

Perusteltu eriävä mielipide

Asia 13§: Uudisrakennuslupa 2023-744, Soukan rantatie 19 (palautettu 29.6.2023)

Ilmoitan eriävänä mielipiteenäni lautakunnan päätökseen, että otsikon mukaista uudisrakennuslupaa 2023-744 osoitteessa Soukan rantatie 19 ei olisi tullut myöntää vaan palauttaa se uudelleen valmisteltavaksi ja korjattavaksi.

- Lautakunnan olisi tullut edellyttää rakennuslupaan oleellisia muutoksia/kevennyksiä, jotta rakennustontilla oleva merkittävän arvorakennuksen ja sen lähipiirin suojelu toteutuisi. Lupahakemuksen edistämiseksi esimerkiksi suunnitellut rakennukset OKT A4 ja OKT B5 tulisi poistaa.
- Molemmat mainitut suunnitellut rakennukset ovat kaksikerroksisia ja ne sijaitsevat lainsäädännön, kaupungin oman rakennusjärjestyksen ja hyvän kaupunkikuvan vastaisesti liian lähellä, vain 6-8 metrin etäisyydellä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaasta Villa Vinge -rakennuksen ulkoseinästä ja rakennuksen välittömässä pihapiirissä.
- Lupahakemus olisi tullut palauttaa lisäselvityksiä ja uudisrakentamisen määrän, tehokkuuden, massoittelemisen, rakennusten sijoittelun ja rakennuspaikan erityispiirteiden parempaa huomioimista varten. Rakennushankkeeseen ryhtyvän henkilön tai yrityksen/yhteisön oikeudet, näkemykset tai mielipiteet eivät voi ohittaa lainsäädännössä asetettuja edellytyksiä tai ylittää kuntalaisten vastaavia oikeuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti edellisessä kokouskäsittelyssään 29.6.2023 §105 tästä uudisrakennusluvasta seuraavaa:

”Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupungin museon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.”

- Rakennusluvasta myöntämisen edellytyksiä ja kelpoisuutta koskevia vaatimuksia ohjailee käytännössä mm. Maankäyttö- ja rakennuslain 58§ (asemakaavan oikeusvaikutukset), 135§ (rakennusluvasta edellytykset asemakaava-alueella) ja 117§ (rakentamiselle asetettavat vaatimukset) vastaan, kaupungin rakennusjärjestyksen 3§ (rakentamisen sopeuttaminen kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin), 7a§ (rakennuksen etäisyys naapurin rajasta), 16§ (hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen) ja 31§ (rakentamisen soputuminen ympäristöön) vastaan, sekä yleisesti Lain rakennusperinnön suojelemisesta 1§ (lain tavoite), 2§ (soveltamisala) ja 3§ (suojelun kohteet) vastaan.

Haettu uudisrakennuslupa 2023-744 ei täytä rakennuslupahakemuksen käsittelyn ja luvan myöntämisen laissa asetettuja edellytyksiä mm. seuraavien puutteiden ja virheiden takia:

