

Ilmoitan eriävän mielipiteeni, että vastustan esittelijän tekemää ja lautakunnan hyväksymää ehdotusta hylätä uudisrakennuslupaa nro 49-2023-1267 vastaan 22.11.2023 ja 30.11. 2023 jätetyt kaksi oikaisuvaatimusta. Asian käsittelyn aikana ilmaisain kokouksessa myös selkeästi, että tässä asiassa olen aivan eri mieltä esittelijän päätösehdotuksen kanssa.

Huomautan, että uudisrakennuslupaa vastaan toimitetut oikaisuvaatimukset olivat ensimmäisen kerran esillä lautakunnan kokouksessa 12.12.2023. Silloin esittelijä veti asian pois lautakunnan esityslistalta. Hallintolain hyvän hallinnon määräysten vastaisesti rakennusvalvonnan virkahenkilöt jättivät tälläkin kertaa lista-asian 10 § (= *Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-1267 Vuoriharjunpuisto 4*) aiemmat käsittelyvaiheet pois esityslistasta (ilmeisesti myös pöytäkirjasta), eli koko päätöshistorian. Näin ei voi tehdä, koska kaikissa muissa lista-asioissa on toimittu siten, että päätöshistoria on nähtävissä.

Asiakirjoista on selvinnyt, että tontin hallinta-alueen A:n omistajat olivat 21.9.2023 antaneet toistaiseksi voimassa olevan valtakirjan Johtava Group Oy:n rakennushankkeen pääsuunnittelijalle asioida rakennusvalvonnassa ja hakea maankäyttö- ja rakennuslain ja lainvoimaisen asemakaavan mukaisen rakennusluvan. Sittenmin heille on selvinnyt, että tontin hallinta-alueella B rakennushankkeeseen ryhtyvä (Johtava Group Oy) on merkittävästi ylittänyt annetut toimivaltuudet.

Hallinta-alueen A:n omistajat irtisanoivat Johtava Group Oy:lle rakennusluvan hakemista varten antamansa valtakirjan 11. joulukuuta 2023 tätä uudisrakennuslupaa varten. Juridisesti hallinta-alue A:n omistajat eivät siis ole uudisrakennusluvan hakijoita. Lupavalmistelijä on menetellyt väärin kirjatessaan tontin hallinta-alueen A:n omistajat uudisrakennusluvan toisiksi hakijoiksi, siitä huolimatta, että valtakirja ei ole ollut olemassa rakennusluvan alkusuunnittelun ja valmistelun aikana. *Tämä toimenpide vahvistaa sen, että uudisrakennuslupa olisi tullut palauttaa uudelleen valmisteltavaksi ja muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi.*

Lista-asian esittelyssä lautakunnalle esittelijä mielestäni ei myöskään uskottavasti tuonut esille oikaisuvaatimusten sisältämät tosiseikat eikä tarpeellinen tieto ja muu informaatio. Asian listatekstit sisälsivät rakennushankkeeseen ryhtyvän vastineista otettuja epämääräisiä väittämiä, seikkoja ja ristiriitaisuuksia, joihin asian kokouskäsittelyssä ja keskusteluissa ei saatu vastauksia. *Sen sijaan molemmissa kaavatontin 49-42-46-1 omistajien 22.11.2023 ja kaavatontin 49-42-46-2 hallinta-alue A:n omistajien 30.11.2023 jättämissä oikaisuvaatimuksissa, on mielestäni esitetty selkeät ja vahvat perusteet niiden hyväksymiselle.*

Johtava Group Oy:n hakema ja lupavalmistelijan hyväksymä uudisrakennuslupa ilman hallinta-alue A:n omistajien voimassa olevaa valtakirjaa tai suostumusta ei sisällöltään mielestäni muutenkaan täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ja 117 §:n sekä rakennusjärjestyksen vaatimuksia taikka muita säädettyjä rakennusluvan myöntämisedellytyksiä. *Lupapäätös ja jälkikäteen jätetty aloituslupahakemus ovat molemmat siten lain, kaupungin rakennusjärjestyksen ja lupien myöntämisedellytysten ja rakentamiselle asetettavien vaatimusten vastaisia.*

