


## § 11

**Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1951 Sinitiaisenkuja 10b**

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-50-30-15 LINTUVAARA Pinta-ala 600.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sinitiaisenkuja 10b 02660 ESPOO  Asemakaava AO-1 II, e=0,20 Erillispientalojen korttelialue 119.9 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>		
<b>Toimenpide</b>	Yksiasuntoisen pientalon (103834426L) sisääntuloportaan muutos, maalämpökaivon sijainnin muutos, tukimuurien rakentaminen tontin koillis- ja kaakkoisrajalle, liittyy lupaan 2020-340-A  Pääsuunnittelija: Horelli Juuso tekniikan kandidaatti  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Paloluokka P3	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 3 kpl Valokuvia Valtakirja Selvitys naapurien kuulemisesta Naapurin suostumus 2 kpl Maalämpökaivon etäisyydet	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	Lupavalmistelijä Jarmo Kettunen on 10.12.2020 § 190 myöntänyt rakennustyön aikaisen muutosluvan asunnon sisääntuloportaan muuttamiselle kierreportaaksi, maalämpökaivon sijainnin muuttamiselle sekä tontin kaakkoisrajalle tehtävälle tukimuurille. Haettu lupa on hylätty koillisrajalle rakennettavan tukimuurin osalta.  Naapuritontin 50-30-14 rajalle on esitetty rakennettavaksi noin 1 metrin korkuinen tukimuuriaita. Naapuritontin 50-30-14 omistajat ovat ilmoittaneet, etteivät hyväksy tukimuurin rakentamista kiinteistöjen väliselle rajalle, koska tukimuurin rakentaminen ja huoltaminen kiinteistön 50-30-15 puolelta ei ole tällöin	

mahdollista. Lisäksi näkymä muuttuu alkuperäisestä merkittävästi vehreästä bunkkerimaiseksi, koska kiinteistöjen 50-30-15 ja 50-30-7 rajalle on suunnitelmassa korkeat tukimuurit. Tonttien välinen rajakorkeus on sovittu yhdessä ja osoitettu jo rakennusluvan hakuvaiheessa asemapiirustuksessa, joten rajalle ei tule suurta korkeuseroa, etenkin sellaista, josta muodostuisi turvallisuusriskiä.

Hakija on perustellut tarvetta tukimuurille sillä, että tukimuurin avulla estetään murskeen valuminen ylempänä olevalta tontilta kiinteistön 50-30-14 puolelle. Murskeen pysyminen paikallaan on edellytys sille, että kiinteistön 50-30-15 pintavesisuunnitelman mukaiset kaadot voidaan toteuttaa. Kiinteistöjen väliseksi rajakoroksi on kiinteistöjen välisellä sopimuksella sovittu +31.95/+32.05, ja peruste kiinteistön 50-30-14 puoleiselle tukimuurille on se, että kiinteistölle 50-30-14 rakennettu omakotitalon sokkelin on rajakoron alapuolella. Kiinteistön 50-30-14 asemapiirroksella on esitetty, että vedet johdetaan rakennuksesta pois päin kallistuksin 1:20/3 metriä painatteen, joka on sijoitettu kiinteistön 14 lounaan puoleiselle rajalle. Kiinteistön 14 kaakon puoleisella rajalla ei ole esitetty tätä kallistusta, eikä painannetta. Kiinteistön 14 piirustukset ovat siten ristiriidassa keskenään. Kiinteistön 14 asemapiirroksella on myös ristiriita sen suhteen, että sokkeli on korossa +31,77 ja piha on korossa +31.77, mutta nuolet rakennuksesta pois päin osoittavat, että piha olisi kallistettu rakennuksesta pois päin. Edellä mainituista puutteista johtuen kiinteistön 14 ja 15 välinen raja ja kiinteistön 14 maan pinta on esitetty korjatuin tiedoin hakemuksen rakenneleikkauksella.

Lisäksi hakija on perustellut tukimuurin tarvetta naapurilta pyydytyssä ilmoituslomakkeessa sillä, että tukimuurilla estetään henkilön ja auton horjahtaminen sekä lumien valuminen naapurin puolelle.

