

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 234

§ 234

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-737 koskevasta valituksesta, Westendintie 55d, 49-13-18-31

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta lausuu valituksesta vain siltä osin, kuin se koskee rakennuslupaa 2020-737 ja sen valituksenalaista päätöstä.

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

Poikkeaminen, rakennuksen soveltuminen rakennuspaikalle ja rakennuksen korkeus

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

Rakennuksen ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros, josta rakennuksen kerrosalaan on laskettu mukaan sisääntulo eteinen- ja porrastila, yhteensä 14 k-m². Rakennuksen kerrosala on 142 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 7 k-m² (5,2 %).

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. 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.

Esteetön kulkuyhteys asuntoon esitetään luiskavarauksella. Siten poikkeusta valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on pidetty vähäisenä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Hiirpolulla tonteille ajo on sallittu eikä asemakaavassa ole määrystä, miten autopaikat tulee sijoittaa.

Hulevedet

Rakennusluvan hakija on hakenut vapautusta tontin liittämistä yleiseen hulevesiviemäriin. Espoon kaupungin ympäristöjohtaja on myöntänyt vapautuksen päätöksellään 25.6.2020 § 92. Päätöksen mukaan olemassa olevan tiedon perusteella hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan poistaa asianmukaisesti hakemuksessa esitetyllä tavalla. Hakemuksen mukaan kiinteistön hulevedet voidaan poistaa asianmukaisesti johtamalla ne [REDACTED] kiinteistön asentamassa putkessa tien toiselle puolelle mereen. Myös Hiirpolun ja Westendintien hulevesiviemärit purkavat samaan paikkaan mereen muutaman kymmenen metrin päässä.

Kiinteistön luoteen puoleisella osalla pintavedet ohjautuvat rakennusluvan mukaisen alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön Hiirpolulle johtavan kulkuväylän väliseen painanteeseen eikä kiinteistölle [REDACTED].

Kiinteistön [REDACTED] kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Rakennuspaikan ja kiinteistön [REDACTED] välissä sijaitsee kiinteistö [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] vastapäätä sijoittuu ainoastaan rakennuspaikalle vievä ajoväylä, joka on leveydeltään vain 4,5 metriä. Siten rakennuspaikkoja ei voida tosiasiallisesti pitää viereisinä eikä vastakkaisina. Tämän vuoksi voidaan katsoa, että kuuleminen on ollut kiinteistön [REDACTED] osalta rakennuspaikan sijainti huomioiden ilmeisen tarpeetonta.

Lisäksi todettakoon, että KHO:n ratkaisun 17.4.2003 taltio 997 mukaan olennaista on arvioida sitä, onko kuulematta jättämisellä voinut olla olennaista vaikutusta rakennuslupaharkintaan liittyvään päätöksentekoon. On myös huomioitava, että hankkeesta tehdyt huomautukset, koskien muun ohessa rakennuksen sopivuutta rakennuspaikalle, kokoa, korkeutta sekä kerrosalan ylitystä, ovat asiallisesti samakaltaisia kuin naapurikiinteistön [REDACTED] huomautuksessa. Siten kiinteistön [REDACTED] huomioidut tulleet tosiasiallisesti tutkituksi sekä viranhaltijapäätöstä tehtäessä että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä.

Aloittamisoikeus

Rakennuslautakunta ei lausu valittajan rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamista tai täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta, sillä Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut kyseisen asian välipäätöksessään H526/2020.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaa vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä 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

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 151

Rakennuspaikka ja luvan hakija

[REDACTED], WESTEND

Luvan hakijat [REDACTED]

Aiempi käsittely

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H526/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi (välipäätös). Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-737 hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 27.8.2020 § 151.

Uudisrakennuslupa 2020-737 yksiasuntoiselle pientalolle (1) ja maalämpökaivolle. Lisäksi myönnettiin rakennustöiden aloittamisoikeus. / Lupavalmisteli 2.7.2020 § 106

Valituksen tekijä

Kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajat (jäljempänä ”valittaja”).

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

1. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n

vastaisena sillä perusteella, että ennen rakennuslupien myöntämistä olisi tullut hakea poikkeamislupa,

2. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n vastaisena sillä perusteella, että [REDACTED] (kiinteistö [REDACTED]) ei kuultu naapurina lupahakemuksen yhteydessä,

3. kumoaa rakennuslupapäätöksen tai palauttaa sen uuteen valmisteluun tai muuttaa lupapäätöstä siten, kuin valituksen perusteluissa on tarkemmin selvitetty (muun ohessa rakennuksen korkeuden vähentäminen yhdellä (1) metrillä),

4. määrää Espoon kaupungin korvaamaan valituksen tekijöiden oikeudenkäyntikulut lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella.

Valituksen perustelut

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. Valittaja vaatii, että luvan 2020-737 mukaisen rakennuksen korkeutta vähennetään yhteensä yhdellä (1) metrillä. Lisäksi asemapiirustuksesta on jätetty pois naapuritonttien kulmapisteiden korkeusasemat, jotka osoittaisivat miten hulevedet tulevat väistämättä valumaan [REDACTED] tontin puolelle.

Lisäksi valittajan mukaan rakennuslupapäätöksessä 2020-737 on muotovirhe, sillä MRL 133 §:ää ei ole noudatettu. [REDACTED] ei kuultu naapurina lupahakemuksen 2020-737 yhteydessä. Kuulematta jättäminen on MRL 133 §:n vastaista, sillä sen omistama tontti on vastapäätä oleva tontti eikä rakennusluvan 2020-737 hanke ole vähäinen.

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.