

§ 184

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 49-2023-1102

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-14-78-3 HAUKILAHTI Pinta-ala 3514.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mellstenintie 4b 02170 ESPOO Asemakaava YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTTI 500.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	SURFING ry Kaupinkalliontie 3 02100 Espoo	
Toimenpide	Määräaikainen konttiryhmä Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti-ylioppilas Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 2 kpl Vuokrasopimus Valtakirja	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti on päätöksellään 28.9.2023 § 26 hylännyt toimenpidelupahakemuksen, jolla haettiin purjelautailun varastointia palvelevien kuljetuskonttien paikallaan pysyttämistä määräajaksi 31.8.2028 saakka. Hylkäämisen pääasiallisena syynä oli toimenpiteen vaikutus kaupunkikuvaan. Kuljetuskontin ei katsottu soveltuvan pysyvänä rakennelmana Espoon rantaraitin maisemaan ja sen rakennettuun ympäristöön, eikä liioin pysyvänä rakennelmana rakennettavalle tontille. Lisäksi rakennelman ei riittävällä tavalla katsottu toteuttavan voimassa olevaa asemakaavaa. Lupa-arkkitehti katsoi konttien olleen sijoituspaikallaan pysyväisluonteisesti oikaisuvaatimuksen kohteena olevan lupahakemuksen vireilletuloon saakka. Aiemmin lupa-arkkitehti oli myöntänyt konteille määräaikaiset toimenpideluvat 2013-654-R, 2019-	

591-R ja 2022-126-R. Määräaikaisuutta oli kahteen otteeseen jatkettu, koska luvanhakija oli ilmoittanut aikomukseksi poistaa kaupunkikuvaan sopimattomat kontit ja rakentaa tontille asemakaavan mukaisia urheilurakennuksia osana rantaraitin kehittämistä.

Lupapäätöksessä on todettu, että luvanhakijan aikomus ei ollut kuitenkaan toteutunut. Konttirakennelma oli ollut paikallaan ensimmäisen toimenpidelupahakemuksen vireilletulosta alkaen yli kymmenen vuoden ajan, ja ennen vireilletuloakin huomattavan kauan ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Lupapäätöksessä todetaan, että uusimman hyväksytyin toimenpideluvan 2022-126-R voimassaolo on päättynyt 31.8.2023. Mainitun luvan päätöksessä oli määrätty kontit poistettaviksi viipymättä lupa-ajan umpeuduttua ja konttien sijoituspaikka kunnostettavaksi alkuperäiseen asuunsa.

OIKAISUVAATIMUS

Luvanhakija ja konttien vuokra-alueen haltija Surfing ry on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan, että lupapäätös kumotaan ja toimenpidelupa myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan sillä, että kuljetuskonteista ei ole tullut pysyväistä rakennelmaa oikaisuvaatimuksen tekijästä itsestään johtuen. Sen sijaan oikaisuvaatimuksen tekijä on ollut valmis rakentamaan tontille asemakaavan mukaisen urheilurakennuksen, ja on sitä edelleen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kertoo yrittäneensä ryhtyä rakennushankkeeseen jo vuodesta 2018 lähtien yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa, joka on tontin omistaja ja oikaisuvaatimuksen tekijän vuokranantaja. Hankkeen alussa oli käynyt ilmi, että Espoon kaupunki halusi liittää oikaisuvaatimuksen tekijän hankkeen osaksi Espoon rantaraittihanketta. Rantaraittihankkeen pitkittyessä oikaisuvaatimuksen tekijä oli saanut tarpeen mukaan Espoon kaupungilta jatkettuja vuokrasopimuksia, joiden nojalla oikaisuvaatimuksen tekijä pystyi hakemaan konttirakennelmalle rakennusvalvonnalta määräaikaisia toimenpidelupia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Espoon elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli 8.5.2023 päättänyt säilyttää tontin toistaiseksi rakentamattomana, ja siitä syystä oikaisuvaatimuksen tekijä oli hakenut ja saanut Espoon tonttiyksiköltä uusimman, 31.8.2028 saakka jatkettun vuokrasopimuksen liitettäväksi uusimpaan toimenpidelupahakemukseen.

