

§ 133

Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2022-580 Palokärjenkuja 6

Päätöspäivämäärä	25.8.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	31.8.2022

Rakennuspaikka	49-452-1-536 49-452-1-535 SUURHUOPALAHTI Pinta-ala 1655.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Palokärjenkuja 6 Palokärjenkuja 6 02660 ESPOO Asemakaava AK-1, AH 0.0 k-m ² 3147.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Lintuvaaran Linturivi Palokärjentie 5 02660 ESPOO	
Toimenpide	Muutosluvan uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta. Teollisuusrakennuksen sisäjärjestelymuutokset ja julkisivumuutos Pääsuunnittelija: Korosuo Eero Arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 5 kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Lainhuutotodistus, 2 kpl Kaavamääräykset Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja KOy Lintuvaaran linturivi julkisivuoviselvitys Ilmanvaihtosuunnitelmat Kaavoitustilannetodistus Valokuvia, 3kpl Kiinteistörekisteriote Autopaikkaselvitys Lisäajan pyytäminen selvityksiä varten Kantakartta	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti on 24.5.2022 § 18 hylännyt teollisuusrakennuksen sisäjärjestelymuutoksia sekä paloaluerajan muutosta koskevan rakennusluvan.

Muutoslupaa on haettu kiinteistöille 452-1-535 ja 452-1-536 ja niille sijoittuvaan teollisuusrakennukseen. Hakemuksen mukaan teollisuustilat jaetaan pienemmiksi rakennettavien väliseinin ja paloaluerajauksia muutetaan.

Lisäksi rakennuksen pohjoisjulkisivuun kohdistuu ikkuna- ja ovimuutos ja autopaikkojen sijoittumista piha-alueella on tarkennettu. Lupaa jo tehdyille muutostöille haetaan jälkikäteen.

Alueelle on laadittu uusi asemakaava, joka on hyväksytty 11.12.2017 ja on lainvoimainen. Kiinteistöjen 1-535 ja 1-536 alue on ollut aiemmin KTY toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta. Alue on asemakaavanmuutoksessa osoitettu osin asuinkerrostalojen AK-1 korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusalat kolmelle kahdeksankerroksiselle kerrostalolle ja osin asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi AH-korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kortteleiden 51247 autopaikkoja, jätetiloja, leikki- ja oleskelualueita. Asemakaavassa on osoitettu myös erikseen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, joka sijoittuu lupa-alueelle.

Voimassa olevalla asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako. Korttelialueille ei ole laadittu tonttijaon muutosta asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

Alueella on voimassa rakennuskielto. Rakennuslupaa ei saa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 81 § 2 mom. 1 kohdan mukaan myöntää kortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä. Rakennuslupaa ei saa MRL 81 § 2 mom. 3 kohdan mukaan myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Rakennuslupaa ei ole voitu myöntää, koska se haittaa uuden asemakaavan mukaisen korttelialueen 51247 toteuttamista voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Hakemuksen liitteet ovat olleet myös puutteelliset. Jo tehtyjen töiden osalta ei ole toimitettu ulkopuolisen asiantuntijan selvityksiä eikä jo toteutettujen muutosten määräystenmukaisuudesta (rakenne, lvi ja paloturvallisuus) ole voitu varmistua.

Teollisuusrakennukselle osoitetut autopaikat sijoittuvat 4 autopaikan osalta osittain kiinteistön 452-2-1276 puolelle AH korttelialueelle, joka ei ole hakijan hallinnassa.

OIKAISUVAATIMUS

Luvan hakija on tehnyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen ja pyytää muuttamaan päätöstä siten, että muutoshakemus hyväksytään.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohessa seuraavasti:

Tarkoituksena on luvittaa vuosina 1993 - 2010 välisenä ajanjaksona tehdyt muutokset. Kaikki lupahakemuksessa esitetyt toimenpiteet rajoittuvat olemassa olevan rakennuksen sisälle ja on tehty ennen kaavamuutosta ja siten niille olisi voinut hakea vanhan kaavan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksessa viitataan myös aiempaan vuonna 2013 kellaritiloille myönnettyyn muutoslupaan ja ettei olemassa olevan tilanteen hyväksyminen muuta sitä tosiasiaa, että nyt kyseessä oleva rakennus saa lain mukaan olla nykyisellä paikallaan ja sitä saa käyttää, vaikka asemakaava on muuttunut.

Lupaa haetaan ainoastaan olemassa olevan rakennuksen sisäisiin muutoksiin ja ne eivät ulotu vuokratun alueen ulkopuolelle. Tontin muodostukselle ei siten tule esteitä, eikä luvalla ole vaikutusta tulevaan tonttijakoon. Espoon kaupunki omistaa tulevan tontin loppuosan, josta pääosaa luvan hakija hallitsee maanvuokrasopimuksella ja kaupunki voi myöntää luvan, jos rakennuspaikan puuttuva osa sijaitsee kaupungin omistamalla maalla.