- Lupahakemuksesta jätettyjä viranomaislausuntoja ei ole otettu huomioon. Espoon kaupunginmuseon 11.5.2023 Rakennusvalvontakeskukselle ja myöhemmin 12.4.2024 Kaupunkisuunnittelukeskukselle antamat kielteiset lausunnot on harhaanjohtavasti lupahakemuksessa kuitattu ”ei arvoa”.
- Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esittelytekstissä on maininta rakennuslupavaiheen kaupunkikuvatoimikuntakäsittelystä kokouksessa 12.12.2022. Kuitenkaan mitään pöytäkirjaa tästä ei ole lupahakemuksen liitteissä, eikä rakennusvalvonnan arkistossa/kirjaamossa tai muualtakaan saatavissa.
- Uudisrakennusluvan hakijoina esiintyvät yksityinen henkilö ja DEAS Tonttirahasto II ky, c/o DEAS Asset Management Oy sekä Asunto Oy Espoon Vingen Ranta, c/o Kastellitalot Oy. Samat tahot ovat myös toimittaneet harhauttavasti naapurien kuulemisilmoitukset (MTL 133§) tässä ”omassa lupa-asiassaan”.
- Lupa-asian esittelytekstissä väliotsikolla ”Rasitteet ja muut Sopimukset” todetaan virheellisesti: *Kiinteistö 49-455-1-84 on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi siten, että asemakaavassa ”AP” asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan itsenäinen kiinteistö (”kiinteistö 1”) ja kaavamerkinnällä ”VP” virkistys/puistoalueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan oma kiinteistönsä (”kiinteistö 2”).*
- Edellä mainittu lause ei siis pidä paikkansa. Asemakaavakorttelin tontinjako on tehty marraskuussa 2022 ja tontin lohkomistoimitus joulukuussa 2022. Asemakaavan mukainen ”AP”-tontti on rekisteröity 1.2.2023 ja lainhuudatettu samana päivänä.

Asemakaavan tarkoitus, kaavamerkinnät ja sisältövaatimukset ei ole otettu huomioon. Rakennuslupa on siten myönnetty vastoin lainvoimaista yleiskaavaa ja asemakaavaa, sekä meneillään olevaa yleiskaavoitusta seuraavasti:

- Alueen asemakaava on yli 30 vuotta vanhaa ja uudisrakennuslupa ei edistä asemakaavan tarkoitusta ja sisältöä kyseisessä rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävässä kaavakorttelissa. Päinvastoin, myönnetty lupa tulee huomattavasti haittaamaan ja vaikeuttamaan yleiskaavoitusta ja vuonna 1994 lainvoiman saaneen vanhan asemakaavan toteuttamista.
- Rakennusluvassa on mm. asemakaavan vastaisesti korttelin yleiselle VP-alueelle ja rakennustontin 49-33-124-1 naapurikiinteistölle uudisrakennusluvassa sijoitettu ja suunniteltu toimintoja ja rasitteita (kuten laiturit, putki-, kaapeli- ja johtorasitteita, kulkuyhteyksiä, saunarakennus, uintipaikka, ja epävirallisia rasitteita kuten hulevesien johtaminen VP-alueen läpi mereen ja VP-alueen käyttäminen lumenkaatopaikkana). Tällaiset rasitteet ja asiaan kuulumattomat toiminnot espoolaisten yleisellä kaavan

VP-alueella ja kaupungin rantaraitin linjauksella aiheuttavat haittaa tulevaisuudessa kaikissa kaavoissa osoitetulle alueiden käytölle.

- Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat ennen rakennusluvan edellytyksenä olleen varsinaisen rakennustontin lohkomista harhaanjohtavasti perustaneet uudisrakennuslupahakemuksen korttelin emäkiinteistöön 49-455-1-84 kohdentaen hallinnanjakosopimuksensa 21.6.2022 emäkiinteistöön, ja keskinäinen rasitusopimuksensa 4.10.2022 samoin emäkiinteistöön. Lautakunnalle esitetyn lupahakemuksen liitteenä olevat asiakirjat perustuvat siten kaavakorttelin emäkiinteistöön (rekisteritila 49-455-1-84 Vinge), eikä suoraan lohkottuun rakennuspaikkaan (asemakaavatontti 49-33-124-1).

