

§ 60

Oikaisuvaatimus muutoslupaan 2024-1161, Tikapuuntie 11

Päätöspäivämäärä	10.4.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.4.2025

Rakennuspaikka

49-21-159-25	Tikapuuntie 11
HENTTAA	02250 ESPOO
Pinta-ala 1052.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-1 II(2/3), e=0,15 Erillispientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	157.8 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

[REDACTED]

[REDACTED]

Toimenpide

Tontille tehtävät täytöt, terassin kaidemuutos, aloittamisoikeus, liittyy lupaan 2023-782

Pääsuunnittelija: [REDACTED] M.Arch

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Lausunnot

Naapurien kuuleminen 05.12.2024
3 kpl

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 6 kpl
Selvitys naapurien kuulemisesta
Valtakirja
Kellarin tilavuudenlaskelma
Päivitetty pintavesi-/hulevesisuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmistelija on päätöksellään 23.1.2025 § 4 myöntänyt luvan rakennuslupaan 2023-782 liittyville rakennustyön aikana tehtäville maatäytöille, itäjulkisivulla olevan terassin kaidemuutokselle sekä töiden aloittamiselle ja loppuun saattamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennuslupan 2023-782 suunnitelmien lähtökoroissa on ilmennyt virhe. Suunnittelun lähtökorkoina on käytetty kantakartan korkoja eikä tontilla

vuonna 2021 vaaittuja luonnollisia maanpinnan korkoja, ja lähtökoroissa on ollut 20 - 46 cm virhe. Kantakartan korkojen mukaan suunnitellun rakennuksen kellari on ollut luonnolliseen maanpintaan verrattuna pääsiallisesti maanalainen. Rakennus on rakennettu myönnetyn luvan mukaiseen korkoon ja sijaintiin, mutta johtuen lähtökoron virheestä kellari ei ole enää pääsiallisesti maanalainen. Hakemuksessa esitetyillä, ja asemakaavan sallimilla enintään 0,5 metrin täytöillä kellarin maanalaisuus täyttyy.

Hakija hakee aloittamisoikeutta haettavien toimenpiteiden suorittamiselle ja töiden loppuunsaattamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, että myös hulevesijärjestelyt saadaan valmiiksi ennen loppukatselmusta.

Hakija on tiedottanut muutoksesta kolmelle naapurille ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut muutoksesta kolmelle naapurille.

Naapurit [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat huomauttaneet muun muassa, että eivät hyväksy maanpäällistä kellaria eivätkä tämän muutosluvan kellarin maanalaisuuden laskentaperustetta, jossa on käytetty keinotekoisesti täytöillä tehtävää maanpeitteistä kellaria ja toisaalta tontin alkuperäistä luonnollista maanpintaa. Lisäksi naapurit ovat huomauttaneet rakennuksen korkeusasemasta, koska rakennus erottuu selkeästi muihin aloihin nähden ja korkeusasema on poikkeuksellinen muihin kadun rakennuksiin nähden. Espoon kaupungissa yleisesti käytetyn kellarin maanalaisuuden laskenta- ja toimintatavan perusteella kellari ei täytä kellarin vaatimuksia ollessaan maanpäällinen. Täten rakennusoikeus tontilla ylittyy, joita naapuri [REDACTED] ei salli. Espoon kaupunki on johdonmukaisesti esittänyt aiempaa rakennuslupaa koskevassa harkinnassa, että kellarillisuus lasketaan luonnollisesta maanpinnasta. Kaupunki ei ole kuitenkaan esittänyt, että nyt uuden rakennusluvan myöntämisessä olisi kyse tapauksen erityislaatuisuudesta tai muusta perustellusta syystä muuttaa tulkintalinjaa.

Naapuri [REDACTED] on ilmoittanut, ettei hyväksy yli 20 cm tehtävää vähäistä suurempaa korkomuutosta alkuperäiseen verrattuna. Naapuri huomauttaa myös hulevesien hallinnasta ja ohjauksesta, ja vaatii, että pintavesipainanne tehdään riittävän syvänä vähintään 40 cm ja mahdollinen kaivon tukkeutuminen otetaan huomioon niin, että Tikapuuntie 11 tontille tehdään mahdollisten tulvatilanteiden varalle riittävä painanne-alue/allas, mihin vesi ohjautuu, jos kaivo on tukkeessa. Naapuri ei salli kohtuutonta haittaa hulevesistä.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin.

