

§ 215

Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2018 1252 Terijoentie 16

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-16-30-4 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1669.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Terijoentie 16 02130 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue 502.0 k-m ² 538.0 k-m ²	
Hakija	As Oy White Haven Espoo Terijoentie 16 B 02130 ESPOO		
Toimenpide	Rakennusaikaiset muutokset (461F) Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3		
Rakenteellinen paloturvallisuus			
Lausunnot	Espoo Ympäristökeskus	28.04.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Valtakirja Naapurin suostumus Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta Piha- ja pintavesisuunnitelma		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti oli 01.04.2015 §20 myöntänyt rakennusluvan 49-2014-2032-A kolmiasuntoisen kytketyn pientalon sekä jätesuojan rakentamiseen, ajoliittymän siirtämiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen sekä kolmen maalämpökaivon poraamiseen. Kaikille kolmelle asunnolle oli annettu käyttöönotto kahden osittaisen loppukatselmuksen muodossa vuoden 2016 aikana. Lupa-arkkitehti on 28.04.2020 §14 myöntänyt kahden vuoden pituisen		

jatkoluvan 49-2020-682-J rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattamiseen

Lupa-arkkitehti on 07.07.2020 §25 myöntänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan 49-2018-1252-C rakennusaikaisille muutoksille rakennuslupaan 49-2014-2032. Lupa koostui seuraavista muutoksista: sisätila- julkisivu- ja rakennetyyppimuutokset, parvekkeiden laajentaminen autokatosten päällä, puurivin kaataminen sekä muutokset koillisen ajopihan alueella, naapurin Terijoentie 14 puoleisella tontinosalla. Ajopihan muutoksessa oli kysymys maanpinnan korkeusaseman laskemisesta ja pintaveden kulkeutumis suunnan tarkentamisesta. Koska ajopihan pintavesi oli määrä johtaa kokonaisuudessaan katuojaan, antoi kaupunkitekniikan keskus hakijalle uuden laajennetun suostumuksensa. Aiemmin suostumus oli koskenut vain huleveden ylivuotoa, johon on liitetty myös oikaisuvaatimuksen tekijän puoleisella tontinosalla sijaitseva imeytyskaivo. Naapurinkuulemista ei pidetty tarpeellisenä.

Kiinteistöt 49-16-30-24 Terijoentie 18b ja 49-452-2-897 Terijoentie 14 ovat jättäneet rakennuslupaa 49-2018-1252-C koskevat oikaisuvaatimukset. Kiinteistöt ovat jättäneet oikaisuvaatimukset myös jatkoluvasta 49-2020-682-J.

OIKAISUVAATIMUS 49-16-30-24 Terijoentie 18b:

Kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b jättämässä oikaisuvaatimuksessa vaaditaan muutoslupapäätös kumottavaksi ja hakija veloitetaan välittömästi korjaamaan toteutus kaikilta osin sekä myönnetyt rakennusluvan että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaiseksi.

Kumoamista vaaditaan ensisijaisesti siksi, että pintaveden poisjohtamista hakijan tontilta ei ole toteutettu alkuperäisen luvan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanpinta Terijoentie 18a:n ja 18b:n puoleisella tontinosalla on toteutettu liian korkealle. Lisäksi tontinrajan viereltä puuttuu rakennusluvassa edellytetty toimiva hulevesipainanne, jonka tulisi ohjata pintavedet suoraan tontin sivurajan suuntaisesti katuojaan. Tätä valumayhteyttä estää kadun varteen hakijan rakentama aitamuri ja sen päätyyn tontinkulman alueelle sijoitettu betonivalu. Nämä seikat yhdessä ovat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuosien ajan aiheuttaneet pinta- ja sulamisveden valumista kiinteistöille Terijoentie 18a ja 18b tavalla, joka aiheuttaa merkittävää haittaa.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan rakennustyön aikana toteutetun muitakin rakennusluvan vastaisia muutoksia. Näistä oikaisuvaatimuksessa mainitaan liian lähelle nykyistä metalliaitaa, rakennusluvan mukaisen painanteen paikalle istutetut aita pensaat sekä autokatosten päällä sijaitsevien parvekkeiden laajentaminen koko autokatoksen laajuisiksi terasseiksi.

