

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 8

§ 8

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-458, 49-42-202-2, Brinkinmalmi 12, sekä rakennuslupaa 2020-467, 49-42-203-2, Brinkinmalmi 11, koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

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.

VALITTAJAT

Kysymyksessä olevat muutoksenhakijat eivät, kiinteistöä [REDACTED] lukuun ottamatta, omista tai hallitse sellaista aluetta, joka sijaitsee päätöksen kohteena olevan alueen vieressä tai vastapäätä. Päätöksen ei voida myöskään todeta olennaisesti vaikuttavan muutoksenhakijoiden kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen taikka välittömästi vaikuttavan heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan erillispientalojen korttelialueelle (AO), tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,3, kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varasto-, viherhuone- ja autotallitilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kaavan sallima kerrosluku on (1/2)III, jossa sulkeissa oleva murtoluku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa erillispientaloasuntoa kohti. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesialueen huomioimisesta ja kaavakartassa on esitetty rakennusala ja istutettavan alueen osa korttelin koillisreunassa sekä ohjeellinen tontin raja.

ASEMAKAAVA JA KORTTELISUUNNITELMA

Saunalahden kortteleita 42202 ja 42203 sekä osaa katualuetta koskeva asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2007.

Vuonna 2009 tehty korttelisuunnitelma on laadittu noudattaen asemakaavassa esitettyä ohjeellista tonttijakoa, jossa korttelit 42202 ja 42203 jakautuvat kahdeksi tontiksi. Korttelisuunnitelmassa on Brinkinmalmin länsipuolelle sijoittuviin kortteleihin 42202 ja 42205 esitetty yksiasuntoisista pientaloista muodostuva rakennusrivistö ja itäpuolelle kortteleihin 42204 ja 42203 paritalojen muodostama rakennusrivistö.

Rakennusluvan edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:ssä, jonka 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Korttelisuunnitelmaa käytetään rakentamisen ohjauksessa ohjeellisena apuvälineenä varsinkin uuden alueen rakentamisen alkuvaiheessa, kun arvioidaan MRL:n edellyttämällä tavalla rakennuksen soveltuvuutta maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Korttelisuunnitelmat eivät siis ole asemakaavoja eikä rakennussuunnitelmia.

Asemakaavassa ei ole rakennuspaikan asuntojen tai asuinrakennusten lukumäärää koskevaa rajoitusta. Erillispientalojen korttelialue on ympäristöministeriön asemakaavamääräyksiä koskevassa oppaassa määritelty alueeksi, jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Siten Brinkinmalmin erillispientalojen rakennusluvut on myönnetty hakemusten mukaisina.

Korttelialueille 42202 ja 42203 on tehty tonttijako, jossa niihin on muodostettu yksi tontti kumpaankin. Tontille [REDACTED] on sijoitettu Brinkinmalmin varteen kaksi yksiasuntoista kaksikerroksista, osittain kellarillista pientaloa ja tontin länsiosaan, nousevaan rinteeseen, kaksi osittaisella kellarilla varustettua kaksiasuntoista paritaloa. Asuntojen lukumäärä on kuusi.

LUVANHAKIJOIDEN KOHTELU

Brinkinmalmin korttelia on toteutettu asemakaavan mukaisena. Nyt käsillä olevien rakennuslupien mukaiset rakennushankkeet ovat myös asemakaavan mukaisia ja täyttävät rakennusluvan edellytykset.

Korttelisuunnitelmaa käytetään rakentamisen ohjauksessa ohjeellisena apuvälineenä varsinkin uuden alueen rakentamisen alkuvaiheessa. Korttelisuunnitelma on hankkeen sopivuuden kannalta arvioinnissa vain yksi osatekijä eikä sillä näin ollen ole välitöntä oikeudellista merkitystä arvioitaessa sitä, onko rakennushanke MRL 135 §:n 1 momentin edellyttämien tavoin voimassa olevan asemakaavan mukainen.

