

Ympäristö- ja rakennuslautakunta to 19.05.2022 klo 17:00 Sähköinen Teams-kokous**11. Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-426 Kirkkoharju 9**

Mielestäni otsikon uudisrakennuslupapäätös 2022-426 tulisi kumota oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksen mukaisesti.

Asia tulisi hoitaa kaupunkisuunnittelun, kaavamuutosmenettelyiden kautta, jotta kaikilla kaava-alueen tontinomistajilla olisi yhdenvertaisesti jatkossa samanlainen mahdollisuus.

Perustelut:

Asemakaava Nöykkiönpuuro II, hyväksytty Espoon kaupunginvaltuustossa 1995.

Osoitteessa Nöykkiönpuuro 9 alkuperäisen asemakaavan tontti 49-30-137-4, 1990 m², rekisteröity viralliseksi tontiksi 2.7.2019.

Tämä tontti on kuitenkin myöhemmin lohkottu kahdeksi yhtä suureksi tontiksi, tontiksi 49-30-137-9 ja tontiksi 49-30-137-10. Tonttijaossa on noudatettu asemakaavamääräyksen periaatetta, kun rakennusalalla on arabialainen kakkonen, voidaan alueesta muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille molemmille voidaan rakentaa yksi asunto.

Lohkomisen jälkeen uusien tonttien 9 ja 10 molempien pinta-ala on 995 m². Hgin hao alempana olevasta aiemmasta päätöksestä huolimatta on Espoon rakennusvalvonta 7.4.2022 hyväksynyt tälle samalle rakennusalalle muodostetuille kahdelle pienemmälle tontille kaksi rakennuslupaa yhteensä neljälle asuinrakennukselle ja varastotiloille 15 % kerrosalaltaan yhteensä 482 m². Rakentamisen määrä on voimassa olevan asemakaavan e=0.20 vastaisesti e=0.24 ja samalla asuntojen määrä kaksinkertaistuisi kaavan alkuperäiselle kaavatontille sallimasta lukumäärästä.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellä H1587/2020 23.12.2020 kumonnut lähes vastaavan laajuisen alkuperäiselle Nöykkiönpuuro II asemakaavatontille Nöykkiönpuuro 9 haetun kaupunkisuunnittelujohtajan tekemän poikkeuslupapäätöksen, jossa tehokkuus oli 0.25 sallitun e=0.20 sijasta

Hanke merkitsee siten varsin huomattavaa poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta. Rakennuslupan myöntäminen merkitsisi samalla että myös alueen muille tontinomistajille tulisi heidän niin halutessaan lähtökohtaisesti yhdenvertaisuuden vuoksi sallia vastaavanlainen poikkeaminen kaavasta. Tämä olisi omiaan johtamaan alueen kaavoituksellisen perusratkaisun muuttumiseen ajan myötä, mikä kuitenkin on kaavoituksella ratkaistava kysymys.

Tilanteessa, jossa täydennysrakennuspaine koskee lausunnon mukaan yleisesti Länsimetron jatkeen vaikutusalueella tarve selvittää muutostarpeet yksittäistä kiinteistöä laajemmin eli käytännössä riittävän laaja-alaisiin selvityksiin perustuvalla kaavamuutoksella on muutoinkin korostunut.

Rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä toimenpiteenä aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslaissa 171 § 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle tai alueiden maankäytön muulle järjestämiselle.

Oikaisuvaatimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että lupapäätös kumotaan.

“Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohessa seuraavasti. Myönnettyllä rakennuslupapäätöksellä kierretään Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) 23.12.2020 antamaa päätöstä H1578/2020. Kyseisellä päätöksellä HHO sekä kumosi Espoon kaupunkisuunnittelujohtajan 26.3.2020 tekemän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä tarkoitettua myönteisen poikkeamispäätöksen 2020-40 että hylkäsi poikkeamislupahakemuksen. HHO:n mukaan poikkeamislupahakemuksen mukainen rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä toimenpiteenä aiheuttaisi MRL 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamislupan myöntäminen olisi tarkoittanut tontin rakentamisen kaksinkertaistumista kaavan sallimaan lukumäärään ja siten tarkoittanut merkittävää poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta.

Edelleen tämä olisi merkinnyt yhdenvertaisuuden vuoksi sitä, että myös alueen muille tontinomistajille olisi jatkossa pitänyt myöntää vastaavanlainen poikkeaminen.”

25.10.2021 Espoon kaupunginvaltuusto on yksimielisesti hyväksynyt Espoon vision: Verkostomainen viiden kaupunkikeskuksen Espoo on vastuullinen ja inhimillinen edelläkävijäkaupunki, jossa **kaikkien on hyvä asua, oppia, tehdä työtä ja yrittää ja jossa espoolainen voi aidosti vaikuttaa.**

Espoon arvot ja toimintaperiaatteet

- Espoo on asukas- ja asiakaslähtöinen
- Espoo on vastuullinen edelläkävijä
- Espoo on oikeudenmukainen

Mielestäni Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulee noudattaa kaikissa päätöksissään Espoon visiota, arvoja ja toimintaperiaatteita. Samoin Rakennusvalvontakeskuksen ja Kaupunkisuunnittelukeskuksen jne. viranhaltijoiden päätöksissään ja esittelyissään. Näin strategia tulee toimialalle osin jalkautukseksi.

Espoon kaupungin tulee kunnioittaa nykyisiä kuntalaisia ja asukkaita, veronmaksajiaan, eikä alkuperäisasukkaiden perustuslaillisia tai muita oikeuksia tule loukata missään viranhaltija- tai päätöksentekoprosessissa. Hankkeeseen ryhtyneen henkilön tai yrityksen/yhteisön oikeudet tai mielipiteet eivät voi ohittaa tai ylittää naapureiden oikeuksia; yhdenvertaisuutta tulee noudattaa.

Naapureiden, olemassa olevien asukkaiden oikeusturvasta säädetään mm. MRL 1 § Lain yleinen tavoite, Perustuslain 21 § Oikeusturva ja 20 § Vastuu ympäristöstä.

Huono hallintotapa

On valitettavaa, että viranhaltijat eivät kunnioita asukkaiden oikeuksia vaikuttaa omaan elinympäristöönsä ja “kikkaillaan” tässä tapauksessa vain joitakin m2 pienemmällä rakennusoikeudella kuin Helsingin hallinto-oikeuden aiemman kaupunkisuunnittelujohtajan myöntämän e=0.25 lainvoimaisen asemakaavan e=0.20 vastaisen päätöksen kumonnessa lainvoimaisessa päätöksessä.

•

MRL 1 §

Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Perustuslaki 21 §

Oikeusturva

Jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiinsa ja velvollisuuksiinsa koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut, oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin **ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.**

20 §

Vastuu ympäristöstä

Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.

Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

LIITTEET Asian liitemateriaaleista Hgin hao päätös