

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 232

§ 232

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-735 sekä lupaa 2020-1527 koskevasta valituksesta, Westendintie 55b, 49-13-18-33

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta lausuu valituksista vain siltä osin, kuin se koskee rakennuslupaa 2020-735 sekä rakennustöiden jatkamista vesikatteeseen asti koskevaa lupaa 2020-1527 ja niiden valituksenalaisia päätöksiä.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajien tekemien valitusten johdosta 18.12.2020 mennessä.

Valitus koskien rakennuslupaa 2020-735

Rakennuksen soveltuminen rakennuspaikalle, rakennuksen korkeus ja poikkeaminen

Rakennusluvan mukainen rakennus soveltuu rakennuspaikalle. Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvun e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on vähemmän kuin 300 kerrosneliömetriä, saadaan tonttia käyttää vain 1-asuntoisen rakennuksen rakennuspaikkana. Korttelissa rakennukset saadaan sijoittaa 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty. Rakennuksen kerroskorkeudet eivät poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Ympäristössä on myös korkeudeltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Rakennuksen ensimmäinen kerros on sekakerros, josta rakennuksen kerrosalaan on laskettu mukaan eteinen-, wc-, makuuhuone- ja porrastila sekä hissi. Rakennuksen kerrosala on 190 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 11 k-m² (6,1 %).

Vanhojen kaavojen alueella, milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla.

Kyseessä olevassa tapauksessa rakennuksen ulkoseinien 250 mm

paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Siten ylitystä RakA 152 §:n sallimasta rakennusoikeuden ylityksestä on pidettävä vähäisenä, kun arvioidaan hanketta kokonaisuutena.

Rakennuksen kaakkoispäädyssä oleva terassi/parveke ylittää Westendintien puoleisen rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä sijoittuen vähäisesti asemakaavaan merkitylle leveälle istutettavalle tontin osalle.

Esteetön kulkuyhteys asuntoon esitetään luiskavarauksella ja asuntoon rakennetaan hissi. Poikkeusta Valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on siten pidettävä vähäisenä.

Ajoyhteyttä koskevaan vaatimukseen todetaan, että voimassa olevan asemakaavan mukaan Hiirpolulla tonteille ajo on sallittu, ja autot voidaan kääntää tontilla.

Aloittamisoikeus, joka myönnetty luvassa 2020-735

Rakennuslautakunta ei lausu valittajan rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamista tai täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta, sillä Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut kyseisen asian välipäätöksessään H523/2020.

Valitus koskien lupaa 2020-1527 rakennustöiden jatkamista vesikatteeseen asti

Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut lupaa 2020-1527 koskevan valituksen päätöksessään H527/2020. Kyseisessä päätöksessä hallinto-oikeus on hylännyt valittajan vaatimuksen. Rakennuslautakunta ei sen vuoksi lausu enempää valittajan kyseistä lupapäätöstä koskevasta vaatimuksesta.

Rakennuslautakunta viittaa valitustenalaisten päätöstensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksissa ole esitetty mitään sellaista asioihin vaikuttavia seikkoja, jotka eivät olisi olleet lautakunnan tiedossa valituksenalaisia päätöksiä tehtäessä tai joiden perusteella päätöksiä tulisi muuttaa.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Liitteet

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajien kiinteistöt.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalaiset päätökset

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 149

Espoon rakennuslautakunta 17.9.2020 § 160

Rakennuspaikka ja luvan hakija

Molempien lupien osalta:

██████████, WESTEND

Luvan hakija ██████████

Aiempi käsittely

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H527/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden jatkon kumoamiseksi. Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2020-1527 rakennustöiden jatkamisesta vesikatteeseen asti ennen rakennusluvan 2020-735 lainvoimaisuutta. / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 17.9.2020 § 160

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H523/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi (välipäätös). Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-735 hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 27.8.2020 § 149.

