

§ 32

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1205 Sinipiianpolku 3

Päätöspäivämäärä	28.10.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.11.2021

Rakennuspaikka	49-12-68-5 TAPIOLA Pinta-ala 643.0 Kaava	Sinipiianpolku 3 02100 ESPOO Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	160.7 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	155.0 k-m ²

Hakija**Toimenpide**

██
Kasvihuoneen rakentaminen

Pääsuunnittelija: Siiskonen Markku arkkitehti-SAFA

Vaativuusluokka: Tavanomainen

Lausunnot

Rajanaapurit Espoo 15.05.2020 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 4kpl,
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl
Liite toimenpidelupahakemukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS**

Lupa-arkkitehti Taina Kinnunen on tehnyt 19.8.2021 kielteisen päätöksen toimenpidelupahakemuksesta, joka koski kasvihuoneen (12 m²) rakentamista.

Asemakaavassa tontti kuuluu omakotirakennusten korttelialueeseen (AO). Asemakaavan mukaan taloustilat on rakennettava asunnon yhteyteen. Hanke oli näin ollen asemakaavan vastainen.

Kyseinen rakennelma on pystytetty ilman lupaa pientalotontin pihalle keväällä 2019. Tontin rajanaapuri on ilmoittanut luvattomasta rakentamisesta rakennusvalvonnan jatkuvalla valvonnalle 23.4.2019. Tontin omistaja on jättänyt toimenpidelupahakemuksen kasvihuoneen rakentamisesta aikaisemmin luvattomasti rakennetun mukaisena kesäkuussa 2020.

Rakennelmaa oli käytetty kesäisin kanalana, ja talvisaikaan ulkoiluvälineiden säilytykseen.

Hankkeen asiakirjat olivat puutteelliset. Esitetyt pääpiirustukset eivät ole arkistointikelpoisia tasopiirustuksia. Asemapiirustuksessa ei ole esitetty asemakaavamääräyksiä eikä rakennelman etäisyyksiä tontin itärajasta. Leikkauspiirustuksen yhteydessä ei ole esitetty rakenneleikkauksia. Puutteellisista asiakirjoista tehtiin hakijalle useita huomautuksia, ilman että suunnitelmia olisi täydennetty.

Asiakirjojen vajavuudesta huolimatta oli ilmeistä, että asemakaavan vastainen talousrakennus sijaitsee alle 2 metrin etäisyydellä sekä lähempänä kuin korkeutensa verran naapurin 12-68-1 rajasta, mutta sitä ole osastoitu palomääräysten ja PKS-rava 117 a 01 -ohjeen mukaisesti EI 30 -luokkaisesti. Myöskään naapurin 12-68-1 suostumusta rakennelman sijoittamiselle lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta hakija ei ole esittänyt. Espoon rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Rakennelma on lasipintojen ohella rakennettu osin käsittelemättömästä puutavarasta ja pinnoittamattomasta vesivanerista. Rakennelma oli yhdistetty asuinrakennukseen 6 metrin pituisella palkilla, nähtävästi luomaan vaikutelma siitä, että se olisi näin asemakaavan mukaisesti osa päärakennusta. Rakennelma on epäsiisti ja ympäristöä rumentava.

Hakija toimitti selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapuri 418-1-1023 (Sinipiianpolku 5) huomautti rakennelman luvattomuudesta, sen kohtuuttomasta korkeudesta ja epäsiisteydestä. Vastineessaan hakija totesi, että naapuri ei ollut vastineessaan esittänyt mitään sellaista, josta aiheutuisi naapurille kohtuutonta haittaa ja jonka perusteella toimenpidelupaa rakennelmalle ei tulisi myöntää. Hakijan mukaan rakennelman materiaalit sekä verhoilu eivät eroa Tapiolassa käytetyistä rakennusmateriaaleista taikka ympäröivästä rakennuskannasta. Hakija myös vetosi siihen, että muilla lähistön tonteilla sijaitsee erillisvarastoja.

Koska rakennelma on asemakaavan ja paloturvallisuudesta annettujen ohjeiden ja määräysten vastainen sekä rumentaa ympäristöä, hankkeelle ei voitu myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaista toimenpidelupaa.

OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimuksessaan 2.9.2021 hakija vaatii, että rakennuslautakunta kumoo 19.8.2021 annetun toimenpidelupapäätöksen ja myöntää hakijalle toimenpideluvan rakennelmalle.