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksenteossa vastaesitysten käsittelyn aikana puheenjohtaja viittasi usein lautakunnassa tehtyihin ehdotuksiin vain kokousjärjestelmässä olevan vastaesityksen järjestysnumerolla, lukematta suullisesti sen sisältöä lautakunnalle. Huomautan, että Innofactor Oy CloudMeeting-kokousjärjestelmän heikoista ominaisuuksista johtuen kyseisen muutoskohdan pikainen lukeminen samanaikaisesti kokouksessa kaikkien jäsenten omilla tietokoneruuduilla ei teknisesti ja ajankohdallisesti käytännössä ollut mahdollista.

Kokouksen aikana, lista-asian esittelyn jälkeen, olin tehnyt esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavia kaksi vastaesitystä Innofactor Oy CloudMeeting-järjestelmään, nrot 10.1 = *palautusesitys* ja 10.2 = *hylkäsesitys*. Saatuani ensimmäisen puheenvuoroni asiassa, toin vastaesitykseni julki, ja aloin suullisesti lukea perustellun palautusesitykseni koko sisältöä lautakunnalle. Alkukappaleen jälkeen puheenjohtaja keskeytti puheenvuoroni todeten yleisesti, että ”riittää, kaikki voivat lukea tekstin CloudMeeting-järjestelmässä”. Olin tästä toteamuksesta yllättynyt.

Järjestelmässä olevasta hylkäsesityksestäni hän totesi, että voin myöhemmin erikseen pyytää siihen puheenvuoroa. Valitettavasti en saanut pyytämäni puheenvuoroa ajallaan kokouksessa yleisesti noudatettavassa järjestyksessä siitäkään huolimatta, että jouduin nousemaan seisomaan, jotta puheenvuoropyyntöni huomioitaisiin. *Puheenvuorot tulee antaa siinä järjestyksessä, kun niitä on pyydetty.*

Edellä mainitun tapahtuman johdosta tuon esille, että CloudMeeting-kokousjärjestelmään jättämäni käsittelemättä jääneen toisen vastaesityksen sisältö oli seuraava:

”Lautakunta päättää hylätä 13.12.2023 jätetyn aloituslupahakemuksen. Espoon kaupungin rakennuslupaprosessin mukaan lautakunta ei voi myöntää aloitusoikeutta, koska sitä ei ole haettu lupavaiheessa. Lisäksi aloitusluvan hakemuksesta puuttuu naapurin, hallinta-alue A:n omistajien ja hallitsijoiden valtakirja tai muu suostumus. Lautakunta päättää lisäksi velvoittaa Espoon rakennusvalvonnan välittömästi keskeyttämään tontilla 49-42-46-2 hallinta-alueella B tapahtuneet ja suoritettut kaikki lainvastaiset ja luvattomat maanrakennustyöt ja rakennuksen pohjustustyöt sekä kehottamaan rakennushankkeeseen ryhtyvää Johtava Group Oy:tä palauttamaan tontin hallinta-alueensa alkuperäiseen maisemaan ja maastomuotoon.”

Tässä lista-asiansa olin asioiden selventämiseksi etukäteen pyytänyt rakennusvalvonnalta kaavatontin 49-42-46-2 jäljellä olevaan rakennusoikeuteen liittyviä asiakirjoja, liitteitä, lausuntoja ja lisäselvityksiä. Pyysin vastuuvirkahenkilöitä myös selvittämään erikseen tontilla olemassa olevassa vuonna 1991 rakennetussa omakotirakennuksessa hallinta-alueella A käytetyn ja tarkistetun rakennusoikeuden ja lisärakennusoikeuden. Saadut vastaukset olivat tulkinnanvaraisia ja mielestäni ne eivät olleet riittäviä. *Tämä tieto olisi osoittanut tontilla jäljellä olevan todellisen rakennusoikeuden ja lisärakennusoikeuden määrän.*

