

Bjarne Häggman, ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsen

Eriävä mielipide

- **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokous 16.2.2023, §5. Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2022-1285 (Perusmäentie 24)**

Katson, että otsikon oikaisuvaatimus olisi tullut perustellusti hyväksyä ja lautakunnan olisi tullut palauttaa lupa-arkkitehdin 19.12.2022, §100 myöntämä uudisrakennuslupa (nro 2022-1285) uudelleen käsittelyyn ja korjattavaksi Perusmäen asemakaavan ja kaavamääräysten sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset ovat sitovia. Samoin korttelille laadittu kaavaselostus ja korttelisuunnitelma on otettava rakentamista ohjaavina huomioon.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §). Rakennusluvun myöntämisen edellytyksistä on säädetty MRL 135 §:ssä.

Tässä tapauksessa rakennusvalvonta lupaviranomaisena on rikkonut maankäyttö- ja rakennuslain kyseisiä säädöksiä vastaan. Lupa-arkkitehti ja lisäksi kaupunkitekniikan ja ympäristönsuojelun palvelualueet ovat kohdelleet korttelin asukkaita eriarvoisesti ja rikkoneet heidän yhdenvertaista kohteluaan vastaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on ”kikkailemalla ja paloittelemalla” Perusmäen asemakaavan tonttien 1, 2 ja 3 rakennussuunnitelmia rakennusvalvonnan hyväksymisillä eriaikaisilla toimenpide- ja rakennusluvilla mitätöinyt ja tehnyt tyhjiksi naapureiden huomautukset ja huolet asemakaavan vastaisesta rakentamisesta.

Rakennusvalvonnan perustelut ja vastaukset naapureiden huomautuksiin on ikävä kyllä kirjoitettu rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta/eduksi. Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehtien virkavelvollisuus, asukkaiden yhdenvertainen kohtelu, on tyystin unohdettu ja jäänyt tekemättä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on suunnitellut asemakaavakorttelin 82025 tonttien 1, 2 ja 3 rakentamisen ja rakennusluvut yhtenä kokonaisuutena ottamatta huomioon suunniteltujen rakennusten soveltuvuutta ympäristöön, maaston muotoihin, ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tontille 3 on rakennettu neljä omakotitaloa, tontille 2 neljä omakotitaloa, ja tontille 1 on joulukuussa 2022 myönnetty seitsemän omakotitalon rakennuslupa.

Rakennusvalvonnan kaikissa myönnettyissä luvissa on maininta, että ”Asemakaavan mukaan tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm” (päivämäärät 8.6.2020, 18.6.2020, 11.2.2021 ja 19.12.2022).

Seuraavissa lauseissa rakennushankkeeseen ryhtyvä toteaa: ”tontin pinta-ala nostetaan noin metri pihatien alueella” (toimenpidelupa 8.6.2020), ”tontin pintaa nostetaan enintään noin **0,92 metrillä**” (uudisrakennuslupa 18.6.2020), ”tontin pintaa nostetaan enintään noin **1,72 metrillä**” (uudisrakennuslupa 11.2.2021, ja ”tontin pintaa nostetaan enintään noin **2,49 metrillä**” (uudisrakennuslupa 19.12.2022).

Jokaisessa mainitussa luvassa lupa-arkkitehti toteaa tähän: ”**Pidän poikkeusta kaavasta vähäisenä**”. Edellä mainittu osoittaa selvästi, että virkavelvollisuutta ei ole lainkaan noudatettu. Rakennusvalvonta on toiminut rakennushakkeeseen ryhtyvän suunnitelmien mukaisesti, eikä kuten tulisi toimia asemakaavamääräysten ja asukkaiden yhdenvertaisuuden mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisena tulisi palauttaa uudisrakennuslupa 2022-1285 viranhaltijoille uudelleen valmisteltavaksi ja korjattavaksi huomioiden oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimukset sekä maankäyttö- ja rakennuslaki, kaupungin rakennusjärjestys ja voimassa oleva Perusmäen asemakaava.