Naapuritontin 50-30-14 rakennus on otettu käyttöön, mutta tontin pihan rakentaminen on kesken. Hakijan rakennuksen ja pihan rakennustyöt ovat vielä kesken. Naapuritontin 50-30-14 suunnitelmissa pintavesipainanne on esitetty tontin puolelle noin 0,5-0,6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta ja maanpinta nousevaksi kohti tonttien välistä rajaa yhteisesti sovittuun korkoon kuten esitettyssä muurikuvassa. Naapuritontin 50-30-14 maanpintojen suunnittelu, toteutuksen esittäminen ja rakentaminen ei kuulu hakijan toimivaltaan vaan siitä vastaa tontin 50-30-14 hankkeeseen ryhtyvä ja tontin 50-30-14 suunnittelijat.

Rakennettaessa maanpinta rajalla rakennuslupien suunnitelmien mukaisesti tonttien yhdessä sopimaan korkoon, ei tonttien väliselle rajalle muodostu sellaista korkeuseroa, mikä vaatisi putoamisen estävän suoja-aidan. Johtuen tonttien 50-30-14 ja 50-30-15 rakennushankkeiden keskeneräisyydestä, ei naapuritontin 50-30-14 rajalle esitetyn korkuiselle tukimuurille katsota olevan tässä vaiheessa perusteita.

Naapuritontin 50-30-14 omistajat eivät ole antaneet suostumustaan tonttien väliselle rajalle esitetyille 1 metrin korkuiselle tukimuurille eikä rajalle esitetyn korkuiselle tukimuurille ole Espoon rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaista erityistä syytä.

Lupapäätös on oheismateriaalissa.

## Oikaisuvaatimus

Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen matalan tukimuurin osalta. Oikaisuvaatimuksessa perustellaan, että maa-aineksen pitäminen ylärinteen puolella muodostaa rakennusjärjestyksen 15 § tarkoittaman erityisen syyn eikä matalasta tukimuurista aiheudu haittaa kiinteistölle 50-30-14. Tukimuuri estäisi maa-ainesten ja hulevesien valumisen ylärinteen puolelta naapurikiinteistölle. Matalasta tukimuurista ei myöskään synny näköhaittaa kiinteistölle 50-30-14, sillä kiinteistölle on asemapiirustuksessa merkitty istutettavaksi pensasaita koko sen rajan pituudelta, johon tukimuuria on esitetty rakennettavaksi. Perusteluissa on viitattu Rakennuksen käyttöturvallisuusasetuksen 7 §, jonka mukaan rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on oltava kaide, kun putoamiskorkeus ylittää puoli metriä ja putoamisen tai harhaan astumisen vaara on olemassa, eikä toiminnan luonne edellytä kaiteettomuutta. Kiinteistön etupiha toimii kahden auton pysäköintialueena ja sen leveys on 7 metriä. autosta ulos astuttaessa harhaan astumisen vaara on todellinen ja siksi putoamisen estävä rakennelma on välttämätön.

Rakennusvalvonta on muutoslupapäätöksessään kieltänyt sen, että kiinteistöjen välille muodostuisi hakijan tarkoittama puolen metrin korkeusero, vaikka kiinteistön 50-30-14 asemapiirros yksinään osoittaa puolen metrin korkeuseron syntyvän ylärinteen puolelle. Rakennusvalvonnan olisi huolellisesti menetellessään pitänyt ottaa kantaa korkeuseroon eli siihen, että muodostuuko rajalle korkeusero vai ei, ottaa kantaa korkeuseron suuruuteen sekä muodostaako korkeusero rakennusjärjestyksen tarkoittaman erityisen syyn vai ei.