LIIKENNE, ALUEEN YLEISILME JA RAKENNUSTEN VARIAATIO

Hanke [REDACTED] muodostaa vastapäisen tontin [REDACTED] kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, joka erottuu kapeahkolla puistovyöhykkeellä eteläpuolella olevista omakotitaloista. Suunnitellut rakennukset ovat kaksikerroksisina kaavan mahdollistamaa kerroslukua matalampia, niiden julkisivut ovat vaaleata puupaneelia ja kattomuoto on epäkesko harjakatto, katemateriaalina tummanharmaa pelti. Rakennusten harjan suunnat noudattavat rakennettujen tonttien asuinrakennusten harjansuuntia ja rakennukset on sovitettu maastoon ja olemassa olevaan ympäristöön kohtuullisella tavalla.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on otettu huomioon liikenne- ja katusuunnitelmia laadittaessa.

LIITTEET

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalaiset päätökset

Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 180

Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 179

Rakennuspaikat ja luvan hakijat

[REDACTED], Kurttila

Luvan hakija [REDACTED]

[REDACTED], Kurttila

Luvan hakija [REDACTED]

Aiempi käsittely

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-467, oikaisuvaatimus hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 180

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-458, oikaisuvaatimus hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 179

Rakennusluvan 2020-467 myöntäminen kahdelle kaksikerroksiselle erillispientalolle, kahdelle kaksiasuntoiselle ja kaksikerroksiselle erillispientalolle sekä talousrakennukselle / Lupa-arkkitehti 30.6.2020 § 73

Rakennusluvan 2020-458 myöntäminen kahdelle kaksikerroksiselle erillispientalolle ja kahdelle kaksiasuntoiselle kaksikerroksiselle erillispientalolle sekä talousrakennukselle / Lupa-arkkitehti 30.6.2020 § 27

Valituksen tekijä

Kiinteistöjen [REDACTED] omistajat

Kiinteistön [REDACTED] omistaja

[REDACTED] ja [REDACTED],
[REDACTED] ja [REDACTED],
[REDACTED] ja [REDACTED],
[REDACTED] ja [REDACTED],
[REDACTED] ja [REDACTED],

Valituksen vaatimukset

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa rakennuslupapäätökset 2020-458 ja 2020-467. Lisäksi valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kieltää kohteiden rakentamisen aloittamisen asian käsittelyn ollessa kesken.

Valituksen perustelut

Rakennusluvut rikkovat räikeästi alueelle laadittua korttelisuunnitelmaa asuntojen maksimilukumäärän suhteen. Nyt myönnetty asuntojen

lukumäärä on 12 kun korttelisuunnitelmassa se on 6. Espoon rakennusvalvonta on pitänyt korttelisuunnitelmaa sitovana, sillä tonteille suunniteltujen asuntojen maksimimäärää ei ole saanut ylittää (esimerkiksi Brinkinmalmi 4 ja 10 tapauksissa). Korttelisuunnitelman on ilmoitettu olevan velvoittava myös rakennusluvan kohteena olevien kortteleiden osalta.

Brinkinmalmin muille asukkaille ja rakentajille alue on esitelty korttelisuunnitelman kautta. Jos korttelisuunnitelmaa ei sovelleta velvoittavana myöhemmin, on aiempien asukkaiden ja rakentajien kohtelu erittäin epätasa-arvoista. Lupaehtoja ei sen vuoksi saa muuttaa kesken alueen toteuttamisen.

Lisäksi suurempi asuntomäärä luo erinäisiä ongelmia alueelle. Lisääntyvä liikenne on turvallisuusriski kadulla, jolla ei ole kevyen liikenteen väylää ja jossa asuu paljon lapsiperheitä. Edelleen alueen yleisilme muuttuu entisestä, jolla on negatiivisia vaikutuksia alueen yleisilmeeseen, haluttavuuteen ja asuntojen arvoon. Tästä kärsivät aiemmat luvanhakijat ja rakentajat.

Lisäksi valittajat toteavat, että nykyinen rakennusten variaatio ei ole mitenkään verrattavissa siihen, mikä olisi asianlaita kyseessä olevien hankkeiden toteutuessa.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.