Haettavan muutoksen taustana kerrotaan, että rakentajat ovat hakeneet rakennuslupaa talon rakentamiselle, mikä myönnettiin syyskuussa 2023 ja työt alkoivat lokakuussa 2023. Rakennuslupa perustui tietoihin, jotka pääsuunnittelija on saanut Espoon kaupungin kantakartasta. Lisäksi tontilla on suoritettu maaperätutkimus maaliskuussa 2021, joka on toimitettu kaupungille osana rakennuslupahakemusta. Espoon kaupungin verkkosivuston mukaan kantakartta on tarkka koko Espoon kattava kartta, jota käytetään kaavoituksen ja rakennushankkeiden asemapiirustuksen pohjakarttana ja se on jatkuvasti käytössä. Kantakartassa on esitettyä kaikki suunnittelulle ja rakentamiselle tärkeät elementit, mm. kiinteistöt, rakennukset, liikenneväylät, vesistöt sekä korkeustiedot.

Rakennusvalvontakeskus huomasi elokuussa 2024 eroja vuoden 2021 maaperätutkimuksen ja kantakartan tietojen välillä, sillä maaperätutkimus osoitti korkeuserojen olevan keskimäärin 350-400 mm alhaisemmat. Tämä ero jäi huomaamatta alkuperäisessä lupaprosessissa. Tämän seurauksena rakennuslupa myönnettiin kantakartan tietojen perusteella, ja naapureita kuultiin sen mukaisesti. Naapureita ei missään vaiheessa johdettu harhaan suunnitelmissa.

Muutosluvan yhteydessä pääsuunnittelija on jättänyt rakennusvalvontakeskukselle tarkistettut suunnitelmat, joissa ehdotetaan enintään 500 mm täyttöä, missä se on mahdollista, vuoden 2021 maaperätutkimuksen määrittelemän maantason päälle. Tällä muutoksella yli 50 % kellarin tilavuudesta jää maanpinnan alapuolelle, mikä takaa maanalaisen kellarin tilavuuden eikä kellarin katsota olevan rakennusoikeuden vastainen.

Rakennuksen korkeus ei poikkea alkuperäisestä rakennusluvasta, joka on hyväksytty rakennusvalvontakeskuksen toimesta, ja johon naapurit eivät ole esittäneet vastalauseita.

Naapurit uskovat myös, että rakennus vähentää valon pääsyä ja auringonpaistetta heidän kiinteistöilleen. Koska kyseinen rakennus sijaitsee idempänä kuin pohjois- ja etelänaapurin talot, suora auringonvalo pääsee sekä pohjoisen että eteläisen naapurin taloihin ja pihoihin. Auringonvalon osuminen naapurikiinteistöille muutosluvan suunnitelmien mukaisesti ei poikkea millään tavoin siitä, miten se osuu kiinteistölle alkuperäisen suunnitelman mukaisesti, jonka osalta naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Naapuri [REDACTED] on tuonut esiin huolensa mahdollisesti kohtuuttomasta hulevesien aiheuttamasta haitasta. Naapurin palautteen perusteella hulevesisuunnitelmaa päivitettiin alkuvuodesta 2024 tarkistuksen jälkeen, jossa huomattiin, että viemäriputki oli sijoitettu liian korkealle. Tämä virhe korjattiin nopeasti rakentajan ja rakennusvalvontakeskuksen toimesta heti, kun ensimmäinen valitus tammikuussa 2024 tehtiin. Lisäksi uusi hulevesien hallintasuunnitelma esiteltiin naapureille heinäkuussa 2024, ja naapurit ovat todenneet sen toimivaksi. Syyskuussa 2024 naapuri on ilmoittanut, että rajapainanteen tulee olla tarpeeksi syvä, jotta veden pääsy naapurin tontille estyy myös tulvatilanteessa. Veden pysähtyminen rakennuspaikalla johtuu siitä, että salaojat ja painanteet eivät ole vielä tehdyssä muutostyölupahakemuksessa, koska ulkotyöt on keskeytetty valitusten vuoksi. On myös huomioitava, että rakennuksen koko, korkeus ja sijainti ei luo lisääntyntä riskiä hulevesien pääsyyn naapurin tontille. Rakennuksen olemassaolo, jolla on sademaan ja pintavesien kuivatussuunnitelma, joka ylittää nykyiset säädökset, vähentää merkittävästi sateen vuoksi imeytyvän veden määrää kiinteistön maaperään.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurit [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat ilmoittaneet tyytymättömyytensä päätökseen ja jättäneet asiassa samansisältöiset oikaisuvaatimukset.