Tilanne on kohtuuton kiinteistölle 50-30-15 seuraavista syistä: Huolimatta siitä, että rajakorko on sovittu sopimuksella kiinteistöjen välillä, kiinteistön 50-30-14 omistajat ovat rakentaneet talonsa kuoppaan, suhteessa kiinteistön rajakorkoon ja kiinteistön 50-30-15 pihaan, joka on rajakorossa. Kiinteistön 50-30-14 omistajat aikovat rakennusvalvonnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti tasata korkeuseron kiinteistön puolelle sijoittuvalla penkereellä. Kiinteistön 50-30-15 pääsuunnittelijan näkemyksen mukaan tontin rinnemäisyys huomioon ottaen kiinteistön 50-30-14 puolelle rakennetta noin puolen metrin korkuinen pengerrys on riittämätön maa-aineksen pitämiseksi ylärinteen puolella. Edellä osoitettu puolen metrin korkeusero kiinteistön 50-30-14 puolelle muodostaa putoamisvaaran autosta ulosastuvalle henkilölle. Ilman tukimuuria on mahdollista, että maa-aines asfaltin alla valuu vähitellen kiinteistölle 50-30-14, mikä rikkoo asfaltin ja kasvattaa putoamisvaaraa edelleen.

Rakennusvalvonta perustaa päätöksensä hyväksymiinsä puutteellisiin piirustuksiin sekä kieltää hakijan tarkoittaman puolen metrin korkeuseron olemassaolon. Lisäksi rakennusvalvonta on kirjallisesti ilmoittanut, että kummaltakaan tontilta ei saa johtaa vesiä toiselle tontille ja maanpinnat rajalla tulee rakentaa/tukea siten, ettei maa valu kummaltakaan puolelta toiselle tontille. Mikäli maan valumista ei voida naapurin puolelle muuten estää niin tällöin rajalla tarvitaan matala tukimuuri. Eli tontti, jolta maat voivat valua toiselle tontille on vastuussa maan tukemisesta. Edellä olevasta huolimatta rakennusvalvonta on nimenomaisesti kieltänyt matalan tukimuurin rakentamisen, jolla maan valuminen estettäisiin.

Oikaisuvaatimus liitteineen oheismateriaalissa.

## Päätösehdotuksen perustelut

Viranhaltijapäätöksessä on todettu, että naapuritontin 50-30-14 suunnitelmien mukaan pintavesipainanne on esitetty tontin puolelle noin 0,5-0,6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta ja maanpinta nousevaksi kohti tonttien välistä rajaa yhteisesti sovittuun korkoon, mikä käy ilmi myös hakijan tukimuurisuunnitelmista.

Tontin autopaikat on esitetty autotalliin ja rakennuksen kaakkoispäättyyn, ja piha alue toimii autojen kääntöpaikkana. Suunnitelmien mukaan piha-alue kallistetaan tontin 50-30-14 rajalta tontille päin kohti rakennettavia sadevesikaivoja, eivätkä vedet valu naapuritontille. Naapuritontin 50-30-14 suunnitelmassa tonttien väliselle rajalle on esitetty istutettavaksi pensasaita. Rakennettaessa maanpinta rajalla kummankin tontin rakennuslupien suunnitelmien mukaisesti tonttien yhdessä sopimaan korkoon, ei tonttien väliselle rajalle synny pystysuoraa 0,5 metriä suurempaa korkeuseroa, mistä aiheutuisi harhaan astumisen vaara ja mikä vaatisi putoamisen estävän suoja-aidan. Johtuen tonttien 50-30-14 ja 50-30-15 rakennushankkeiden keskeneräisyydestä, ei naapuritontin 50-30-14 rajalle esitetylle 1 metrin korkuiselle tukimuurille katsota olevan tässä vaiheessa perusteita eikä Espoon rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaista erityistä syytä. Maan valuminen naapuritontille on estettävissä matalammalla rakenteella.

Naapuritontin 50-30-14 omistajat eivät ole antaneet suostumustaan rajalle esitetylle 1 metrin korkuiselle tukimuurille.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu ja otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä.

## Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

### **Muut ehdot:**

Naapuritontin 50-30-7 puoleiselle rajalle tehtävälle tukimuri/aidalle on suoritettava sijaintikatselmus.

Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon naapuritontin 50-30-9 maan alle.

Lupa on voimassa 08.05.2025 asti

Luvan 2020-340-A mukaisin ehdoin.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 126 a, 135, 138, 150 e

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.