

§ 89

Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-2122 Westendintie 67a

Päätöspäivämäärä	19.5.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	25.5.2022

Rakennuspaikka	49-13-20-21 WESTEND Pinta-ala 741.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Westendintie 67a 02160 ESPOO Asemakaava AOR9, e=0,25 Enintään kaksikerroksisten asuntorakennusten korttelialue 185.3 k-m ² 0.0 k-m ²
-----------------------	---	--

Hakija

Toimenpide

Tukimuurimuutoksia, männyn kaataminen, maalämpökaivo, liittyy lupaan 2021-631-A, aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Hietala Elina arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 2 kpl
Maalämpökaivon etäisyydet-lomake
Valtakirja
Selvitys kaadettavasta puusta, Työmaatarkastus
Selvitys naapurien kuulemisesta
Naapurin suostumukset 4 kpl
Liitoskohtalausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmisteliija Jarmo Kettunen on päätöksellään 22.03.2022 § 30 myöntänyt rakennustyön aikaisen muutoslupan rakennuslupaan 2021-631-A liittyvien tukimuurien muutoksille, toiselle maalämpökaivolle ja lupamääräyksen muutokselle säilytettäväksi esitetyn männyn kaatamiseksi.

Kadun vastaiselle rajalle esitettyä tukimuuria korotetaan vähäisesti. Korottamisen jälkeen muurin keskikorkeus on alle 1,2 metriä eikä muuri ole korkeutensa puolesta luvanvarainen. Rajalle rakennettavan tukimuurin taakse, tontin puolelle, rakennetaan toinen korkeampi tukimuri 1 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta tukimuurista, ja tukimuurien väliin istutetaan kasvillisuutta. Tontin puoleisen tukimuurin taakse tehdään

portaat piha-alueelle. Tukimuurit on sijoitettu siten, ettei niistä aiheudu näkemäestettä kadulle tultaessa.

Lupapäätös sisältää myös muutoksia pohjoisosalle ja itärajalle sijoittuviin tukimuureihin.

Tukimuurit tulee rakentaa kaikkine rakenteinen, perustuksineen ja routasuojauksineen tontin omalle puolelle.

Rakennusluvassa 2021-631-A kadun puolella tontin rajan lähellä sijaitseva mänty on esitetty säilytettäväksi, ja puun suojaaminen koko rakennustyön ajan on ollut lupamääräyksenä.

Hakija esittää, että säilytettäväksi esitetty mänty kaadetaan, ja tontin osalle istutetaan tilalle uusi mänty. Perusteluina männyn kaatamiselle on esitetty, että tukimuurien perustusten tekeminen vaatii louhintaa puun vieressä, jolloin juuret vaurioituvat joka puolella puuta. Tontilla jo suoritettut louhinnat ja maatyöt ovat vaurioittaneet männyn juuristoa. Lisäksi perusteluissa on mainittu, että mänty on kasvanut vinoon ja puu on vaurioitunut kyljestään.

Istutettavalle tontin osalle esitetään istutettavaksi korvaava mänty.

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapuri 13-20-12 on huomauttanut, että piirustuksen mukaan pohjoisosan betonimuurin C yläpinta on alempana kuin olevan säleaidan yläpinta.

Rakennuttajan ilmoituksen mukaan myös betonimuurin D yläpinta on rajan kaikilla osilla olevan säleaidan yläpinnan tasoa alempana, mutta olevaa säleaitaa ei kuitenkaan ole merkitty betonimuuria D kuvaavaan piirustukseen, joten asiaa ei voi siitä varmistaa. Naapuri esittää ehdoksi, että sekä betonimuurin C että betonimuurin D yläpinta jää rajan kaikilla osilla olevan säleaidan yläpinnan tasoa alemmaksi.

Kiinteistöllä kadun puoleisen rajan tuntumassa sijaitsee vankka yli sata vuotta vanha mänty, joka on osa vakiintunutta maisemaa. Rakennusluvan 2021-631-A lupamääräyksissä mänty on määrätty säilytettäväksi ja suojattavaksi koko rakennustyön ajan siten, ettei puuta vaurioiteta.

Muutoslupahakemuksessa mänty on kuitenkin merkitty poistettavaksi.