Merkittävä perustelu uudisrakennusluvan palauttamiselle virkavalmisteluun on myös se, että rakennuslupien käsittelyjen aikana niin Espoon kaupunkitekniikan keskus kuin Espoon ympäristönsuojelun palvelualue ovat lausunnoillaan, suostumuksillaan ja päätöksillään antaneet rakennushankkeeseen ryhtyvälle oikeuden kaikkien mainittujen tonttien 49-82-25-1, 49-82-25-2 ja 49-82-25-3 osalta johtaa kaikkien rakennettujen ja rakennettavien asuinpientalojen (yhteensä 15 kpl) kattojen, pihojen ja salaojitusten hulevedet tontille 1 pohjoiskulmaan rakennettavan viivytysjärjestelmään. Tästä hulevesien purku tulee Espoon kaupungin omistamalle luonnontilaiselle viheralueelle ja puistoon ja ulkoilureitin viereiseen ojaan.

Kyseisellä viheralueella, noin 50 metrin päässä purkukohtasta, sijaitsee luonnontilainen lähde, joka on asemakaavassa s-2 merkinnällä määrätty suojeltavaksi. Rakennustontin 1 merkittävä korottaminen (jonka seurauksena muodostuu noin 2-3 metrin jyrkkä rinne tontin länsireunalla) tuhoaa kaavassa luonnontilaisena säilytettävän tontin osan sekä johtaa viereisen viheralueen puuston vaurioitumiseen ja heikentää alueella liikkumista ja alueen käytettävyyttä.

Suostumuksillaan (**kaupunkitekniikan keskus 5.5.2020, ehdollinen**) ja päätöksillään (**ympäristönsuojelun palvelualue 11.6.2020, vapautus liittymisestä yleiseen hulevesiviemäriin**) Espoon kaupunki on myös toiminut asukkaiden yhdenvertaisuutta vastaan, sekä vaikeuttanut Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän tavoitteita asemakaava-alueelle rakennetun hulevesiverkoston katujen ja kiinteistöjen kuivatusten palvelemistarkoituksia.

Kaupunkitekniikan keskuksen johto, rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti, ja ympäristökeskuksen ympäristöjohtaja eivät siten edistä tarkoituksenmukaista hulevesien hallintaa asemakaavan ja kaikkien asukkaiden yhdenvertaisuuden turvaavalla tavalla kaikilla kiinteistöillä.

Myönnetty rakennuslupa rikkoo Perusmäen asemakaavaa, korttelisuunnitelmaa ja rakennettua ympäristöä vastaan, sekä aiheuttaa merkittävää haittaa naapuritonttien viihtyvyyteen, elin- ja toimintaympäristöön sekä kiinteistöjen arvoon.

Perusmäentien jatkeena oleva kävelytie laskee 39 metristä noin 36 metriin rakennettavan tontin ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin pohjoisrajalla. Tästä alkaa Espoon kaupungin viher-/puistoalue. Samassa kohdassa sijaitsee hulevesien purkupaikka ja ulkoilureitin alkamiskohta.

Rakennettavan naapuritontin 49-82-25-1 kaavanvastaiset ylisuuret korotukset ja rinnemaaston täyttäminen/tasoittaminen aiheuttavat erityisen suuren hulevesivahingon vaaran kiinteistölle 49-82-22-1. Lumien sulamisvedet ja hulevedet johtuvat kaupungin kävelytielle, ulkoilualueelle ja säilytettävän luonnontilaiseen lähteeseen.

Asemakaavan vastainen nykyisen rinnemaaston ja laakson korottaminen 2,5-3,0 metrillä tasaiseksi pihamaastoksi, jonka päälle rakennetaan harjakorkeudeltaan noin 7-8 metrin korkuisia erillistaloja, tulevat merkittävästi varjostamaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden kiinteistöjä, asuintiloja ja ulkopihoja. Luvan saaneiden rakennusten rakentaminen estää keskipäivällä auringonvalon lähes täydellisesti. Asuintalon ja pihan valoisuusolosuhteet heikkenevät merkittävästi ja viihtyvyys vähenee, kun lähes suoraan etelässä alle 20 metrin päässä maantäytön päällä sijaitsee yli 10 metrin korkeuteen nouseva harjakattoinen asuintalo. Rakennushanke vaikuttaa näin ollen erittäin haitallisesti myös naapurikiinteistöjen arvoon ja asukkaiden elinympäristöön.

16.2.2023

Bjarne Häggman
Yrk-lautakunnan jäsen, Liike Nyt