Naapurit vaativat muutosluvan kumoamista kokonaisuudessaan. Oikaisuvaatimuksen perusteena on muutosluvan 2024-1161 myöntävän

päätöksen perustuminen tosiseikan ja siitä annetun selvityksen virheelliseen arviointiin, viranomaisen harkintavallan käyttämiseen vastoin hallintolain 6 §:ssä säädettyjä hallinnon oikeusperiaatteita sekä viranomaisen toimivallan ylittämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tehneiden naapureiden mukaan, kellarin tilavuudesta on laskutavasta riippuen 51-54 % maan päällä, mikä tarkoittaa kellarin olevan pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella eikä alapuolella. Ottaen huomioon, että kellari on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarin maanpäällisyyttä ei voida pitää MRL 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena. Näin ollen alkuperäisessä rakennusluvassa käytettyjen lähtökorkojen korjaamista rakentajan esittämällä muutossuunnitelmalla ei voida ratkaista muutosluvalla, sillä muutoslupa sisältää ehdotuksen kellarin rakentamisesta tavalla, jota ei voida pitää vähäisenä poikkeamisena. Näin ollen lähtökorkojen korjaaminen esittämällä muutossuunnitelmalla edellyttää muutoslupan sijaan MRL 171 §:ssä tarkoitettua muutoslupaa.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomainen voi muuttaa vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään vain, jos siihen on olemassa perusteltu syy, kuten lainsäädännön muuttuminen. Ottaen huomioon Espoon kaupungin viranomaisten aikaisemman tulkintalinjan koskien Tikapuuntien päädyn rakennusten kellarin maanpäällisyystarkastelua, Espoo ei voi nyt muuttaa kellarillisuuden tulkintaa koskevaa tulkintalinjaa ilman perusteltua syytä. Tällaista perustelua ei ole esitetty oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä. Tulkintalinjan muuttaminen olisi Tikapuuntien päädyn jo olemassa olevien rakennusten omistajille haitallista, sillä jo olemassa olevien rakennusten omistajat eivät ole voineet hyödyntää rakennusten suunnittelussa tätä kaupungin MRL 115 § 2 momentin vaatimusten kevyempää tulkintaa.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimuksiin.

Alkuperäinen rakennuslupa on perustunut maantasotietoihin, jotka pääsuunnittelija, [REDACTED], on saanut Espoon kaupungin Kantakartasta. Kellari on alun perin suunniteltu maanalaiseksi lakisääteisten rakennusvaatimusten mukaisesti ja sen mitat sekä sijoitus täyttävät kaikki voimassa olevat kaavoitus- ja rakennusmääräykset, siten että kellari sijoittuu pääosin maan alle. Rakennuttajien tarkoituksena on ollut ja on edelleen toteuttaa rakennushanke määräysten ja sovellettavan lain mukaisesti.

Alueella tehtiin 1.3.2021 maaperätutkimus, joka toimitettiin kaupungille osana rakennuslupahakemusta. Elokuussa 2024 RaVa huomasi eroja vuoden 2021 maaperätutkimuksen ja kantakartan tietojen välillä. Vuoden 2021 maaperätutkimus osoitti korkeuserojen olevan keskimäärin 350-400 mm alhaisemmat kuin kantakartassa. Tämä ero jäi huomaamatta alkuperäisessä lupaprosessissa.

Oikaisuvaatimuksen hakijan tavoite on epäselvä, sillä rakennus on rakennettu kokonaisuudessaan alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti, eikä sen korkeus ylitä hyväksytyjä rajoja. Naapurit ovat hyväksyneet alkuperäisen suunnitelman rakennuslupamenettelyn aikana. Ainoa muutos koskee ympäröivää maanpinnan tasoa, jota on korotettu korkeintaan asemakaavan sallimalla 0,5 metrin täytöllä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momentissa ei ole tarkemmin määritelty maanpinnan määräytymistä. Asemakaavan salliman mukaista täyttöaineksen mukaan laskemista maanpinnan tarkastelutasoon ei ole kielletty. Joka tapauksessa 0,5 metrin täytön ei voida katsoa olevan huomattava täyttö.

