osoitteeseen Kivitie 4 tontille 49-22-435-20. Raja-aita sijoittuu kiinteistöjen Kivitie 4 (hakija) ja Kivitie 2 (49-412-1-964) sekä Friisiläntie 12 (12 49-22-435-17) väliselle rajalle. Tontti on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Haettavan aita-tukimuuriyhdistelmän korkeus naapuritonttien 49-412-1-964 ja 49-22-435-17 vastaisella tontinrajalla on 2000 mm, jolloin puisen aidan korkeus on noin 1000 mm - 900 mm ja jo rakennetun tukimuurin korkeus vaihtelee maan pinnan mukaan 1000 mm - 1100 mm. Aita toteutetaan pystylaudoitettuna lehtikuusiaitana. Aita sijoittuu noin 200 mm oman tontin puolelle tontin rajasta, sillä tukimuuri on toteutettu aikaisemmin.	

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille, jonka yhteydessä tontit 49-412-1-964 sekä 49-22-435-17 antoivat huomautukset. Tontin 49-22-435-17 huomautuksen mukaan hakemuksen sisältämä tukimuuri oli toteutettu luvattomasti ja rakennusteknisesti virheellisesti kesällä 2020. Huomautuksessa vaadittiin tukimuurin rakentamisen yhteydessä poistetun rajaojan palauttamista sekä tontin hulevesien johtamisen lopettamista naapuritonteille. Aidan ilmettä huomautuksessa esitettiin yhteneväistettäväksi huomautuksen antajan tontin olemassa olevien aitojen mukaiseksi. Huomautuksessa myös esitettiin aitatukimuuri yhdistelmän madaltamista korkeintaan 1800 mm tai jos aidan korkeus tulee olemaan yli 2000 mm koko rakenteen siirtämistä kauemmaksi rajasta. Huomautuksessa myös vaadittiin, että tontille ei saa istuttaa korkeaksi kasvaa viheraitaa.

Hankkeeseen ryhtyvä antoi huomautuksen johdosta vastineen ja muokkasi hakemusta huomautuksen saatuaan. Aitaa madallettiin niin, että aitatukimuuri on korkeintaan 2000 mm korkea.

Kuulemisessa ei ilmennyt seikkoja, jotka olisivat estäneet luvan myöntämisen. Huomioiden tehdyt muutokset alkuperäiseen suunnitelmaan, hakemusta voitiin puoltaa sellaisenaan. Aidan korkeus on perusteltu huomioiden maanpinnan korkeuserot. Esitetyn aitasuunnitelman, aidan sijainnin ja valokuvien perusteella voitiin katsoa, että aita soveltuu ympäristöönsä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukainen katselmus ei ollut tarpeen. Toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa eikä estä yleiskaavan toteutumista.

OIKAISUVAATIMUS

Tontin 49-22-435-17 osaomistajat ovat jättäneet toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että ympäristö- ja rakennuslautakunta kumoaa päätöksen sekä

- 1) ensisijaisesti valmistelee ja tekee perustellun päätöksen toimenpidelupahakemuksen hylkäämisestä, tai
- 2) toissijaisesti valmistelee ja tekee perustellun päätöksen muutettuna oikaisuvaatimuksen kappaleessa 22 ilmenevien edellytysten mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös on lainvastainen ja olennaisen puutteellisesti perusteltu. Perusteluissa on ratkaiseviltä osin tukeuduttu todellisuuspohjaltaan virheellisiin seikkoihin.

Oikaisuvaatimusta perustellaan muun ohessa seuraavasti.

Tukimuurin tai tukimuuri-aita-yhdistelmän rakentamiselle ei ole ollut asianmukaista toimenpidelupaa tai naapureiden suostumusta. Tontti 49-22-435-17 on yhteisomisteinen ja kyseisen tontin osalta olisi tullut saada kaikkien kuuden omistajan ja haltijan kirjallinen suostumus, mitä hankkeeseen ryhtyvä ei ole kysynyt tai saanut. Lupakäsittelijä on hyväksynyt hankkeeseen ryhtyvien lausunnon kirjallisten suostumusten hakemisesta ja saamisesta sellaisenaan ilman asianmukaista todistetta. Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt sähköpostitiedustelun keväällä 2020 ainoastaan yhdelle tontin 49-22-435-17 omistajista mutta tämä tiedustelu on koskenut pelkästään tukimuuria eikä sen päälle tulevaa aitaa.