Hakija kertoo hakeneensa toimenpidelupaa alle 12 m² piharakennelmalle, koska Espoon kaupunki on edellyttänyt luvan hakemista rakennelman asemakaavan vastaisen sijoittelun vuoksi, ja että hakemus olisi hylätty hakijan myöhemmin poistaman palkin esteettisen haitan sekä puuttuvan palo-osastoinnin takia. Hakijan mukaan hakijan tontin rajalla sijaitsevan rakennelman etäisyys naapuritontilla sijaitsevasta tilapäisestä

koulurakennuksesta on riittävä ilman paloteknistä osastointia. Hakija viittaa perusteluissaan voimassa olevaan Pientalon palokorttiin MRL 117 b 01F. Hakija huomauttaa myös, että 1.1.2021 voimaan tulleen ympäristöministeriön paloturvallisuutta koskevan asetuksen muutoksella on pyritty keventämään lasikasvihuoneiden palo-osaston kokoa koskevaa sääntelyä.

Hakijan mukaan myös naapuritontin omistaja Espoon kaupunki olisi antanut suostumuksensa rakennelman rakentamiselle lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta. Hakija vetoaa myös siihen, että naapurikiinteistöillä on tonteillaan vajarakennukset, ja tämän vuoksi luvan epääminen asettaa hakijan eri asemaan muiden kuntalaisten kanssa ja loukkaa hakijan oikeutta tasapuoliseen kohteluun rakennusvalvonnan taholta.

Hakijan mukaan lupakäsittelijä on antanut esitettävästä suunnitelmamateriaalista ristiriitaista tietoa ja aiheuttanut hakijalle siten turhaa työtä. Hän huomauttaa myös, että hallintolaissa on säännökset hakemusasian käsittelystä sekä katselmuksen toimittamisesta, ja että hallintolain 38 §:n mukaisesti asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa todetaan, rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt luvattomasti rakennetulle piharakennelmalle haettavaksi toimenpidelupaa siksi, että hanke poikkeaa asemakaavasta, vaan kyseisen kaltaisille pysyville rakennelmille tulee maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan hakea rakennusvalvonnan lupa. Lupahakemuksen yhteydessä hakijalla on tilaisuus perustella ratkaisut, sekä mahdolliset poikkeamat asemakaavasta, rakentamismääräyksistä ja -ohjeista.

Pientalon palokortissa MRL 117 b 01F kohdassa 3.2.4 (sivu 17) edellytetään rakennelman palo-osastointia EI 30, kun rakennelma sijaitsee lähempänä rajaa kuin korkeutensa verran ja aina, kun sijainti on alle 2 m rajasta.

Espoon kaupunki ei ole naapuritontin omistajana antanut suostumustaan rakennelman sijoittamiselle. Rakennusvalvonta on viran puolesta kuullut sisäisesti kaupunkia naapuritontin omistajana, ja kuulemisen yhteydessä tonttiyksikkö on ilmoittanut, että tarvittaessa rajanaapurin suostumusta on haettava rakennusvalvonnan suostumuslomakkeella osoitteesta rajanaapurit@espoo.fi. Naapurin suostumusta ei ole rakennusvalvonnalle esitetty. Tässä kohden tulevat huomioitaviksi myös palotekniset vaatimukset lähelle tontin rajaa rakennettaessa. Paloturvallisuutta koskevat määräykset varmistavat naapurin oikeuden rakentamiseen myös tulevaisuudessa, eivät vain rakentamishetkellä.

Toisin kuin hakija antaa ymmärtää, perustelumuistiossa asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 23.11.2020 ei oteta kantaa kasvihuoneiden paloteknisiin ratkaisuihin suhteessa toisiin tontteihin tai rakennuksiin, vaan ainoastaan niiden sisäisiin osastojakoihin.

Rakennusvalvonta ei ole antanut hakijalle väärää tietoa. Hankkeen

pääsuunnittelijaksi on merkitty arkkitehti, jonka koulutuksensa ja kokemuksensa kautta täytyy olla tietoinen kyseisen kaltaisen rakennushankkeen hakemusasiakirjojen vaatimuksista.

Rakentamisessa sovelletaan hallintolain sijaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä katselmusten suhteen. MRL 133 § on erityissäännös, joka koskee naapurien kuulemista ja rakennuspaikalla järjestettävää katselmusta. Tapauksessa sovellettavaksi tulevan MRL 133 §:n 3 momentin mukaan rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Lupa-arkkitehti on katsonut, että edellä mainittu katselmus ei ole ollut lupahakemuksen käsittelyssä tarpeen.

Rakennusvalvonta ei ole myöntänyt naapurikiinteistöille rakennus- tai toimenpidelupia erillisten piharakennelmien rakentamiseen.

Toimenpidelupahakemusta ei ole hylätty oudon palkin tai pelkästään puuttuvan osastoinnin takia. Hakemus on hylätty, koska hanke on asemakaavan vastainen (MRL 58 §), asiakirjat ovat puutteelliset (MRL 120 §), rakennelma ei sovi ympäristöönsä (MRL 117 § 1 mom ja 5 mom) eikä se täytä rakentamismääräyksiä (PKS-rava ohje MRL 117 b 01F).

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Sovelletut oikeusohjeet

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a, ja 138 §:t Espoon rakennusjärjestys 18 ja 22 §:t

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.