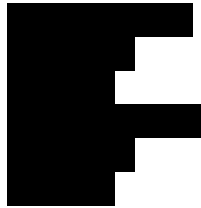


§ 177

Oikaisuvaatimus, jatkolupa, pidentäminen 2022-1292 Verkkopolku 7

Päätöspäivämäärä	27.10.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	2.11.2022

Rakennuspaikka	49-23-189-7 MATINKYLÄ Pinta-ala 2541.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Verkkopolku 7 02230 ESPOO Asemakaava AP, II, e=0,25, asuinpientalojen korttelialue 635.0 k-m ² 73.0 k-m ²
-----------------------	--	--

Hakija

Toimenpide	Jatkoluvan 2022-1292-J uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta
Hakemuksen liitteet	Valokuvia (3 kpl)
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on 15.09.2022 § 63 hylännyt jatkolupahakemuksen 049-2022-1292-J rakennusluvalle 05-1538-A, jonka mukaisia töitä ei ole saatettu loppuun ja hankkeelle on haettu jatkoaikaa kolmeksi vuodeksi. Hankkeelle on aiemmin myönnetty jatkoluvat 08-1375-J (14.08.2008), 12-1577-J (30.08.2012), 15-1436-J (17.09.2015), 16-1363-J (08.09.2016) ja 19-1419-J (12.12.2019).

Lupavalmisteliija on 12.12.2019 § 79 myöntänyt jatkoa luvalla 05-1538-A kolmeksi vuodeksi eli 13.09.2022 asti. Jatkoluvan 19-1419-J edellytyksenä on, ettei rakennustöitä saa jatkaa ennen kuin luvalla 2005-1538-A on hyväksytetty vastaava työnjohtaja lupaehtojen mukaisesti. Hankkeella ei ole ollut nimettynä vastaavaa työnjohtajaa 30.12.2013 jälkeen. Talon B (921T) ja talon C (922U) perustuskatselmus on pidetty 06.11.2012. Talon A (920S) rakennustöitä ei ole aloitettu. Hankkeelle oli aiemmin myönnetty jatkoluvat 08-1375-J (14.08.2008), 12-1577-J (30.08.2012), 15-1436-J (17.09.2015) ja 16-1363-J 08.09.2016).

Alkuperäinen lupa on vuodelta 2005, jolloin on myönnetty

uudisrakennuslupa kolmelle yksiasuntoiselle pientalolle (rak A-C) rakennuslupan A-2435-99 mukaisin piirustuksin. Vuonna 2008 on myönnetty jatkolupa. Hankkeessa on pidetty sijaintikatselmus 16.11.2010 rakennuksille B ja C. Perustuskatselmuksia on pidetty 06.11.2012 rakennuksille B ja C. Hanke ei ole edistynyt yli 9 vuoteen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 143 §).

Hankkeeseen ei ole nimetty vastaavaa työjohtajaa. Hankkeen nykyvaiheesta on valokuvia (13.09.2022). Näiden perusteella voidaan todeta, ettei hanke ole edistynyt viimeisten vuosien kuluessa. Miljöö ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia (MRL 169 §). Keskeneräisyys turmelee maisemaa ja häiritsee ympäröivää asutusta.

Rakennuslupaharkinta on tehty luvan myöntämishetkenä voimassa olleiden säännösten nojalla. Kun otetaan huomioon rakennuslupan 05-1538-A myöntämisestä kulunut huomattavan pitkä aika ja se, että töiden suorittamiselle asetettua määräaika on jo useaan kertaan jatkettu ilman, että työt ovat edistyneet, luvan voimassaoloa ei ole enää syytä jatkaa. Luvan jatkamiselle ei ole perusteita (MRL 143 §). Jatkolupahakemus hylätään.

OIKAISUVAATIMUS

Luvan hakijat ovat jättäneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että jatkoluvan 2022-1292-J hylkääminen muutetaan ja jatkolupa myönnetään kolmeksi vuodeksi.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohessa henkilökohtaisilla syillä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat lisäksi, että Raksystems Oy:llä on teetetty kuntotarkastus uudisrakennuksille edellisen jatkolupahakemuksen 19-1419-J yhteydessä. Tarkastusraportin mukaan tehdyt rakenteet ovat kunnossa. Oikaisuvaatimusten tekijöiden tarkoituksena on, että yksi taloista tulisi heidän omaan käyttöönsä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, ettei kukaan ole valittanut keskeneräisistä rakennuksista.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 143 §:n 1 momentin mukaan, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Määräaika alkaa kulua luvan lainvoimaiseksi tulosta. Saman pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Hankkeeseen ei ole nimetty vastaavaa työjohtajaa 30.12.2013 jälkeen, jolloin edellisen vastaavan työjohtajan vastuu on päättynyt. Hankkeen nykyvaiheesta on valokuvia (13.09.2022). Näiden perusteella voidaan todeta, ettei hanke ole edistynyt viimeisten vuosien kuluessa. Miljöö ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia (MRL 169 §). Keskeneräisyys turmelee maisemaa ja haittaa ympäröivää asutusta (MRL 170 §).

Rakennuslupaharkinta on tehty luvan myöntämishetkenä voimassa olleiden säännösten nojalla. Kun otetaan huomioon rakennusluvan 05-1538-A myöntämisestä kulunut huomattavan pitkä aika ja se, että töiden suorittamiselle asetettua määräaikaa on jo useaan kertaan jatkettu ilman, että työt ovat edistyneet, luvan voimassaoloa ei ole enää syytä jatkaa. Luvan jatkamiselle ei ole perusteita.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu ja huomioitu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa.

Edellä todettuun perustuen, oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Oikaisuvaatimus hylätään.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 143, 169 ja 170

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
Lupavalmistelijä
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sari Savela ehdotti Johanna Karimäen kannattamana, että oikaisuvaatimus hyväksytään ja jatkolupa myönnetään. Piia Pulkkinen ilmoitti vastustavansa Savelan ehdotusta. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat Savelan ehdotusta, äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksyneen Savelan ehdotuksen kymmenellä äänellä kolmea ääntä vastaan. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi oikaisuvaatimuksen ja myönsi jatkoluvan.

Esittelijä jätti asiassa eriävän mielipiteen.