Tonttia ei ole rakennettu Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) 15.1 §:n edellytysten mukaisesti. Edelleen tukimuuri on toteutettu tontille muualta tuodulla mittavalla määrällä täyttömaata ja sen tasaamisella, jolla on aiheutettu yli tuplasti RakJ:n sallimaa enimmäisarvoa suurempi korkeusero tontin rajalle. Tukimuurin rakentamisessa on suoritettu luvatta merkittävää maisemaa muuttavaa maantäyttöä, joka on muuttanut pihamaan korkeussuhteita olennaisesti. Tukimuuri on rakennettu ilman MRL 128 §:n vaatimaa maisematyölupaa ja RakJ:n 14.3 §:n vastaisesti.

Tukimuuri ja suunniteltu tukimuuri-aitayhdistelmä aiheuttavat merkittävää ja tarpeetonta haittaa tontille 49-22-435-17. Tukimuurin MRL:n ja RakJ:en vastaisen rakentamisen johdosta maaperän luonnollinen laskeminen on täysin poistettu tontin 49-412-1-964 ja tontin 49-22-435-17 välisellä rajalla ja nykyisellään tukimuurin rakenteet johdattavat vesijohdonomaisesti merkittävän määrän vettä suoraan tontille 49-22-435-17 ja aiheuttaa lätköitymistä. Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan tonttien rajalla sijainnut rajaoja on poistettu/täytetty tukimuurin rakentamisen yhteydessä.

Lisäksi valmiiksi korkean tukimuurin päälle suunniteltu korkea ja umpinainen aita muodostaa asumista merkittävästi haittaavan näköesteen suoraan oikaisuvaatimuksen tekijöiden (omakotitalo A) eteen. Umpinainen tukimuuri-aita-yhdistelmä aiheuttaa varjostushaittaa. Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat RakJ 15.2 §:än, MRL 135 §:än ja 138 §:än.

Jos ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy toimenpidelupahakemuksen, oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että se hyväksyttäisiin vähintään seuraavilla ehdoilla: aita ei saa olla umpinainen vaan vaakarimoitettu ja rimojen välissä aukot, hankkeeseen ryhtyvä veloitetaan huolehtimaan estämään veden johdattaminen tukimuurin kautta tontille 49-22-435-17, hankkeeseen ryhtyvä palauttaa tontin ja tontin 49-22-435-17 väliltä tukimuurin rakentamisen yhteydessä poistetun rajaojan ja aita-tukimuuriyhdistelmän yhteiskorkeus tontilta 49-22-435-17 katsottuna ei ylitä 1,8 metriä.

Oikaisuvaatimus vaatimuksineen sekä perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa on tuotu esille muun ohessa seuraavia näkökohtia.

Hakija on kertonut ketä ja miten on naapureitaan kuullut ja heti hakuprosessin alussa kävi selväksi, että hakijan kuuleminen ei ole ollut riittävä. Tämän johdosta toimenpidelupaan liittyen naapurit on kuultu kaupungin toimesta erikseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä naapureiden suostumukseen liittyvä sähköposti on harhaanjohtava, sillä siitä on jätetty pois liite ja suunnitelma, jossa aita on esitetty ja johon suostumus on annettu.

Pintavesien huolehtimisesta hakija on huomionnut tukimuurin taustan asianmukaisilla pintakallistuksilla. Lisäksi hakija on salaojittanut tukimuurin, joka purkaa suureen molskotti-rakenteiseen kivisilmään. Hakija näkee, että lätköityminen tapahtuu, vaikka muurin sijan korkoero olisi luiskattu, kuten on tapahtunut jo edellisenä keväänä. Lätköitymistä

on esiintynyt ainoastaan keväällä roudan ja lumien sulaessa. Tontin rajalla ei ole sijainnut rajaojaa tontin 49-22-435-17 rakentamisen jälkeen. Tontin 49-22-435-17 pintavesien kuivatusta ei ole toteutettu heidän rakennuslupapiirustustensa mukaisesti. Tontti 49-22-435-17 on alueen matalin kohta. Hulevesiä ei mitenkään johdeta tontille 49-22-435-17, vaan imeytetään aikaisempaa enemmän omalla tontilla. Tukimuuri ei ole patorakenne.