Rakennusluvan valmistelu on ollut puutteellista ja luvan myöntämisedellytyksiä ei riittävästi ole tutkittu ja harkittu:

- Rakennustaiteellisesti arvokas Villa Vinge-rakennus ja kaupunkikuvan vaaliminen (MRL 118§) on unohdettu. Uudisrakentamisen massoitteilla ja sijoittelulla yms. rakennustontilla aiheuttaa merkittäviä haittoja ja rakentaminen uhkaa turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta tontille vuonna 1930 rakennettua arkkitehtonisesti ja rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta lähipihapiireineen ja korttelin kaupunkikuvaa Espoonlahden rannalla. Molemmista Espoon kaupunginmuseon lausunnoissa nämä asiat ja näkökohdat on voimakkaasti tuotu esille, mutta "unohdettu". Rakennushankkeeseen ryhtyvän antamat vastineet naapurien kuulemiselle tai muita "suullisia lupauksia" tähän liittyen ei tilannetta korjaa. Villa Vinge -rakennus ei virallisesti kuulu myönnettyyn rakennuslupaan muilta osin kuin rakennustontin hallinnanjakosopimuksen kautta (noin 922 m²:n maa-alue rakennustontilla).
- Lausunnossaan 11.5.2023 Rakennusvalvonakeskukselle Espoon kaupunginmuseo toteaa haetusta Soukan rantatie 19 rakennuslupahakemuksesta mm. seuraavaa (sivulla 2):
 - *"Kortteliin sijoittuvasta uudisrakentamismahdollisuuksista on käyty neuvotteluja kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon välillä. Kaupunginmuseo on katsonut, että tontin kehittämisen lähtökohtana tulee kulttuurihistoriallisesti merkittävän huvilan säilyminen ja tontin käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittaminen siten, että huvilan merkittävä lähiympäristö ja rakennuksen maisemallinen asema ei heikkene. Museon näkemyksen mukaan tämä olisi ollut parhaiten ratkaistavissa asemakaavamuutoksella, mutta arvioi, että myös nykyinen asemakaava saattaisi antaa mahdollisuuden tontin kehittämiseksi, mikäli suunnittelussa huomioidaan edellä mainitut merkittävät arvot. Kaupunginmuseo oli myös valmis tarkentamaan kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyviä kysymyksiä suunnitelmien edetessä, mikäli suunnittelija olisi ollut museoon yhteydessä.*
 - *Nyt lausunnolla oleva rakennuslupahakemus osoittaa, ettei suunnittelussa ole kiinnitetty huomiota edellä mainittuihin reunaehtoihin. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta lisäyksineen ei ole onnistuttu sijoittamaan siten, ettei uudisrakentaminen heikentäisi merkittävästi huvilan asemaa korttelissa. Uudisrakennusten arkkitehtuurissa ei myöskään ole mitään yhteyttä*

historiallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteisiin. Villa Vingeä ei suunnitelmissa käsitellä lainkaan, ja sen kohtalo jää tässä vaiheessa epäselväksi.

- *Edellä esitettyyn perustuen kaupunginmuseo katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.”*
- Lausunnossaan 12.4.2024 Kaupunkisuunnittelukeskukselle Espoon kaupunginmuseo toteaa Soukansalmen asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista korttelin 33124 tontin 1 osalta Kaupunginmuseon arviona Villa Vingen suojelutavoitteista mm. seuraavaa (sivulla 2):
 - *Villa Vinge on vuonna 2001 haettu suojeltavaksi rakennussuojelulainilla. Suojeluesitykseen liittyvässä lausunnossaan Museovirasto on pitänyt Villa Vingeä ja sen pihapiiriä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja rakennussuojelulain 2§ tarkoittamana kohteena. Museovirasto on kuitenkin katsonut, että rakennuksen ja sen lähiympäristön suojelu tulee ensisijaisesti turvata maankäyttö- ja rakennuslain keinoin asemakaavan muutoksella. Espoon kaupunki on puolestaan lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä. Tähän perustuen Ympäristökeskus on hylännyt rakennussuojeluesityksen.*
 - *Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvin alkuperäisyytensä säilyttänyt Villa Vinge on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kohde, joka arvot tulee turvata asemakaavalla. Rakennuksen sisätilat on uudistettu, eikä niihin kohdistu suojelutavoitteita. Rakennukseen olennaisesti liittyvä terassi sekä alkuperäisen puutarhasuunnitelman mukainen pihapiiri tulee myös turvata.”*

