

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 10

§ 10

Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-949 koskevasta valituksesta, Ylämyllyntie 7, kiinteistö 49-72-75-8, valittajan tontti 16

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeistelyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa rappautusta. Rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun pintojen ja väriyksen ja kattomuodon suhteen. Korttelialueelle tulee luoda pienimittakaavaisuutta julkisivuja jäsentämällä ja piharakennuksilla.

Rakennuspaikalla voimassa olevan asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kaavamerkinnällä on osoitettu ne julkisivut, joissa julkisivun enimmäiskorkeus on 8,0m.

Rakennusalueen raja ylitetään tontin sisällä rakennuksen C rakennusalueella. Rakennusala ylittyy tontin sisällä enimmillään 500 mm rakennuksen lounaispäädyssä, sisäpihan puolella.

Rakennuksen B julkisivun korkeus ylittyy Ylämyllyntien varrella luoteiskulman parvekkeen kohdalla ja rakennuksen C koillisjulkisivulla kahden parvekkeen osalla. Rakennukset ovat kyseisillä sivuilla julkisivukorkeudeltaan kaksikerroksisia, kolmas kerros toteutetaan vinon kattolapteen alle, jossa parvekkeet muodostavat kattolyhtymäisiä rakenteita ja luovat pienimittakaavaisuutta. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.6.2020 ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty edellytetyllä tavalla.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä mainitut, paikoittaiset korkeutta ja rakennusala koskevat vähäiset poikkeukset, on voitu myöntää rakennusluvassa eivätkä ne aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

Rakennushanke on muutoin sitovien asemakaavamerkintöjen ja -

määräysten mukainen. Rakennukset ovat asemakaavamääräyksen mukaisesti julkisivuiltaan rapattuja. Vaalean värityksen ja epäkeskeisen harjakattomuodon on katsottu olevan ympäristöön sopivia.

Asemakaavamääräyksissä määrätään lisäksi, että korttelialueella kasvavaa maisemallisesti merkittävää puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tontin alueet, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa. Hakijan toimittamassa arboristin lausunnossa on muun ohessa todettu, että puusto on osin huonokuntoista ja maisemallisesti arvokkaimmat puut sijaitsevat rakennuspaikkojen kohdalla. Pihasuunnitelmassa on esitetty kaavan mukaisesti istutukset.

Hallinto-oikeus on ratkaissut asian aloittamisoikeuden osalta, minkä johdosta rakennuslautakunta ei lausu siltä osin.

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.

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

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat ja karttaotteen, johon on merkitty valittajan kiinteistö ja rakennuspaikka.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Rakennuspaikka ja lupatunnukset

49-72-75-8, Karhusuo

Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo

lupatunnukset 2020-949 ja 2020-1774

Hakija

As Oy Espoon Kartanonpiha

Aiempi käsittely kiinteistö 49-72-75-8

Aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpano kielletty / Helsingin hallinto-oikeus 1.12.2020, Dnro 22127/03.04.04.16/2020

Vaatus rakennuslautakunnan 8.10.2020 myöntämän aloittamisoikeuden kumoamiseksi hylätty /Helsingin hallinto-oikeus 2.11.2020, Dnro 22127/03.04.04.04.16/2020

Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen rakennusluvan 2020-949-A lainvoimaisuutta myönnetty, lupatunnus 2020-1774 / Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 197
Rakennuslupa 2020-949 kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja talousrakennuksen (3) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen, yhdeksän maalämpökaivon poraus, aloittamisoikeus rakentamista valmistelevien töiden (poislukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 50 645 euron vakuutta vastaan / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Valittajat

Kiinteistö 49-72-76-16 omistajat

Valituksen vaatimukset

Haemme muutosta päätöksiin kokonaisuudessaan.

Pyydämme kunnioittavasti, että

1. Hallinto-oikeus kieltää panemasta täytäntöön Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamaa aloituslupapäätöstä 2020-949;
2. Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antama päätös 2020-949 rakennusluvasta ja aloitusluvan myöntämisestä kumotaan; ja
3. Espoon kaupunki veloitetaan korvaamaan meille syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais-, ja selvityskustannukset korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Valituksen perustelut tiivistetysti

Rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät ole voimassa olevan rakennusluvan mukaisia, kuten jäljempänä selvitämme.
Rakennukset eivät myöskään sovellu rakennuspaikalle. Siten MRL 135 §:n mukaisia rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole.
Rakennuslautakunta on lisäksi tehnyt menettelyvirheen hyväksyessään MRL 175 §:n mukaisen vähäisen poikkeamisen vastoin MRL 171 §:n mukaista kieltoa.

Edellä luetellut asemakaavan määräykset eivät täyty rakennuslupien mukaisissa rakennuksissa seuraavalla tavalla:

1. Rakennusten katon muoto on epäsymmetrinen harjakatto, joka nousee jyrkästi rakennusalueen ulkokehältä harjakorkeuteen. Tämä lisää rakennusten korkeusvaikutelmaa, kun kaavan rakennustapaselostuksissa vaadittiin pienimittakaavaisuutta.
2. Rakennusten julkisivujen korkeus ylittää asemakaavan mukaisen 8 metriä vaihdellen noin 10-12 metrin välillä (ylitys 2-4 metriä).
3. Puustoa ei ole juurikaan säilytetty.
4. Kohtien 1-3 mukaisista syistä rakennukset eivät ole sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa, eikä rakennusten korkeus ei sopeudu lainkaan lähiympäristön pientalojen räystäskorkoihin. Rakennukset eivät anna lainkaan pienimittakaavaista vaikutelmaa. Päinvastoin rakennukset ovat tyyliältään massiivisia muihin ympäristön rakennuksiin nähden ja niiden rakennusmassaa on sijoitettu kaavaselostusten vastaisesti rakennusten muodostamalle ulkokehälle. Näin rakennukset varjostavat

meidän naapureiden kiinteistöjä ja luovat pientaloalueelle sopimattoman yleisilmeen.