Asemakaavan mukaan tontin maapintaa saa korottaa enintään 0,5 metriä. Riippumatta käytetystä laskentamenetelmästä (kantakartta/vuoden 2021 maaperätutkimus) kellarin maanalaisuus täyttyy asemakaavan sallimilla enintään 0,5 metrin täytöillä. Oikaisuvaatimuksen hakijan väittämä, jonka mukaan kellarikerroksen tilavuudesta yli 50 % sijaitsee maan päällä, on virheellinen.

Rakennuttajat vetoavat myös aiemmin naapureiden kuulemisen johdosta antamaansa vastineeseen ja siinä esitettyyn. Oikaisuvaatimus tulee hylätä ja muutoslupa myöntää.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuksen korkeusasema ja sijainti ovat myönnetyn rakennusluvan 2023-782 mukaiset, eivätkä naapurit ole huomauttaneet hankkeesta alkuperäisen rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi 22.9.2023.

Muutoslupahakemus koskee rakennuksen viereen tehtäviä täyttöjä ja vähäistä terassin kaidemuutosta. Hakemuksessa esitetyt enintään 500 mm täytöt ovat asemakaavan mukaiset eivätkä koske koko tontin täyttämistä. Suunnittelijan tekemän kellarin maanalaisuustarkastelun perusteella kellarikerros on pääasiallisesti maanalainen. Rakennus on toteutettu suunnitelmien mukaan kuulemisessa osoitettuun korkoon, joten ainoa muutos alkuperäisen suunnitelman korkoihin nähden on kellarillisuuden saavuttaminen täytöillä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 115 § 2 momentti) tai maankäyttö- ja rakennusasetus eivät estä kellarillisuuden maanalaisuuden tulkintaa tehtävillä täytöillä. Mainitun lainkohdan mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Espoon rakennusvalvonnan ohjeen mukaan kellarin maanalaisuuden tulkintaa ei lähtökohtaisesti tehdä täytöillä, mutta kyseinen ohje ja ympäristöministeriön julkaisu *Kerrosalan laskeminen, Ympäristöopas 72/2000* antavat myös mahdollisuuden täyttöjen käyttöön. Em. ohjeen mukaan maanpäällisyyden tarkastelussa maanpinnaksi katsotaan lähtökohtaisesti luonnollinen maanpinta tai rakennusluvassa rakennettavaksi sallittu maanpinta. Todettakoon lisäksi, että maankäyttö-

ja rakennuslain normit ovat joustavia ja niiden tulkinnassa harjoitetaan tarvittaessa myös tapauskohtaista harkintaa hyvän hallinnon periaatteet huomioiden.

Suunniteltu rakennus poikkeaa Tikapuuntien varteen aiemmin myönnettyistä rakennuksista. Vastaavia ratkaisuja ei ole aiemmin esitetty eivätkä haettavat täytöt aiheuta haittaa alueen muille rakentajille. Alueen rakentajia on kohdeltu tasapuolisesti hallintolain 6 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöillä on alkuperäisessä rakennuslupa-asiassa ollut mahdollisuus esittää huomautuksia lupahakemuksen johdosta ja hakea rakennuslupapäätökseen muutosta. Näin ei kuitenkaan ole tehty, ja rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi. Hallintolain 6 §:ään niin ikään sisältyvä luottamuksensuojaperiaate edellyttää, että rakennusluvan hakijan tulee voida luottaa lainvoiman saaneen lupapäätöksen pysyvyyteen.

Haettavilla täytöillä ei ole vaikutusta pintavesien valumiseen naapuritonteille. Haettavilla täytöillä ei ole vaikutusta naapureiden etuun eikä asemaan eikä niistä aiheudu naapureille tarpeetonta haittaa.

Haettu toimenpide on asemakaavan mukainen, ja haettavien toimenpiteiden suorittamiselle ja töiden loppuunsaattamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta on ollut perusteltu syy, että myös hulevesijärjestelyt saadaan valmiiksi ennen loppukatselmusta.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 22.09.2028 asti.

Luvan 2023-782 mukaisin ehdoin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 135, 138

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Kettunen
p. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.