Hallinnon rakennuslupaprosessissa ja luvan valmistelussa ei ole noudatettu hyvän hallinnon toimintaperiaatteita, kuten mm.:

- Myönnetyn uudisrakennusluvan oikeusharkinnassa ja sen vähäisessä tai vähäistä suuremmassa poikkeamisessa on loukattu maankäyttö- ja rakennuslain menettelysäännöksiä, toimivaltasäännöksiä, kelpoisuutta koskevia vaatimuksia tai muita rakentamisen sisältöön liittymättömiä kysymyksiä. Huono hallintotapa, puutteellinen ja ylimalkainen virkamiesvalmistelu ovat keskeisiä syitä epäonnistuneeseen uudisrakennuslupahakemuksen käsittelyyn, sisältöön ja päätöksentekoprosessiin.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon 22.12.2023 ja 20.6.2024 Kaupunkisuunnittelukeskukselle lähettämät yksipuoliset omat näkemykset ja vaatimukset asiassa ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousta 21.8.2024 eivät helpottaneet luottamuselimen normaalia hallinnollista käsittelyä ja päätöksentekoa. Olisi ollut huomattavasti parempaa neuvotella Kaupunkisuunnittelukeskuksen, Rakennusvalvontakeskuksen ja Espoon kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa, jotta olisi löydetty sellainen kevennetty rakennussuunnitelma, jolla asemakaavan tarkoitus ja yhdyskuntasuunnittelua

ohjaavan yleiskaavan tavoitteet, sekä korttelin ja Villa Vinge-rakennuksen ja pihapiirin suojelutavoitteet olisivat toteutuneet.

- Myönnetty rakennuslupa johtaa käytännössä lisäongelmiin Espoon kaupungin hallinnossa sekä asemakaavakorttelin ja rakennuspaikan tulevassa kehittämisessä, ja erityisesti olemassa olevan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Villa Vinge -rakennuksen ylläpidossa ja säilyttämisessä, sekä korttelialueen ja rakennuksen maisemallisesti merkittävän pihapiirin suunnittelemisessa, suojelemisessa ja käyttämisessä.

Lopuksi:

Rakennusluvan käsittely ja myöntämisen edellytykset ovat ensisijaisesti oikeusharkintaa. Rakennusviranomaisen lupaprosessin ja lupavalmistelun kaikissa vaiheissa tulee selvittää, analysoida ja harkita maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä muussa lainsäädännössä ja kaupungin omassa rakennusjärjestyksessä säädettyjä vaatimuksia ja luvan myöntämisen edellytyksiä. Hyvää hallintotapaa ja yhdenvertaisuutta tulee noudattaa.

Asemakaavan mukaisella VP-alueella on kaupungin kehittämisen, yleiskaavoituksen, asemakaavoituksen ja yhdyskuntakehityksen, sekä alueiden käytön ja rakennuspaikan ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.

Totean, että Maanmittauslaitos ja Espoon kaupunki toukokuussa 2024 ovat käynnistäneet maanmittaustoimituksen, eli maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lunastustoimituksen kyseisessä asemakaavakorttelissa. Sen myötä asemakaava-alueelle uudisrakennusluvassa rakennushankkeeseen ryhtyvien keskinäisin sopimuksin sijoittamat ylimääräiset toiminnot ja rasitteet, jotka vaikeuttavat korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen, tulee kaupungin etujen ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun mukaisesti poistaa emätilasta 49-455-1-84. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan olisi siten pitänyt palauttaa haettu uudisrakennuslupa muutettavaksi, korjattavaksi ja kevennettäväksi ennen luvan lopullista hyväksymistä.

Perustan eriävän mielipiteeni yllä mainittuihin asiakirjoihin, tietoihin ja säädöksiin.

Espoossa 15.9.2024

Bjarne Häggman

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsen,
Liike Nyt