

§ 56

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2023-1391, Käärmesaarenkuja 1b

Päätöspäivämäärä 11.4.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.4.2024

Rakennuspaikka 49-13-7-35 Käärmesaarenkuja 1b
WESTEND 02160 ESPOO
Pinta-ala 545.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AOR, e=0,25 Enintään 2-kerroksisten
käyttötarkoitus asuntorakennusten korttelialue
Kaavanmukainen 136.2 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 139.0 k-m²
kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Terassirakennelma

Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusteknikko

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 2 kpl
Naapurin kuuleminen x 2
Naapurin suostumus
Päivitetty pihasuunnitelma
Kuvat toteutuksesta

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmisteliija on päätöksellään 23.01.2024 § 8 myöntänyt luvan rakennetulle kattamattomalle terassirakennelmalle.

Terassi on rakennettu vuonna 2022 lähes kiinni naapurikiinteistön 418-1-826 rajalla olevaan aitaan. Hakija on perustellut terassin rakentamista sillä, että piha-alueen keskellä nousee kallio, johon ei ole mahdollista istuttaa nurmikkoa tai istutuksia. Kyseiselle kohdalle on rakennettu terassi, joka suunniteltu ja toteutettu mahdollisimman matalana maanvaraisesti pihasuunnitelman 02.05.2022 mukaisesti.

Naapuri 418-1-826 on ilmoittanut, että heille ei ole esitetty 2.5.2022 päivitettyä pihasuunnitelmaa eivätkä he anna suostumustaan suunnitellulle ja toteutetulle terassille. Perusteluna naapuri on esittänyt, että rakennelma on korkea, muodostaa raja-alueelle korkeuseron ja on

rakennettu alle 4 metrin etäisyyteen rajasta, käytännössä miltei kiinni rajaan.

Viranhaltijan päätös ja naapurin suostumuslomake oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuri 418-1-826 on hakenut päätökseen oikaisua vedoten Maankäyttö- ja rakennuslain § 135 1 mom 6. kohtaan, toimenpideluvan vaatimaan naapurin suostumukseen, jota ei ole annettu, luvan myöntämiselle ilman perusteltua syytä ja siihen, että päätöksessä vedotaan luvan hakijan ja oikaisuvaatimuksen tekijän perusteluihin.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että lähes rajassa kiinni oleva korkea terassi aiheuttaa naapurille tarpeetonta haittaa. Terassi on rakennettu noin 30 cm korkeuteen naapurin aidan kohdalla, jolloin aita yltää vain terassilla seisovan ihmisen vyötärön korkeuteen, ja käytännössä terassi toimii näköalatasanteena kohti oikaisuvaatijan kiinteistöä. Hakijan ollessa korotetulla terassilla edelleen korotetuilla lepotuoleillaan, oikaisuvaatimuksen tekijä kokee vaivaantuneisuutta, rajoittuneisuutta ja jopa epäkohteliaisuutta terassin kohdalla olevaa kasvimaataan hoitaessaan. Tarpeeton haitta on tulkittavissa myös subjektiiviseksi koetuksi pihan käytön haitaksi, jonka kaupunki on yksinkertaisesti jättänyt huomioita.

Naapurin suostumusta on pyydetty vasta vuoden vaihteessa 2023/2024 talon loppukatselmukseen liittyen. Lupa-asiassa kaupunki ei ole pyytänyt virallisesti naapurilta perusteluja kielteisen kantaansa Naapurin suostumuslomakkeessa tai muutoin. Kuitenkin päätöksessä viitataan oikaisuvaatimuksen tekijän perusteluihin, joita laitettiin lyhyesti kielteiseen kannanottoon. Naapurin suostumuslomakkeen sivulla 2 on kohta Lisäselvitykset, jota ei pidä pitää naapurin perusteluina, jos sitä ei nimetä Perustelut -kohdaksi eikä naapurille ole käynyt selväksi kielteisistä suostumustaan antaessaan, että kohtaan olisi pitänyt merkitä perustelut, joita sitten pidetään tehdyn päätöksen pohjana.

