

§ 156

Oikaisuvaatimus, maisematyölupa 49-2024-296, Mäenrinne 15

Päätöspäivämäärä	20.11.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	26.11.2025

Rakennuspaikka	49-13-36-16 WESTEND Pinta-ala 3973.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mäenrinne 15 02160 ESPOO Asemakaava AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue 1500.0 k-m ² 1513.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Hästbacka c/o Oiva Isännöinti Vantaa Peltolantie 1 01300 VANTAA	
Toimenpide	Pihan perusparannus ja puiden kaato	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 4 kpl	09.04.2024 .
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	21.08.2025 .
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustus 1 kpl Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Mittauspiirustus Pihasuunnitelma Selostus toimenpiteestä, pihan ennen ja jälkeen kuvat Selvitys jälkihoitotoimenpiteistä (esim. maisemointi) Puiden sijainti, karttapiirros Lisäselvitys kaadetuista puista Kuva puista	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurin huomautus 2 kpl

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija Riikka Rautia on myöntänyt 15.4.2025 § 56 maisematyöluvan jo toteutetulle taloyhtiön leikkialueen perusparannukselle sekä neljän (4) puun kaatamiselle. Toimenpiteet oli toteutettu luvatta kiinteistöllä vuonna 2022. Lupa on käsitelty Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, sillä hanke on tullut vireille vuonna 2022, josta syystä oikaisuvaatimus käsitellään vielä lautakunnassa.

Leikkialueen perusparannus, maanpinnan muokkaus ja puiden kaato on nähty toimitettu aineisto huomioiden perusteltuna. Hakemuksen käsittelyn aikana, toimenpidealueen suunnitelmia muokattiin siten, että alueen hulevesien käsittelyä parannettiin ja alueelle lisättiin kasvillisuutta. Luvassa on lupaehtona ollut, että kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen/ pihasuunnitelman mukaisesti.

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapurille, jota hanke koskee. Kuuleminen on suoritettu kahdesti huomioiden käsittelyn pituus sekä hakemuksen liitteiden päivitykset. Kiinteistöt 49-13-36-5 ja 49-13-36-4 eli Asunto Oy Westendinkuja 5 on molemmilla kuulemiskerroilla huomautuksissa esittäneet, että vastustavat toimenpiteitä kaikilta osin. Huomautuksissa vaadittiin, että Espoon kaupunki velvoittaa hankkeeseen ryhtyvän poistamaan kaikki tehdyt työt ja niiden jäljet, sekä ennallistamaan tontin, mukaan lukien istutukset luvatta kaadettujen puiden tilalle. Huomautusten mukaan hankkeeseen ryhtyvän taloyhtiön asukkaat käyttävät toimenpidealuetta oleskeluun, josta on näköyhteys huomautuksen tehneen kiinteistöjen asuntoihin ja terasseille. Tästä toiminnasta huomautusten mukaan aiheutuu heille huomattavaa haittaa. Huomautuksissa on esitetty erittäin suuri määrä myös kohtia, jotka eivät koske hakemuksen toimenpiteitä. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan luvan liitteenä.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurit 49-13-36-5 ja 49-13-36-4 eli Asunto Oy Westendinkuja 5 on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa toimenpidettä kokonaisuudessaan ja vaativan alueen ennallistamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan työt aloitettiin ilman luvan hakua ja naapureiden kuulemista. Jälkikäteen luvittaminen on oikaisuvaatimuksen mukaan väärin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan maantäyttöä on tapahtunut kiinteistöjen rajan tuntumassa sijaitsevan aidan läheisyydessä enemmän kuin suunnitelmista ilmenee. Leikkialuetta on oikaisuvaatimuksen mukaan tasattu, mutta maamassoja siirretty aidan läheisyyteen ja tästä voi seurata se, että hulevedet ohjautuvat Westendinkuja 5:n kiinteistölle ja rakennusten alle. Oikaisuvaatimuksen tehnyt taho toteutti salaojaremontin hieman yli 10 vuotta sitten johtuen hulevesien valumisista.