Tonttien korkeussuhteita ei ole muutettu ja maantäyttö kohteessa on vähäistä. Vastineessa todetaan, että maisematyölupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Tontin 49-22-435-17 rakennusluvan mukainen asemapiirustus osoittaa pihojen väliseksi korkoeroksi n. 1,2...1,5 m. Korkeusasemat ovat nykyiselläänkin näiden korkojen mukaiset. Pihojen korkeusasemaa ei ole muutettu.

Alueen tavanomainen ja viereisten kiinteistöjen jo rakennetut rakennukset varjostavat naapuritonttia huomattavasti enemmän kuin luvan mukainen korkeudeltaan rajoitettu aita. Toimenpideluvan hakijalla tulee olla oikeus rakentaa kiinteistölleen huomioiden kaavan mukainen normaali rakentaminen.

Hakija on jättänyt rakennusvalvontaan erillisen valvontapyyntönsä koskien tontin 49-22-435-17 pintavesien johtamista.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Hanke täyttää MRL 138 §:n mukaisesti toimenpideluvan myöntämisen edellytykset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvonta viranomaisen erityisestä syystä toisin päätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Esitettyjen suunnitelmien mukaisesti tukimuuri ja aita sijoittuvat kokonaan hakijan oman tontin puolelle. RakJ 21 §:n mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen ei edellytä toimenpideluvan hakemista, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Jos naapuritontin haltija ei hyväksy aidan rakentamista, aidalle voi hakea toimenpideluvan. Tukimuurin korkeus on noin 1000 mm ja tukimuurin päälle suunnitellun aidan korkeus noin 1000 mm, kokonaiskorkeuden ollessa siten 2 m. Rakennusvalvonta on kuullut hankkeen naapurit MRL:n mukaisesti. MRL:n mukaan toimenpideluvan myöntämisen edellytys ei ole se, että naapuri suostuu hankkeen toteuttamiseen.

Luvan hakijan tontille 20 vuonna 2005 valmistunut ja v. 2011 laajennetun asuinrakennuksen lattiakorkeus on +8.25 ja tontin pohjoisrajalle sijoittuvan autokatoksen ja talousrakennuksen korkeus +7.80. Naapuritontille 17 vuonna 2019 valmistuneen yksikerroksisen asuinrakennuksen A lattiakorkeus on +7.197. Korttelialueen maasto nousee luonnollisesti

luoteeseen tontin 20 ja 17 pihaj-alueiden korkeuseron ollessa noin metrin, kuten asuinrakennusten lattiakorkeiden ero. RakJ 15 §:n mukaan mm. mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä pengertämällä tai tukimuurein. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metrin suurempi korkeusero. Vierekkäisen tonttien rakennusten lattiakoroista ja pihamaan luonnollisesta korkeuserosta johtuen pihamaan tasaukselle voidaan katsoa olevan erityinen syy ja tukimuurin rakentamisen yhteydessä tehtyjä maantäyttöjä tontin 20 kaakkoisrajalla voidaan siten pitää vähäisinä. MRL 128.2 §:n mukaan maisematyölupaa ei tarvita myönnetyn toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Tukimuuriaidan rakentamisesta aiheutuva varjostushaittaa on mahdoton kokonaan poistaa. Aitaa on lupavaiheessa huomautusten johdosta jo madallettu. Tukimuuriaita soveltuu ympäristöönsä ja toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, jonka mukaan tukimuurin rakentaminen olisi huonontanut olemassa olevaa hulevesitilannetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän osaomistaman kiinteistön voimassa olevan rakennusluvan julkisivupiirustuksessa on osoitettu rajansuuntainen hulevesipainanne, jonka syvin kohta ei ole rajassa kiinni. Tukimuuriaidan rakentaminen ei vaikuta tähän painanteeseen.

Hakijan jättämää valvontapyyntöä ei käsitellä lupa-asian yhteydessä vaan se käsitellään rakennetun ympäristön valvonnassa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Aidan keskikorkeuden tulee olla maksimissaan 2000 mm.

Sovelletut oikeusohjeet

MRI 126 ja 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riikka Rautia, p. 046 877 1569
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.