

§ 204

Oikaisuvaatimus muutoslusta 2022-1231 Lambertinniitty 2

Päätöspäivämäärä	8.12.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.12.2022

Rakennuspaikka	49-82-173-1 PERUSMÄKI Pinta-ala 22169.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Lambertinniitty 2 02920 ESPOO Asemakaava AO-2 Erillispientalojen korttelialue, I, e = 0,10 2250.0 k-m ² 1133.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Lambertinniitty c/o Priman Oy Olarinluoma 14 A 02200 ESPOO	
Toimenpide	Kahden omakotitalon (1038347170 ja 1038347181) rakennustyönaikaiset muutostyöt (liittyy lupaan 2020-336-A) Pääsuunnittelija: Noppa Rainer diplomi-insinööri Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus Kaupunginmuseo	21.06.2022 21.06.2022 01.07.2022
Hakemuksen liitteet	Puoltava Kieltävä Pääpiirustukset 3 kpl Valtakirja Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Kaupunginmuseon lausunto Oikaisuvaatimus liitteinen	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS Lupavalmistelijä on päätöksellään 20.10.2022 § 72 hylännyt rakennusaikaisen muutoslusta (2022-1231-C) kahden omakotitalon rakennusaikaiselle julkisivumuutokselle. Asemakaavassa määrätty puujulkisivuverhous aiottiin muuttaa vinyylijulkisivuverhoukseksi tontilla 49-82-173-1, osoite Lambertinniitty 2. Rakennuspaikka sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO-2), jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavan mukaan korttelia 82077	

suunniteltaessa tulee paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella säilyttää ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyjen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten hierarkiaa.

Omakotitaloille on myönnetty 30.3.2020 rakennuslupa 2020-336-A. Yksikerroksisten rakennusten julkisivun materiaali ja väri on lupapiirustuksissa esitetty korttelisuunnitelman mukaisesti. Julkisivut ovat valkoiseksi maalattua vaakapaneelia. Puuikkunat ja ovet ovat vaaleanharmaat. Kattomuoto on harjakatto, katemateriaali keskiharmaa pystysaumapeltikate. Alkuperäisessä rakennuslupahakemuksessa oli haettu poikkeamista harjan asemakaavan mukaisesta enimmäiskorkeudesta. Lisäksi oli esitetty ikkunoiden koon poikkeamista korttelisuunnitelmassa esitetystä. Poikkeaminen hyväksyttiin vähäisenä poikkeamisena.

OIKAISUVAATIMUS

Lupavalmistelijan lupapäätöksestä 2022-1231-C on jätetty oikaisuvaatimus määräajan puitteissa. Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan hylkäävän päätöksen oikaisemista ja rakennusaikaisen muutosluban myöntämistä käyttäen rakennusten ulkoverhouksmateriaaliksi vinyylipaneeli puupaneelin sijaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä (luvan hakija) perustelee vaatimuksiaan sillä, että julkisivuverhouksena vinyylipaneeli ei ulkoisesti poikkea puuverhouksesta ja se on kestävä sekä helppohoitoinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tulkitsee asemakaavan määräystä ulkoverhoilumateriaalista asemakaavan laatijan tavoin siten, että sillä pyritään säilyttämään 50-luvun puutalojen visuaalinen ilme ja että sitä voidaan saavuttaa myös eri materiaalivalinnalla.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esille, että rakennuspaikan lähellä (Raivaajankuja 1) on hyväksytty vastaava materiaalia. Alueen asemakaavan 7 §:ssä todetaan, että asuin- ja liikerakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta.

Oikaisuvaatimuksen perusteluissa tuodaan esille, että kaupunkisuunnittelukeskuksen kannanotto on ollut myönteinen ja rakennuspaikan muiden rakennusten toteutus poikkeaa korttelisuunnitelmasta.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

AO-2 korttelin asemakaavamääräyksen lisäksi on esitetty asemakaavan 5 §:ssä tarkentavia määräyksiä:

- Asemakaavan 5 §:n mukaan korttelissa 82173 olevat rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien ja kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten pääasiallisena

julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Värien rakennuksissa on oltava yhtenäisiä korttelissa. Rakennusten kattomuoto on harjakatto, kattokaltevuuden tulee olla 15 astetta. Harjakorkeus saa olla enintään 4 m maan pinnasta mitattuna. Maanpinnan louhimista ja täyttämistä tulee välttää. Kunkin rakennuksen enimmäiskoko saa olla 90 kem². Ikkunat ja ovet tulee tehdä puusta ja käyttää siroja puitteita ja perinteisiä puitejakoja, listoituksia ja panelointeja. Alueelle ei sovellu ikkunamalli, joka on lattiasta kattoon. Rakennusten ikkunoiden on täytettävä korttelisuunnitelman tyyppiirustusten mitat ja niissä tulee olla puupuitteet. Asemakaava on laadittu yksityiskohtaisesti ja lisäksi on laadittu korttelisuunnitelma, jossa korttelin ja rakennusten ominaispiirteet on tarkasti esitetty. Vinyyliverhouksen käyttäminen on asemakaavan vastaista, eikä hakemuksessa ole esitetty erityisiä syitä poikkeamiseen. Lisäksi vinyylilautaverhous on vieras jo rakennetussa ympäristössä ja vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista korttelissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut poikkeavan materiaalin käyttöä sillä, että rakennusalueen läheisyydessä asuinrakennuksen julkisivumateriaali on saatu vaihtaa. Kiinteistö 49-82-46-1, os. Raivaajankuja 1, sijaitsee asemakaavan mukaisella AO-alueella (Erillispientalojen korttelialue), jossa on voimassa kaavamääräyksessä pykälät 1-6, 9-11 ja 14 §. Pykälä 7, jossa on määritelty julkisivujen puumateriaali, ei ole Raivaajankuja 1 korttelialueella voimassa. Määräys kohdistuu AP ja AO-1 alueisiin.

Asemakaavan mukaisista 25 rakennuspaikasta 24 on rakennettu ja kaikissa rakennuksissa on puujulkisivuverhous. Lupakäsittelijä on käynyt kaikki rakennuspaikalle myönnetyt lupapäätökset ja -piirustukset läpi ja toteaa päätöksessään, että korttelissa 82173 on myönnetty asemakaavan lainvoimaantulon (2013) jälkeen neljä laajennuslupaa, kaksi muutoslupaa ja 3 uudisrakennuslupaa, joissa ei ole myönnetty vähäisiä poikkeamia asemakaavan määräyksistä. Poikkeamia on esitettävä lupahakemuksessa. Luvan saaja on velvollinen hankkimaan rakennushankkeelle Maankäyttö- ja rakennuslain 120a §:n ja 122 §:n mukaan pätevän pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan, joiden velvollisuus on varmistaa, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut julkisivumuutosta ehtona, että vinyylipaneelin tulee olla ulkonäöltään, väritykseltään ja mittasuhteiltaan puujulkisivun kaltainen, jolloin alueen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Espoon kaupunginmuseon kannanotto on ollut kielteinen: "Arkkitehti Märtha Lilius-Tallrothin suunnitteleman Lambertin kesäkylän viikonloppumajat on rakennettu välillä 1959-1967. Majoja on ollut kaikkiaan 24. Lisäksi alueella on ollut yhteinen saunarakennus ja uima-allas. Lambertin kesäkylällä on kulttuurihistoriallista arvoa yhtenä Espoon ensimmäisenä kesäkylänä/palstaviljelyalueena. Alueen kulttuurihistoriallinen arvo perustuu osin asemakaavan mittakaavaan, osin rakennusten yhtenäiseen ilmeeseen, joka perustuu rakennusten ulkohahmoon, väritykseen ja materiaalivalintoihin. Vinyylipaneeli on vieras elementti tähän ympäristöön. Vinyyli on muovia, joka on täysin hengittämätön aine. Siitä saa painettua kaukaa katsottuna puupaneelin näköistä pintaa, mutta läheltä katsottuna se helposti erottuu. Vanhetessaan vinyylipintaa ei voida myöskään korjata, niin kuin puupaneeli pystytään korjaamaan. Tärkeintä on kuitenkin, että vinyyli ei

ole kesäkylän alkuperäisiin rakennusmateriaaleihin kuulunut aine."

Rakennuslupahakemus ei täytä MRL 135 § 1 momentin 1 ja 3 kohdan vaatimusta asemakaavanmukaisuudesta. Vinyyliverhouksen käyttäminen on asemakaavan vastaista ja vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista korttelissa. Näin ollen edellytykset rakennusluvan myöntämiselle eivät täyty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke ei ole asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen.

**Esittelijän
päätosehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 58 §, MRL 117 § 1 mom., 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
puh. 043-827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.