Uudisrakennuslupa 2020-735 yksiasuntoiselle pientalolle (1) ja maalämpökaivolle. Lisäksi myönnettiin rakennustöiden aloittamisoikeus. / Lupavalmisteli 2.7.2020 § 104

Valituksen tekijä

Molempien lupien osalta:

Kiinteistöjen ██████████, ██████████ ja ██████████ omistajat

Valituksen vaatimukset

Lupapäätös 2020-735:

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

1. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n vastaisena sillä perusteella, että ennen rakennusluvan myöntämistä olisi tullut hakea poikkeamislupa,

2. kumoaa tai palauttaa rakennuslupapäätöksen uuteen valmisteluun tai muuttaa lupapäätöstä siten, kuin valituksen perusteluissa on tarkemmin selvitetty (muun ohessa rakennuksen maantason kerrosaseman laskeminen korkeuteen +5.70 ja kellarikerroksen huonekorkeuden vähentäminen 3,2 metristä 2,6 metriin sekä tontille ajon järjestäminen Westendintien puolelta); ja

3. kumoaa rakennusluvan aloittamisoikeuden tai kieltää sen täytäntöönpanon.

Lupapäätös 2020-1527:

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan 17.9.2020 tekemän päätöksen § 160 aloittamisoikeuden jatkosta

(rakennuslupa 2020-735) rakennustöiden jatkamiseksi vesikattoon asti tai kieltää sen täytäntöönpanon.

Lisäksi valittajan mukaan Espoon kaupungin tulee korvata valituksen tekijöiden oikeudenkäyntikulut lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella.

Valituksen perustelut

Lupapäätös 2020-735

Vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä säädetään MRL:n 175 §:ssä. Vähäisen poikkeamisen edellytyksiä harkitaan 172 §:n mukaan. Valittajan mukaan hankkeelle tulee ensin hakea normaali MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen ja sitten vasta rakennuslupa, sillä rakennushankkeen poikkeamiset eivät ole lain edellyttämällä tavalla vähäisiä. Lupaa koskevat seuraavat poikkeamiset: ylitys Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä (5 %), rakentaminen istutettavalle tontinosalle sekä esteettömyys.

Valittajan käsityksen mukaan vähäisen poikkeamisen edellytyksiä ei ole, sillä luvan mukainen hanke ei toteuta asemakaavaa, asemakaavan henkeä tai sen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Luvan myöntämisen seurauksena syntyy huonoa asuinympäristöä sekä heikennetään alueen maisemallisia arvoja MRL 135 §:n vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 § ei sovellu valittajan mukaan tässä tilanteessa.

Rakennus on poikkeuksellisen korkea verrattuna alueella olevaan rakennuskantaan. Kaavassa ei ole määrätty rakennusten enimmäiskorkeuksia, mutta rakennus ei sovellu paikalle MRL 135 §:n mukaan korkeutensa vuoksi.

Valittajan mielestä tontille pystyisi järjestämään ajon Westendintien puolelta, kuten tontille ajo on aikaisemminkin ollut. Nyt esitetyssä suunnitelmassa ajoyhteys on viety mahdollisimman pitkälle tontin takalaitaan, jolloin autoliikenne jyrkässä ylämäessä joutuu kulkemaan mahdollisimman pitkän matkan kävelytiellä. Vanhassa kaavassa 9 vuodelta 1984 ei ole varauduttu siihen, että tonteille ajetaan Hiirpolun kautta niin paljon kuin nyt on rakennusluvista sallittu.

Lupapäätös 2020-1527

Mikäli aloittamisoikeutta ei kumota tai aloittamisoikeuden täytäntöönpanoa ei kielletä, muutoksenhaku kävisi hyödyttömäksi, koska valittajat ovat valittaneet rakennuksen korkeudesta. Lainmuutoksen 730/2005 myötä aloittamisoikeuden myöntämiskäytäntö on tiukentunut. Valittajat katsovat myös, että vakuuden määrä on riittämätön.

Valittaja vaatii lisäksi, että sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korvataan täysimääräisesti laillisine viivästyskorkoineen myöhemmin esitettävän oikeudenkäyntikululaskun mukaan. Vaatimus perustuu lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 ja 97 §:iin. Yhtiöt katsovat, että 10 erityisesti asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että ne joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.