Rakennusluvan kumoamista vaaditaan myös viranomaisen menettelyvirheen vuoksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusaikaisen muutoslupan käsittelyn yhteydessä olisi tullut kuulla naapureita, koska haetut muutokset eivät olleet vähäisiä.

ANNETTU VASTINE 49-16-30-24 Terijoentie 18b

Vastineessaan kiinteistölle 49-16-30-24 Terijoentie 18b, hakija pyytää oikaisuvaatimuksen jättämistä huomioon ottamatta ja toteaa, että rakennustyöt on saatettu loppuun myönnetyn rakennusluvan mukaisesti jo vuosia sitten ja käyttöönotto on annettu vuonna 2016. Hakijan mukaan loppukatselmus on viivästynyt ainoastaan naapureiden tekemien huomautusten ja perättömien syytösten takia, jotka ovat myös vaikeuttaneet rakennusvalvonnan työtä. Lisäksi hakija ilmoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän käyttävän oikaisuvaatimuksessaan vanhoja tietoja ja valokuvia.

Hakija kiistää väitteen pintaveden aiheuttamasta haitasta oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistölle ja esittää näkemyksensä sen, että pihan valmistumisen jälkeen naapurin puolelle ei ole valunut vettä lainkaan.

Hakijan mukaan nurmipihan maaperä on erittäin imukykyinen, koska maaperäkerrokset on vaihdettu vettä läpäisevään ainekseen kellarikorkoon asti, ja tästä johtuen veden on havaittu imeytyvän kaikissa sääolosuhteissa suoraan maahan, eikä sitä ole ehtinyt valua painanteeseen saakka. Kellarin kuivana pitämistä varten on maan sisään asennettu pumppaamo, joka osaltaan varmistaa sen, ettei korkean pohjaveden aikaan nurmialueelle kerry ylimääräistä vettä. Lisäksi hakijan mukaan aitamuri ei ulotu tontin kulmaan saakka ja valumayhteys painanteesta katuosaan on toimiva.

Hakijan näkemyksen mukaan aitapensaiden toteutunut sijainti painanteen pohjalla 0,6 metrin etäisyydellä metalliaidasta on rakennusluvan mukainen ratkaisu eikä estä huleveden kulkeutumista painannetta pitkin. Hakija toteaa ilmoittaneensa naapurille poistavansa metalliaitaan yltävät oksat huoltotyön helpottamiseksi, mutta pitäytyy oikeudessaan pysyttää aitapensaat alkuperäisellä paikallaan.

Hakijan näkemyksen mukaan uudelta laajemmalta terassilta on samanlainen näköyhteys Terijoentie 18b:n suuntaan kuin alkuperäisen rakennusluvan mukaiselta pienemmältä parvekkeelta. Siksi hakijan mukaan haittaa yksityisyyden suhteen ei muodostu.

OIKAISUVAATIMUS Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14
Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14 jättämässä oikaisuvaatimuksessa vaaditaan muutoslupapäätös kumottavaksi.