Minusta on yleisen edun, oikeustajunnan ja yhdenvertaisuuden vastaista, että sopimisvapaus ja erityisesti hallinnanjakosopimus rajoittaisi rakennuslupiin liittyvää oikeusharkintaa ja rakennusviranomaista toimimasta maankäyttö- ja rakennuslain, kaupungin rakennusjärjestyksen ja asemakaavan mukaisesti, kuten lista-asian esittelijä, rakennusvalvonnan lakimies, kokouksessa yleisesti antoi tässä ymmärtää.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä (Johtava Group Oy) on siis selvästikin ylittänyt aiemmin annetut toimivaltuudet ja jättänyt naapurikuulemisen yhteydessä hallinta-alue A:n kanssa

sovitut asiat ja huomautukset huomioimatta ja liittämättä hakemansa uudisrakennusluvan hakemisasiakirjoihin. *Rakennushankkeeseen ryhtyvä Johtava Group Oy on siten laiminlyönyt maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän kaikkien naapureiden kuulemisen.*

Viranhaltijoiden tulisi puolueettomasti esittää MRL-lainsäädäntöön ja voimassa olevaan asemakaavaan perustuvia näkökantojaan ja tulkintojaan, eikä suosia yksipuolisesti rakennushankkeeseen ryhtyvää osapuolta ja kääntämällä oikaisuvaatimusten sisällöt oikaisuvaatimusten tekijöitä vastaan, kuten nyt on tapahtunut. *Rakennusluvan valmistelu, käsittely ja oikaisuvaatimusten käsittely tulee aina perustua lakiin, riittäviin taustaselvityksiin, lausuntoihin sekä hyvään hallintoon ja päätöksentekoon.*

Perustuslain 12 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta. Kaupungin luottamushenkilöillä on lisäksi oikeus saada luottamustoimen hoitamista varten kaupungilta tietoa muistakin kuin kaikille kansalaisille julkisista asiakirjoista. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luottamushenkilöiden, jäsenten ja varajäsenten, tiedonsaanti esityslistan asioista on yleisesti rajoitettu virkavelvollisuuksien vastaisesti. *Asian käsittelyssä tarpeellisia asiakirjoja ja dokumentteja ei ole nytkään ollut saatavilla.*

Oikaisuvaatimuksensa lisäksi tontin hallinta-alue A:n omistajat teettivät 4.1.2024 Suomen Talokatsastus Oy:llä omakotitalonsa kerrosalan tarkastusmittauksen. Tämän dokumentin tontin hallinta-alue A:n omistajat olivat etukäteen toimittaneet Espoon rakennusvalvonnan vastuuvirkahenkilöille ja kaikille lautakunnan luottamushenkilöille. *Tämän ulkopuolisen asiantuntijan suorittama tarkistusmittaus osoitti tontilla käytetyn kokonaiskerrosalan olevan kaikkiaan 217 k-m² ja huoneistoalan olevan 128 k-m².*

Palautusehdotukseni perusteluissa totesin, että 1990-luvulla nykyiselle asemakaavatontille 49-42-46-2 rakennetun omakotitalon 23.8.1990 hyväksytyssä rakennusluvassa ja rakennusvalvonnan vuonna 1996 lopputarkastamassa omakotitalossa oli käytetty asemakaavan sallimasta kerrosalasta tontilla yhteensä 153 k-m².

Tontin 49-42-46-2 hallinta-alueelle B lupavalmistelijan 14.11.2023 hyväksymässä rakennusluvassa 49-2023-1267 ilmoitettu valmiiden rakennusten kerrosala, yhteensä 117 k-m², on edellä mainitun tarkistusmittauksen ja rakennusvalvonnan aiempien virallisten rakennuslupatietojen perusteella epäluotettava ja virheellinen.

Espoossa 21.1.2024

Bjarne Häggman
Ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsen, Liike Nyt