Maanrakennuslaki ei estä olemassa olevan rakennuksen käytön jatkamista, vaikka asemakaavan määräykset olisivat muuttuneet käyttötarkoitukseltaan toiseksi eikä estä olemassa olevan rakennuksen korjausta ja siihen verrattavia toimia nykyisen käyttötarkoituksen ylläpitämiseksi. Olemassa olevan rakennuksen käyttö ei estä uuden asemakaavan mukaisen korttelialueen toteuttamista ja olemassa olevaan rakennukseen voi saada myös poikkeuksen kaavan vastaiseen käyttötarkoitukseen.

Hakemuksesta puuttuvien liitteiden osalta todetaan, että rakennuslupa voidaan antaa myös siten, että em. toimenpiteet suoritetaan tietyssä määräajassa luvan hyväksymisen jälkeen.

Kaavamuutoksen osalta todetaan, että Espoon kaupunki on ryhtynyt kaavamuutokseen maanomistajien aloitteesta ja tehnyt maanvuokrasopimuksen. Kaavamuutos ei voi vaikuttaa hakijayhtiön mahdollisuuksiin kehittää rakennustaan ja hakea rakennuslupaa nykyisessä käyttötarkoituksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että nyt kyseessä oleva muutoslupahakemus ei sinänsä eroa jo aiemmin tehdystä lupahakemuksesta (liite 1), joka on myönnetty 23.5.2013 ja että käytännössä samasta asiasta on tehty kaksi toisistaan poikkeavaa päätöstä. Lupaa haetaan vain sillä alueella, jonka maapohja on hakijan hallinnassa ja ettei hakemus millään tavalla rajoita tulevan tonttijaon laatimista. Maanvuokralain mukaan maanvuokrasopimuksella vuokrattu alue tulee kokonaisuudessaan sijaita tulevan tontin sisällä ja nyt haettu muutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan vuokratun alueen sisällä.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Luvan myöntämisaikana voimassa olevat rakentamista koskevat määräykset ja kaava ovat lupaharkinnan kannalta merkityksellisiä. Jotta rakennuslupa voidaan myöntää, tulee rakennuksen käyttötarkoituksen olla

rakennuslupaa haettaessa voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Muutoslupa vuodelta 2013 koski kellaria ja vanhaa lupaa, jonka voimassa olo on mennyt umpeen. Nyt haettava lupa koskee 1. ja 2. kerrosta ja asemakaava on sittemmin muuttunut.

Nyt haettavana olevan rakennusluvan alueelle ja korttelin osalle ei ole muodostettu kaavan mukaisia rakennuspaikkoja.

Lupaa ei voida MRL 81 § 3 momentin mukaan myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Rakennuslupaa ei voida MRL 81 § 3 momentin mukaan myöntää, koska se haittaa asemakaavan mukaisen korttelialueen 51247 toteuttamista voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Kyse ei ole ainoastaan olemassa olevan rakennuksen kunnostustoimenpiteistä vaan muutosluvasta, jossa rakennukseen tehdään sisäjärjestelyjä ja rakenteellisia muutoksia.

Lupaprosessissa edellytetyt selvitykset on toimitettava ennen luvan myöntämistä (MRL 131 §). Selvitykset on pyydetty toimittamaan 13.1.2022 mennessä ja lisäaikaa selvitysten toimittamiselle on annettu hakijan pyynnöstä 13.2.2022 asti. Pyydettyjä selvityksiä ei kuitenkaan toimitettu, eikä siten ole voitu varmistua siitä, että rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät (MRL 135 §).

Tilanne eroaa vuoden 2013 mukaisesta tilanteesta oleellisesti, koska asemakaava alueella on muuttunut. Erillistä poikkeusta asemakaavan vastaiselle käyttötarkoitukselle ei ole myöskään haettu eikä myönnetty.

Rakennusluvan hakijan tulee hallita koko rakennuspaikkaa. Nyt käsillä olevassa tapauksessa rakennuspaikka ei ole vanhan vaan uuden asemakaavan mukainen rakennuspaikka, jota ei ole muodostettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi vedonnut oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa asemakaavaa koskevaan prosessiin, maankäyttösopimukseen, maanvuokrasopimukseen ja hallinto-oikeudelle toisessa asiassa toimitettuun lausuntoon. Näillä seikoilla ei kuitenkaan sellaisenaan ole vaikutusta arvioitaessa luvan myöntämisen edellytyksiä tässä asiassa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila”

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 81 § 2 momentti 1 kohta
MRL 81 § 3 momentti
MRL 125 §
MRL 131 § 1 momentti 1 ja 6 kohta
MRL 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Lupa-arkkitehti Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.