Muutettu hulevesiratkaisu ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan noudata kaupunkitekniikan keskuksen antamaa suostumusta, jossa ehtoina mainitaan muun muassa, että hulevedet on imeytettävä ja hidastettava vähintään osittain omalla tontilla eikä naapurille haitallista valuntaa saa esiintyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hulevesiratkaisua ei ole toteutettu alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti vaan sitä huonommalla tavalla. Suunnitellun painanteen tilalle toteutettu asfalttireunus on heidän mukaansa liian matala ja helposti rikkoutuva, jolloin sadevesi pääsee valumaan heidän puolelleen. Koko ajopiha sekä lumenkeräyspaikka on toteutettu asfalttipintaisena, mikä estää veden imeytymisen kokonaan. Lunta kasataan myös oikaisuvaatimuksen tekijöiden vastaisen aidan juureen, josta sulamisvesi valuu suoraan heidän puolelleen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heitä olisi tullut kuulla muutosten johdosta ja lupa-arkkitehdin olisi tullut päätöksessään perustella suostumuksen vastainen ja huonontunut hulevesijärjestely.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan raja-aitaa ei ole yrityksistä huolimatta saatu kunnolla viimeistellyksi ja vaaditaan, että hakija velvoitetaan siistimään aita vastaamaan luvan mukaista suunnitelmaa.

Rakennusluvan kumoamista vaaditaan, koska autokatosten päälle toteutetut, noin neljä kertaa alkuperäistä suunnitelmaa laajemmat terassit, joihin on sijoitettu keskenään erilaisia lasikaiteita, rumentavat naapurien ympäristöä. Tämän vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että naapureita olisi tullut kuulla lupakäsittelyn aikana ja lupapäätös on tältäkin osin perusteeton.

Oikaisuvaatimuksessa lisäksi esitetään, että asuntoihin olisi muutettu ennen kuin käyttöönotolle asetetut vaatimukset ovat täyttyneet, mistä mainitaan esimerkkinä lopullisen hulevesisuunnitelman puuttuminen.

ANNETTU VASTINE 49-452-2-897 Terijoentie 14

Hakija on antanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa hakija toteaa, että asfalttipintaisena toteutettu pihatie asfalttireunuksineen estää täysin pintaveden johtumisen Terijoentie 14:n puolelle, ja toimii siten paremmin kuin painanteeseen perustuva alkuperäinen suunnitelma. Hakijan mukaan järjestelmän toimivuus on, vastoin oikaisuvaatimuksen tekijän väitettä, todettu hyväksi sateen aikana pidetyllä katselmuksella rakennusvalvonnan työmaatarkastajan läsnä ollessa syyskuussa 2020. Vettä ei todettu valuvan asfalttireunuksen ylitse lainkaan. Rakennustyön valmistumisen jälkeen maaperän liikkumisen johdosta rikkoutuneet asfalttireunuksen kohdat on korjattu.

Hakijan mukaan lumi kasataan sille varatulle nurmipintaiselle alueelle taaimmaisen talon taakse, jossa se imeytyy maahan. Hakija kumoo väitteen siitä, että lunta olisi kasattu Terijoentie 14:n vastaisen aidan juureen, ja edelleen korjaa, että aidan juureen on jäänyt vain lumisateessa satanutta lunta, joka on viety erikseen pois eikä sen määrä ole muutenkaan asiassa merkitsevä.

Hakija muistuttaa, että ehdotus aidan rakentamisesta oli tullut oikaisuvaatimuksen tekijöiltä itseltään, jotka hyväksyivät sitä koskevan suunnitelman alkuperäisen rakennusluvan yhteydessä. Vastineessaan hakija luetellen kertoo niitä korjaustoimenpiteitä, joita oikaisuvaatimuksen tekijät olivat heitä vaatineet suorittamaan, ja toteaa niiden olleen kohtuuttomia. Hakija vielä toteaa aidan nyt olevan luvan mukainen ja sijaitsevan luvan mukaisella paikallaan.

Hakijan mukaan ajatukseen koko autokatoksen laajuisesta terassista oli myötävaikuttanut vastaavanlainen terassi toisella rajanaapurilla Terijoentie 18, joka on myös tehnyt oikaisuvaatimuksia hakijalle. Myös parempi vedeneristävyys oli puoltanut uutta ratkaisua.