Edellä kuvatun pohjalta oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa korostaa, ettei Surfing ry:llä ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta ryhtyä rakentamaan tontille asemakaavan mukaisia urheilurakennuksia, vaan on epävarmuuden jatkuessa joutunut turvaamaan toimintansa jatkumisen hakemalla määräaikaisia toimenpidelupia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan myös harjoittamansa purjelautailutoiminnan myönteisellä merkityksellä paitsi Espoon rantaraittialueelle myös koko pääkaupunkiseudulle. Varastointiin käytettävien konttien poistaminen tontilta vaikeuttaisi purjelautailuvarusteiden käyttöä suurella joukolla alan harrastajia, monilla heistä harrastus olisi vaarassa loppua kokonaan. Siksi oikaisuvaatimuksen tekijä pitää tehtyä päätöstä kohtuuttomana sekä seuralle että sen harrastajille.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä tummanvihreät ja riviin sijoitetut kontit sulautuvat hyvin ympäristöönsä ja niiden sijoituspaikka on siisti. Lisäksi konttirakennelma ei ole aiheuttanut valituksia alueen asukkaiden taholta eikä myönnettyjen toimenpidelupien käsittelyn aikana.

Suunnitelma

Mikäli oikaisuvaatimus hyväksytään, oikaisuvaatimuksen tekijä esittää edelleen aikomuksenaan hakea rakennuslupaa ja ryhtyä rakentamaan konttirakennelmaa korvaavaa pysyvää purjelautailukeskusta. Tätä varten Surfing ry tulisi hankkimaan suunnitteluvaramuksen ja 25 vuoden vuokrasopimuksen Espoon kaupungilta.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Toimenpidelupa on oikeusharkintainen ja se tulee myöntää vain, kun se täyttää sille laissa asetetut edellytykset.

Toimenpidelupaa koskeva kiinteistö on merkitty asemakaavassa YU-merkinnällä, eli kyseessä on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § 1. momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 § mukaan siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 135 §:ssä säädetään.

MRL 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on mm., että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja että rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt vaatimukset. MRL 117 § sovelletaan siis myös toimenpidelupiin.

Espoon rakennusvalvonnassa vakiintunut tulkinta MRL 117 §:stä on se, että kuljetus- tai työmaakonttia ei voida hyväksyä pysyväksi rakennelmaksi. Tämä johtuu siitä, ettei kontti ole ulkoisesta ilmeestään johtuen kaupunkikuvallisesti tähän tarkoitukseen sopiva. Kaupunkikuvallisella sopivuudella tarkoitetaan vain konttien kokonaisilmettä rakennustyyppinä, ei niiden väriä, sijoitustapaa tai muuta

ominaisuutta. Lupapäätöksessä esitetty tulkinta on rakennusvalvonnan vakiintuneen tulkinnan mukainen.

Viranomaispäätöksen tulee perustua vain päätöksenteon hetkellä havaittaviin tosiseikkoihin. Päätös ei voi perustua luvanhakijan esittämään aikomukseen, jolla ei ole takanaan riittävää näyttöä sen toteutumisesta. Hakijan aiemmin rakennusvalvonnalle esittämä aikomus rakentamiseen ryhtymisestä on jo kahteen kertaan otettu hakijan hyväksi huomioon myönnettäessä kahta määräaikaan jatkavaa toimenpidelupaa. Tämä oli ollut mahdollista vain siitä syystä, ettei muita esteitä luvan myöntämiselle ollut ilmaantunut. Lupa-arkkitehti oli aiempia lupia käsitellessään hyväksynyt esitetyn aikomuksen rakentamiseen ryhtymisestä ja sallinut sen nojalla määräaikaaisesti poiketa konttirakennelman kaupunkikuvallisista vaatimuksista.

