

§ 130

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-1198 Pikkalantie 3

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka

49-452-2-986

Pikkalantie 3

49-452-2-1290

Pikkalantie 3

LEPPÄVAARA

02600 ESPOO

Pinta-ala 1427.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus0.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija****Toimenpide**

Tontin osittainen aitaaminen

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus

Aidan detalji 2 kpl

Selvitys naapurien kuulemisesta

Muut liitteet 9 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

HANKE

Lupavalmisteliija on päätöksellään 6.7.2021 § 52 myöntänyt toimenpideluvan tontin osittaiselle aitaamiselle osoitteeseen Pikkalantie 3 tontille 49-452-2-986, sekä määräaloille 49-452-2-986-M501 ja 49-452-2-1290-M623. Raja-aita sijoittuu kiinteistöjen Pikkalantie 3 (toimenpideluvan hakija) ja Pikkalantie 5 (49-51-187-19) väliselle rajalle. Tontti on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Espoon rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen ei ole luvanvarainen toimenpide, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Haettavan aidan korkeus naapuritontin Pikkalantie 5 vastaisella tontin rajalla on 1800 mm.

Aita toteutetaan pystylaudoitettuna puuaitana ja väriksi on suunniteltu vaaleanharmaata, jota on jo käytetty Pikkalankadun vastaisella rajalla olevassa aidassa. Myös aidan malli vastaa olemassa olevaa aitatyyppiä. Aita sijoittuu noin 300 mm oman tontin puolelle tontin rajasta.

Hakija kuuli toimenpidelupahakemuksen johdosta tontin 49-51-187-19

omistajia, jotka antoivat hankkeesta huomautuksen. Kiinteistön omistajat totesivat vastustavansa raja-aitaa sellaisena, kuin se oli lupahakemuksessa. Kiinteistön omistajien antamassa huomautuksessa todettiin, etteivät he anna suostumustaan ehdotuksen mukaiselle aidalle, sillä se ei heidän näkemyksensä mukaan sovellu ympäristöönsä arkkitehtuurisesti. Aidan korkeudeksi esitettiin huomautuksessa korkeintaan 160 cm ja aidan malli tulisi muuttaa valkoiseksi maalatuksi vaakalaudoitetuksi puuaidaksi. Myös vaalean harmaa katsottiin huomautuksessa mahdolliseksi väritykseksi.

Hankkeeseen ryhtyvä muokkasi hakemustaan huomautuksen saatuaan siten, että aita esitettiin lopullisessa suunnitelmassa 300 mm päähän tontin rajasta, aita madallettiin 2000 mm:stä 1800 mm:in ja väritystä muutettiin tumman harmaasta vaalean harmaaksi. Aitamalli on vastaava, kuin tontilla jo toteutettu aita, jonka vuoksi myös nyt haettu aitamalli säilyy esityksen mukaisena pystyлаudoitettuna aitana.

Kuulemisessa ei ilmennyt seikkoja, jotka estäisivät luvan myöntämisen. Huomioiden tehdyt muutokset alkuperäiseen suunnitelmaan, hakemusta voitiin puoltaa sellaisenaan. Esitetyn aitasuunnitelman, aidan sijainnin ja valokuvien perusteella voitiin katsoa, että aita soveltuu ympäristöönsä.

OIKAISUVAATIMUS

Tontin 49-51-187-19 omistajat ovat tehneet toimenpideluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa he hakevat muutosta aidan korkeuteen ja rakenteeseen. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 16.7.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät aidan muuttamista enintään 1600 mm korkeaksi. Pikkalantiehen liittyvälle rajaosuudelle oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät aidan korkeudeksi 1250 mm, kuten naapuritontille aiemmin rakennettu aita on. Lisäksi aitalautojen välin tulisi olla tontille aiemmin rakennetun aidan mukainen eli 400 mm. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että aitarakenteessa alin ja ylin vaakalauta siirretään aidan ala- ja yläreunaan ja lauta kiinnitetään laudan molemmille puolille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat muutosesityksiään seuraavasti. Päätöksessä rakennettavaa aita verrataan tontin rajalle aiemmin vuonna 2020 rakennettuun aitaan. Tämä aita on 1250 mm korkea. Lupapäätöksen aidan korkeus 1800 mm on tarpeettoman korkea ja haitallinen sekä ympäristöön soveltumaton. Aidan korkeus ylittää merkittävästi alueen muiden aitojen korkeudet. Lähes etelänvastaisena aita haittaa ja estää merkittävästi istutuksia sekä nurmikon ja kasvien kasvua. Pikkalantiehen liittyvällä rajaosuudella aita on tarpeettoman korkea ja aiheuttaa haittaa. Rakenteeltaan aita on lähes umpeen laudoitettu ja sen rakenne on haitallinen. Ilmavampi aita sopii ympäristöön paremmin.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, ettei luvan hakija ole huomionut heidän kantaansa asiassa ja nimellisiä muutoksia lukuun ottamatta se on sivuutettu myös lupapäätöksessä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Hakija on antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa toteaa muun ohessa seuraavaa. Hakija haluaa rakentaa tonttien välille näkösuoja-aidan. Näkösuoja-aidan minimikorkeutena pidetään yleisesti 1800 mm, ja rinnetonteille suositellaan tätäkin korkeampaa aita. Aitaa on madallettu alkuperäisestä 2000 mm:stä 1800 mm:in naapurien mielipiteen huomioimiseksi. Toisin kun naapuri on tuonut ilmi, aita ei aiheuta pahaa varjostusta ja koska aita on noin itä-länsi suuntainen, se ei juurikaan

varjosta aamu- eikä ilta-aurinkoa. Aita ei tarkoituksellisesti ole täysin samanlainen kuin vuonna 2020 tontin toiseen päähän rakennettu aita. Aidat ovat kymmenien metrien päässä toisistaan, joten niiden eroavaisuuksien ei pitäisi pistää silmään. Alueella tonttien aitaamiskäytäntö vaihtelee. Hakija on huomionnut oikaisuvaatimuksen tekijöiden kannan aita-asiassa madaltamalla aita, vaihtamalla aidan värin vaaleammaksi ja rakentamalla aidan 300 mm rajasta hakijan puolelle. Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole esittäneet sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Hankkeeseen ryhtyvä on muokannut hakemustaan jo hakuvaiheessa huomautuksen saatuaan siten, että aita on esitetty lopullisessa suunnitelmassa 300 mm päähän tontin rajasta. Aitaa on myös madallettu 2000 mm:stä 1800 mm:in ja väritystä on muutettu tumman harmaasta vaalean harmaaksi. Aitamalli on myös vastaava, kuin tontilla jo toteutettu aita.

Esitetyn aitasuunnitelman, aidan sijainnin ja valokuvien perusteella on katsottavissa, että aita soveltuu ympäristöönsä. Toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa eikä estä kaavoituksen toteuttamista.

Toimenpidelupa on edellä mainitun johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n nojalla hyväksyttävissä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Aidan korkeus voi olla enintään 1800mm.

Aidan etäisyys tontin rajasta tulee olla 300mm.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 126 a § ja 138 §

Espoon kaupungin rakennusjärjestys 21 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Riikka Rautia, puh. 046 877 1569

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.