Hakija haluaa vastineessaan painottaa toteuttaneensa rakennustyön oman tonttinsa rajojen sisällä naapureille haittaa aiheuttamatta, ja haluaa myös tuoda ilmi näkemyksensä siitä, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat puuttuneet rakennushankkeeseen useaan otteeseen tarpeettomasti ja

hanketta vaikeuttavalla tavalla sekä häirinneet viranomaisen työtä.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla muutoslupapäätöksellä 49-2018-1252-C on myönnetty lupa muutokselle hulevesijärjestelyssä, koska hakija on jälkikäteen osoittanut vaihtoehtoisen järjestelyn toimivuuden. Näin ollen alkuperäisen uudisrakennusluvan suunnitelmia ei tältä osin tarvitse noudattaa.

Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesijärjestelyyn oli annettu oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan muutoslupaan liittyvän hulevesisuunnitelman perusteella, johon oli päivitetty kaikki ne muutokset, joihin oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat. Suostumuksen katsottiin siten vastaavan muutettua suunnitelmaa eikä erityisiä perusteluja ollut tarpeen lisätä lupapäätökseen.

Lopullinen pintavesisuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan ja hyväksytty oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa rakennusaikaisessa muutosluvassa 49-2018-1252-C. Rakennusvalvonnan työmatkarkastaja on vahvistanut 8.9.2020 rankkasateen aikana hakijan tontilla pidetyn katselmuksen, jossa todettiin kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14 puoleisella asfalttipihalla sadeveden kulkeutuvan hallitulla tavalla kaivoihin, ja että kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisen tontinrajan ylitse ei valunut sadevettä lainkaan.

Hakija on oikaisuvaatimusta varten Espoon kaupungilta tilaamallaan uudella tarkistus-pintavaatimuksella osoittanut, että tontin maanpinnan korkeusaseman toteutus on kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisella tontinosalla kauttaaltaan myönnetyn rakennusluvan mukainen, ja monin paikoin jopa rakennusluvassa esitettyä alempana.

Kiinteistön 49-16-30-24 puoleisen rajan läheisyyteen luvanhakijan tontin puolelle istutettujen aitapensaiden ei katsota tuottavan haittaa naapurille. Lumenkeräyspaikka on toteutettu nurmipintaisena ja sen paikka on muutosluvalla siirretty asfalttipihan alueelta tontin puistonpuoleiselle kaakkoisrajalle. Kiinteistön 49-452-2-897 puoleinen raja-aita on rakennusvalvonnan puolelta todettu olevan korjaustoimenpiteiden jälkeen myönnetyn luvan mukainen ja sellaisessa kunnossa, ettei naapurille katsota aiheutuvan enää esteettistä haittaa tai vaaraa sen kaatumisesta.

Asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle, rakennusten toiseen kerrokseen, autokatosten päälle sijoittuvien terassien laajentaminen ei edellytä naapureiden suostumusta. Terassit sijoittuvat asuntojen väleihin noin 12 metrin etäisyydelle kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisesta tontin rajasta ja noin 7 metrin etäisyydelle kiinteistön 49-452-2-897 puoleisesta rajasta. Asemakaavasta ja terassien sijainnista johtuen on naapurien kuulemista pidetty naapurin edun kannalta tarpeettomana. Myöskään pintaveden johtumisesta tai maanpinnan korkeusasemassa ei ole tapahtunut sellaista rakennusaikaista muutosta, mikä vaikuttaisi naapuriin etuun tai asemaan.

Kaikille asunnoille on annettu käyttöönotto vuonna 2016 eikä lopullisen hulevesisuunnitelman puuttumista ole pidetty käyttöönoton esteenä.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella

lupapäätöstä tulisi muuttaa.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 22.04.2022 asti.

Luvan 49-2014-2032-A mukaisin ehdoin.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 § ja 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sjögren Hentusen kannattamana ehdotti oikaisuvaatimuksen jättämistä pöydälle, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

Päätös

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.