Aikomuksensa tueksi luvanhakija oli liittänyt molempiin aiempiin määräaikaaisuutta jatkaviin lupahakemuksiin Espoon tonttiyksiköltä saadun jatkuvan vuokrasopimuksen. Lisäksi ensimmäistä määräaikaan jatkavaa lupaa hakiessaan luvanhakija oli esittänyt rakennusvalvonnalle luonnostasaisen suunnitelman tontin asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, jossa konttiryhmä oli pysyvästi sijoitettu pitkän katosrakenteen sisään ja tämän lisäksi tontille oli sijoitettu erillinen huoltorakennus.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen lupahakemukseen ei ole enää liitetty minkäänlaista tietoa Espoon rantaraittihankeeseen jatkumisesta tai Surfing ry:n sitoutumisesta tontin rakentamiseen. Näin katsotaan, ettei konttirakennelman paikallaanpysyttämiseksi enää ole olemassa sellaista erityistä syytä, jonka avulla aiemmin myönnettyissä määräaikaaisissa toimenpideluvissa oli poikettu konttirakennelman kaupunkikuvallisista vaatimuksista. Luvan myöntämiselle ei siis tältä osin ole enää edellytyksiä.

Siinäkin tapauksessa, että oikaisuvaatimuksen tekijä olisi perustanut lupahakemuksensa samanlaiseen lupaukseen konttien poistamisesta ja rakentamiseen ryhtymisestä kuin aiemmissa toimenpidelupahakemuksissaan, ei tämä enää olisi riittävä syy hakemuksen hyväksymiseen. Haettavan määräajan pituus toimenpideluvulle on hyvin pitkä, yhteensä jopa viisi vuotta, jolloin kuljetuskontin voidaan katsoa olevan pysyväisluontoisesti tontilla.

Kun riittävää näyttöä tulevasta rakentamisesta ei ole enää esitetty, ratkaiseviksi asioiksi asian arvioinnissa jää konttirakennelman kaupunkikuvallinen sopivuus ja koko se yhtäjaksoinen aika, jonka pysyväksi rakennelmaksi kelpaamaton konttiryhmä on seissyt tontilla. Sama tarkastelu on suoritettu myös jokaisen aiemman määräaikaisen lupahakemuksen kohdalla. Pidempää aikaa ei voida enää hyväksyä.

Koska konttirakennelman ei voida katsoa sopivan kaupunkikuvaan ja koska konttirakennelman voidaan osoittaa olleen paikallaan vuosia, ilman että pysyvään ja asemakaavan mukaiseen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamiseen on ryhdytty, oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia näkökohtia, joita ei olisi tutkittu jo lupa-arkkitehdin lupapäätöksen myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 § ja 138 §

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.
Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Kun tilapäinen rakennus on poistettu, tulee sen poistamiseksi rakennusrekisteristä/karttarekisteristä tehdä ilmoitus kaupunkimittaukseen (rakennustunnus ja osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8.00-15.45).

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranan

p. 0401934988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Sini Juutin kannattamana seuraavan vastaesityksen: ”Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy SURFING ry:n oikaisuvaatimuksen ja myöntää luvan konttien pysyttämiseksi tontilla 49-14-78-3 haetun määräajan 31.8.2028 loppuun asti. Lautakunnan mielestä konttien vaikutus rantaraitin maisemaan ei ole merkittävä ja varastopaikan tarve purjelautaurheilulle rannan läheisyydessä on ilmeinen.”

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

SURFING ry:lle myönnetään lupa konttien pysyttämiseksi tontilla 49-14-78-3 haetun määräajan 31.8.2028 loppuun asti. Lautakunta katsoo, ettei konttien vaikutus rantaraitin maisemaan ole merkittävä ja varastopaikan tarve purjelautaurheilulle rannan läheisyydessä on ilmeinen.