Naapurin mukaan olevaa mäntyä ei voi poistaa, koska se on osa vakiintunutta maisemaa eikä vankkaa, vanhaa mäntyä voi korvata toiseen paikkaan istutettavalla männyn taimella, koska taimen kasvaminen vertailukelpoiseksi olevan männyn kanssa vie todennäköisesti kauemmin kuin mitä kiinteistölle rakennettavaksi suunnitellun asunnon tuleva käyttöikä on. Mänty on erinomaisessa kunnossa, ja tulee kunnollisesti suojattuna säilymään hyvässä kunnossa vielä vähintään sadan vuoden ajan. Mänty on määrätty säilytettäväksi, ja muurit tai vastaavat rakenteet voidaan toteuttaa myös siten, että olevaa puuta ei poisteta eikä vahingoiteta. Naapuri esittää, että betonimuurin E korvaamista kevyemmällä rakenteella, joka voidaan perustaa vahingoittamatta olevaa mäntyä ja riittävän etäälle siitä. Mänty tulee suojata kunnollisesti koko rakennustyön ajan siten, ettei puuta vaurioiteta, ja puun ympärille tulee varata juuriston pinta-alan kattava suoja-alue, jolla ei liikuta työkoneilla ja joille ei perusteta raskaita rakenteita, ettei männyn juuristo vaurioidu.

Lupapäätöksessä naapurin 13-20-12 huomautuksen johdosta on todettu, että muurisuunnitelmaan on päivitetty naapurin aita, ja haettavan muurin yläpinta jää naapurin rajalla olevan aidan yläpinnan tasoa alemmaksi. Rakennusluvassa säilytettäväksi esitettyä ja määrättyä mäntyä ei ole merkitty asemakaavassa suojelluksi eikä asemakaavassa ole määräystä

puiden säilyttämisestä. Hakemuksen liitteeksi on toimitettu päivitetty HSY:n liitoskohtalausunto, jonka mukaan tontin nykyiset vesi- ja jätevesiviemäriiitokset tulee poistaa. Johdot ja liitokset sijoittuvat kaadettavaksi esitetyn männyn alle ja kohdalle, ja liitosten poistamisen yhteydessä tehtävien kaivuutöiden vuoksi männyn juuristo tulee vaurioitumaan. Kallioisella maaperällä oleva puu ole voinut kasvattaa kunnollista paalujuurta, ja puun kunto sekä pystyssä pysyminen on riippuvainen pienemmistä juurista, jotka tulevat kaivamisen vuoksi vaurioitumaan, ja toimenpiteiden jälkeen puu olisi ympäristölleen vaarallinen. Istutettavalle tontin osalle esitetään istutettavaksi korvaava mänty, ja perusteet männyn kaatamiselle ovat olemassa.

Lupapäätös ja naapurin huomautus on oheismateriaalina.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 13-20-12 omistaja on jättänyt muutosluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii päätöksen muuttamista siten, että männyn säilyttämis- ja suojaamismääräys pidetään voimassa, ja että betonimuuri korvataan kevyemmällä rakenteella, joka voidaan perustaa vahingoittamatta olevaa mäntyä ja riittävän etäälle siitä. Mänty tulee suojata kunnollisesti koko rakennustyön ajan siten, ettei puuta vaurioiteta. Männyn juuristo kuuluu puuhun, joten puun ympärille tulee varata juuriston pinta-alan kattava suoja-alue, jolla ei liikuta työkoneilla ja joille ei perusteta raskaita rakenteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee oikaisuvaatimustaan seuraavasti. Lupamääräyksen muuttamiselle ei ole esitetty riittäviä perusteita. Lupaprosessin aikana on tehty useita menettelytapavirheitä ja rakennustyön aikainen muutos on virheellisesti perusteltu. Samoihin tietoihin pohjautuen ei voida rakennusluvan yhteydessä yhtäältä määrätä olevaa mäntyä säilytettäväksi ja suojattavaksi, mutta toisaalta rakennustyön aikaisen muutoshakemuksen yhteydessä myöntää lupaa männyn poistamiseen. Männyn osalta kyse ei ole pienestä rakennustyön aikaisesta muutoksesta vaan jo annetun määräyksen pyörtämisestä. Periaatetta, jonka mukaan viheralueella sijaitseva vakiintuneeseen maisemaan kuuluva kasvillisuus tulee säilyttää, ei ole päätöksessä huomioitu. Tarvittavia päätöksiin liittyviä asiakirjoja ei ole toimitettu asianosaiselle. Oleva mänty on vahvarakenteinen ja erinomaisessa kunnossa, ja toipuu sille rakennustyön aikana jo aiheutetusta vähäisestä vauriosta, ja se on osa vakiintunutta maisemaa, joten sitä ei voi poistaa tai korvata muuttamatta maiseman luonnetta. Betonimuurin tarpeellisuudelle ei esitetä perusteluja. Piha-alueen viheralueesta erottava rakenne voidaan toteuttaa myös siten, että olevaa puuta ei poisteta eikä vahingoiteta.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että rakennustöiden aikana on rikottu rakennuslupamääräyksiä, mikä tulee ottaa huomioon rakennustyön aikaista muutoshakemusta käsiteltäessä. Rakennusvalvonta ei ole toteuttanut sille kuuluvaa valvontatehtävää eikä ole noudattanut sille kuuluvaa velvollisuutta toimia asiassa, joten rakennusluvan aikainen muutoshakemus tulee siirtää käsiteltäväksi virkamiehille, joilla ei ole aiempaa kosketusta hankkeeseen eikä rakennuttajaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 25.04.2022 ehdollisesti perunut oikaisuvaatimuksen. Koska oikaisuvaatimusta ei kuitenkaan ole yksiselitteiseksi peruutettu, on oikaisuvaatimus tutkittava ja käsiteltävä.