Oikaisuvaatimuksen mukaan puustoa on kaadettu toimenpiteen alta enemmän, kuin suunnitelmissa on esitetty.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että oikaisuvaatimuksen tekijätahon hätäpoistumistiet on toteutettu kiinteistöjen rajantuntumassa olevan aidassa olevien porttien kautta, vaikka tästä ei ole olemassa

rasitesopimusta. Heidän mukaansa kyseessä on kuitenkin vakiintunut käytäntö. Nyt muutosten vuoksi näiden käyttöä ei voida taata. Tämä olisi pitänyt huomioida suunnitelmissa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan leikkialueen käyttö aiheuttaa kohtuutonta häiriötä ja rikkoo yksityisyyden suojaa. Pelaaminen, oleskelu ja trampoliinin käyttö rikkoo kotirauhaa. Leikkialueen laajennus lisää toiminnasta aiheutuvaa haittaa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hankkeeseen ryhtyvän urakan valvoja olisi myös paikan päällä todennut jollekin oikaisuvaatimuksen tehneen taloyhtiön osakkaalle, että alueelle olisi tuotu 30 tonnia maa-ainesta, jota ei ole luvassa huomioitu.

Oikaisuvaatimuksen mukaan käsittelyä ei ole tehty puolueettomasti eikä yhdenvertaisesti, sillä oikaisuvaatimuksen tekijän huomioita ja näkemyksiä ei ole kuultu tai huomioitu luvan käsittelyn aikana. Tästä syystä päätös tulee kumota ja palauttaa uudelleen valmisteluun eri osapuolten yhdenvertaisen käsittelyn mahdollistamiseksi. Kiinteistön vuosien varrella tehdyt puiden kaadot tulee myös tutkia. Oikaisuvaatimuksen mukaan leikkialueen nykyinen käyttö on keskeytettävä, kunnes toimenpiteet on luvitettu uudestaan. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut erillisen vastineen oikaisuvaatimukseen. Vastineessa vaaditaan, että oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana ja maisematyöluvan pitämistä voimassa myönnettyssä muodossa. Vastineen mukaan maisematyöluvan mukainen toimenpide toteuttaa alueen asemakaavanmukaista käyttöä eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa, ja hakemus on täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n (132/1999) mukaiset maisematyöluvan edellytykset.

Vastineen mukaan suunnitelman korot perustuvat Mitta Oy:n huhtikuussa 2025 tekemään pintavaaitukseen. Vastineen mukaan piirustuksista voidaan todeta, että korkotaso hankkeeseen ryhtyvän ja Asunto Oy Westendinkuja 5:n välisellä rajalla ei ole muuttunut siten, että olisi muodostunut yli 0,5 metrin korkeusero. Vastineen mukaan piirustuksessa on esitetty vanhan pengerryksen olevan edelleen paikallaan, ja sen yläreunaan on muodostettu entistä laajempi istutusalue lähemmäksi hankkeeseen ryhtyvän asuntoja. Pengerryks on siis alkuperäisessä sijainnissa.

Vastineen mukaan hankkeeseen ryhtyvällä ei ole hallussaan asiakirjoja, joista ilmenisi sen tontille perustettu väitetty rasite Asunto Oy Westendinkuja 5:n hätäpoistumistien muodossa. Vastineen mukaan Asunto Oy Westendinkuja 5:n huoneistojen yläpihoilta voi poistua hätätilanteessa sen omaa tonttia pitkin hankkeeseen ryhtyvän ja Asunto Oy Westendinkuja 5:n välisen aidan suuntaisesti sekä koilliseen että lounaaseen.

Vastineen mukaan puita ei ole kaadettu hankkeeseen ryhtyvä kiinteistöltä heidän toimestaan luvatta, vaan osa puista on kaadettu oikaisuvaatimuksen tekijän toimesta. Samalla on vastineen mukaan myös

vaurioitettu paikalle jääneitä puita karsimalla niitä voimakkaasti. Tätä asiaa on käyty lävitse hankkeeseen ryhtyvän hallituksessa ja pyydetty oikaisuvaatimuksen tekijätahoa antamaan selvitys tehdyistä puiden kaadoista ja puiden kuntoa heikentävistä luvattomista oksien karsimisesta.

Vastineen mukaan leikkipaikalla on tehty parannuksia tontin hulevesien käsittelyyn. Leikkipaikalla tehtyjen muutosten ansiosta pintavesien valumista on hidastettu rakentamalla esimerkiksi pengerryksiä. Pintavesien valumista on lisäksi estetty rakentamalla muureja ja rajauksia. Alueelle on myös lisätty kasvillisuutta, jotka osaltaan sitovat käyttöönsä hulevettä. Vastineen mukaan Asunto Oy Westendinkuja 5:n yli 10 vuotta sitten toteuttamat peruskorjaukset eivät liity nyt käsillä olevaan maisematyölupaan.

PAÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt perusteluja sille, miksi esitettyjä toimenpiteitä ei olisi voinut toteuttaa. Toimenpiteet ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on yhtäältä vedonnut töiden luvattomuuteen. Hankkeeseen ryhtyvällä on oikeus hakea lupaa jo tehdyille toimenpiteille jälkikäteen. Maisematyöluja on asemakaava-alueella myönnettävä, jos toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa (MRL 140 §:n 1 mom.). Tässä tapauksessa lupaa haettavat toimenpiteet kohdistuvat kiinteistön olemassa olevalle, kaavassa osoitetulle leikkialueelle ja istutuksille varatulle alueelle. Leikkialue laajenee hieman ja alueelle tehdään istutuksia. Osa muutoksista kohdistuu asemakaavassa istutettavaksi tarkoitettulle tontin osalle, mutta istutukset huomioiden kaavan voidaan katsoa toteutuvan. Maisema muuttuu toimenpiteen myötä, mutta toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa ja toteuttaa alueen asemakaavanmukaista käyttöä. Lupa täyttää MRL 128 §:n mukaiset maisematyöluvan edellytykset.

Siltä osin, kun oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat siihen, että heitä ei ole lupaprosessissa kuultu, todettakoon, että naapureita (oikaisuvaatimuksen tekijät) on kuultu pitkän prosessin johdosta kahteen kertaan. Heidän jättämänsä ensimmäisen huomautuksen johdosta hankkeeseen ryhtyvää on pyydetty päivittämään suunnitelmia, siten, että niistä ilmenee selkeästi tehdyn maanpinnan muokkauksen määrä sekä hulevesien käsittelyperiaate tontilla. Kiinteistöllä tehtiin pintavaaitus. Päivitettyjen suunnitelmien perusteella tontin maata tasataan ja sinne tuodut maamassat levitetään pengerryksiin, jolloin merkittävää täyttöä ei katsota syntyvän. Naapuritontin rajalle ei synny muutosten vuoksi yli 0,5 m korkeuseroa. Suunnitelmissa esitetään parannuksia tontin hulevesien käsittelyyn. Nyt esitetyt pengerrykset ja istutukset hidastavat hulevesien valumista ja mahdollistavat paremmin hulevesien imeytymisen tontilla. Oikaisuvaatimuksen tekijää on kuultu ja heidän huomautuksensa on otettu huomioon. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty aineistoa siitä miten nyt tehdyt toimenpiteet olisivat vaikuttaneet negatiivisesti hulevesien käsittelyyn ja näin aiheuttaneet haittaa naapurikiinteistölle. Oikaisuvaatimuksessa esitettiin hulevesien aiheuttamia ongelmia ja siihen liittyntä korjaus-urakkaa, joka toteutettiin kymmenen vuotta sitten, joten

tällä ei ole vaikutusta nykytilanteeseen. Oikaisuvaatimuksen tehneen kiinteistö sijaitsee myös alempana, kuin hakijan kiinteistö, joten aina voi syntyä luonnollista hulevesien valuntaa, jota on tehdyillä toimenpiteillä pyritty vielä vähentämään.

Lupapäätöksessä edellytetään istuttamaan suunnitelman mukaiset korvaavat istutukset, joten alueen maisema ennallistetaan puustoisemmaksi. Alueelle on tehty hakemuksen jättämisen jälkeen uusi liito-orava selvitys ja liito-oravien reittiä on tämän yhteydessä siirretty siten, että se ei enää kulje kiinteistön rajan myötäisesti.

Kyseessä olevalla toimenpiteellä ei ole vaikutuksia hätäpoistumisreitteihin.

Siltä osin, kuin oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille hankkeen loukkaavan yksityisyydensuojaa ja kotirauhaa, luvan kohteena oleva leikkialue sijoittuu hieman laajennettuna kaavassa sille osoitetulle alueelle. Alueelle istutetaan myös istutuksia ja korvataan kaadetut puut. Piha-alue on osa hankkeeseen ryhtyvän kiinteistöä ja näin ollen sen asukkailla on käyttöoikeus tähän alueeseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei olla tuotu ilmi seikkoja, jotka osoittaisivat viranhaltijan olevan esteellinen asian ratkaisemiseen puolueettomasti hallintolain 28 § perusteella. Hallintolain 29 § mukaisesti virkamies ratkaisee itse kysymyksen esteellisyydestään. Lupavalmisteliija on hankkeen kohdalla toteuttanut työhönsä kuuluvaa normaalia ohjaamista ja neuvontaa.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Lupavalmistelijan päätös pysytetään edellä esitetyin perustein.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

loppukatselmus

Muut ehdot:

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen / pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 128 ja 140 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riika Rautia
p. 0468771569
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.