Suostumusta vaativissa lupa-asioissa lupaa ei voida myöntää ilman perusteltua syytä. Luvan hakijan esittämät perustelut ja kaupungin tulkitsemat perustellut syyt on pienen pieni näkyvä maantasainen tai korkeintaan 10 cm muusta maanpinnasta kohoava nurmesta kalju kalliota paljastava kohta, joka ei koho juuri maan tasosta. Luvan hakijan toimesta on esitetty, että rakennelma jää oikaisuvaatijan aidan taakse piiloon, mutta näin ei siis tapahdu, koska aita on matala ja korkea kansi mataloittaa sitä entisestään.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 23.01.2024 tekemässä myönteisessä päätöksessä ei ole esitetty eikä ole todettavissa erityisen painavaa perustetta poikkeavan lähellä olevalle korkealle laajalle terassirakennelmalle ilman naapurin suostumusta, ellei se ole jo se, että rakennelma on jo olemassa ennen lupaprosessin hoitamista.

Naapuri vaatii oikaisuvaatimuksessaan, että terassi puretaan tai vaihtoehtoisesti mataloittamista ja rajan puoleisen reunan siirtämistä alkamaan vähintään 1 metrin etäisyydestä rajaan.

Oikaisuvaatimus oheismateriaalissa

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hakija on vastineessaan todennut, että terassi on toteutettu tontilla kallioiseen kohtaan ja se on suunniteltu ja toteutettu mahdollisimman matalana maanvaraisesti. Alusta lähtien tavoitteena on ollut tehdä terassista mahdollisimman matala, jotta se ei aiheuttaisi naapurille haittaa. Terassilla ei ole vaikutusta maanpintojen olevaan korkeuseroon raja-alueella, ja terassin itäpuolella naapurikiinteistön maanpinta on ylempänä kuin maanpinta hakemuksen kohteena olevalla tontilla. Terassi jää kokonaisuudessaan aidan taakse piiloon niin, että aita muodostaa terassiin nähden näkösuojan. Terassissa ei ole katto- tai muita rakenteita eikä se vaikuta miltään osin naapuritontin paloturvallisuuteen, tontin käyttöön tai rakentamiseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetty näkökohdat perustuvat pääosin vaatimuksen tekijöiden subjektiivisiin kokemuksiin aiheutuneesta haitasta, eivätkä juridisiin tosiasioihin.

Oikaisuvaatimukseen voidaan todeta, että terassirakennelmasta ei aiheudu naapurikiinteistölle sellaista huomattavaa haittaa, mikä vaikeuttaisi naapuritontin asemakaavan mukaista käyttöä tai rakentamista. Hakija pyytää hylkäämään oikaisuvaatimuksen.

Hakijan vastine oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Espoon rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan, vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Lähtökohtana rakennusjärjestyksen perusteella on siis, että rakennelmat sijoitetaan 4 metrin päähän rajasta. Mikäli naapuri antaa suostumuksensa tästä voidaan poiketa. Vaikka suostumusta ei anneta, sijoittaminen lähemmäs rajaa voidaan tehdä, jos siihen on jokin erityinen syy. Tässäkin tapauksessa tulee huomioida, ettei naapurille aiheuteta huomattavaa haittaa. Erityinen syy pitää siis ensin olla olemassa ja sen jälkeen arvioidaan aiheutuuko naapurille rakentamisesta huomattavaa haittaa. Pelkästään perustelu siitä, ettei rakennelma aiheuta naapurille huomattavaa haittaa, ei siis riitä ohittamaan naapurin ilmaisemaa tahtotilaa.

Hakija ei ole esittänyt hakemuksessa tai oikaisuvaatimuksesta antamassaan vastineessa erityistä syytä, miksi terassi on ollut pakko rakentaa esitettyyn paikkaan lähes kiinni naapurin rajaan.

Hakija ja oikaisuvaatimuksen tekijä ovat pyrkineet neuvottelemaan asiasta, mutta asiasta ei olla päästy sopuun.

Näin ollen terassi tulee purkaa tai vaihtoehtoisesti mataloittaa ja siirtää

alkamaan vähintään 1 metrin etäisyydestä rajasta oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimuksen mukaisesti.

**Esittelijän
päätosehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Oikaisuvaatimus hyväksytään.

Terassi tulee purkaa tai vaihtoehtoisesti mataloittaa ja siirtää alkamaan vähintään 1 metrin etäisyydestä rajasta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 126, 126 a, 135, 138, Espoon rakennusjärjestys § 18

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Kettunen
p. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.