Oikaisuvaatimus perusteineen sekä oikaisuvaatimuksen ehdollinen peruutus ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta antanut vastineen, jonka liitteenä on arboristin tekemä lausunto puusta ja sen kunnosta, jossa toimenpidesuosituksena on männyn kaato. Lisäksi hakija toteaa, että lausunnon jälkeen on jatkettu itärajan ja Westendintien puoleisen rajan eli puun ympärillä olevan alueen louhintaa, joka mahdollisesti aiheuttaa lisää riskiä puun kanssa. Puu on myöskin kahteen erisuuntaan kallistuva ja vinossa. Lopuksi hakija toteaa, ettei voi säilyttää puuta, koska hakija ei voi ottaa vastuuta asiasta, joka aiheutuu, jos puu kaatuu. Luvan hakijan vastine ja arboristin lausunto on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

ALOITTAMISOIKEUS

Luvanhakija on hakenut kyseessä olevan muutoslupapäätöksen mukaisille töille maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta. Hakija on perustellut aloittamisoikeuden hakemista syyllä, että tontin takamuurin ja itämuurin rakentaminen on miltei mahdotonta tehdä talon rungon pystyttämisen jälkeen tontin koon ja ahtauden takia. Hakija on asettanut vakuuden, joka on 2600 euroa. Aloittamisoikeushakemus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Asemakaavassa ei ole määräystä puiden säilyttämisestä eikä männyä ole suojeltu, ja tontille esitetään istutettavaksi korvaava uusi mänty. Hakemukseen liitetyssä päivitetyssä HSY:n liitoskohtalausunnossa tontin vanhat vesi- ja viemärijohton liitokset kadulta on määrätty poistettavaksi. Liitosten poistamisen vuoksi männyn juuristo tulee vaurioitumaan myös kadun puolelta, eikä puu tule säilymään elinvoimaisena ja turvallisena. Liitoskohtalausunto ei ole sellainen lupahakemukseen liitettävä asiakirja, joka tulisi esittää naapureille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksensa perusteluna esittänyt. Jo myönnettyä rakennuslupaa voidaan muuttaa rakennustyön aikaisella muutosluvalla, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Nyt kyseessä olevassa päätöksessä oikaisuvaatimuksen johdosta ei voida ratkaista toisen rakennusluvan rakennustyön aikaista valvontaa koskevia väitteitä. Menettelytapavirhettä ei siten ole tapahtunut. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Lisäksi myönnetään hakijalle aloittamisoikeus muutoslupapäätöksen mukaisten töiden suorittamiselle ennen muutosluvan lainvoimaisuutta 2600 euron mukaista vakuutta vastaan. Hakija n MRL 144 §:n mukaisesti esittänyt aloittamisoikeudelle perustellun syyn ja asettanut aloittamisoikeuden myöntämiseksi hyväksyttävän vakuuden.

**Esittelijän
päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Annetaan lupa muutoslupapäätöksen mukaisten töiden suorittamiselle ennen muutosluvan lainvoimaisuutta asetettua 2600 euron vakuutta vastaan.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 02.07.2026 asti
Luvan 2021-631-A mukaisin ehdoin

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 126 a, 128, 135, 138, 140, 144, 150 e

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Salmi esitti asian palauttamista valmisteluun: "Esitän palautusta virkavalmisteluun, jotta naapureiden oikaisuvaatimuksessaan esittämät seikat vanhan elinvoimaisen männyn ja tukimuurin osalta käydään uudelleen läpi."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen esitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.