

§ 12

Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1358 Särkikuja 10

Päätöspäivämäärä 28.1.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.2.2021

Rakennuspaikka 49-14-41-6 Särkikuja 10
 HAUKILAHTI 02170 ESPOO
 Pinta-ala 1809.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen käyttötarkoitus AO Erillispientalojen korttelialue
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 452.3 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 280.0 k-m²

Hakija**Toimenpide**

Kolme erillistaloa (749A, 760N, 761P), talousrakennus (762R), jätekatos, aitaaminen, maalämpökaivoja, aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Nissilä Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103870749A	157.0	157.0	580.0	2
2	103870760N	157.0	157.0	580.0	2
3	103870761P	157.0	157.0	580.0	2
4	103870762R	90.0	90.0	310.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 19.08.2020 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
 Aloittamisoikeushakemus
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 Naapurin suostumus
 Naapurin kuuleminen 7 kpl

Naapurin huomautus
Hakijan vastine 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalakaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (93-96)
Melu- ja ääneneristys selvitys
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys auton kääntymisestä
Puustokartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

HANKE

Hakija on hakenut lupaa kolmen yksiasuntoisen kaksikerroksisen pientalon, talousrakennuksen ja jätekatoksen rakentamiseen. Lisäksi on haettu lupaa kolmen maalämpökaivon poraamiseen sekä tontin osittaiseen aitaamiseen. Puurakenteisten rakennusten julkisivumateriaalina on musta pystypaneeli ja harjakaton katteena musta peltikate. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 49-2020-212-S, jonka mukaan talo A saa sijoittua enintään 5 metrin matkalla rakennusalueen ylitse. Lisäksi on haettu aloittamisoikeutta rakennuksille kokonaisuudessaan.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 450 kem2 ja jäljelle jää 2 kem2. Lisäkerrosala 90 kem2 käytetään kokonaan.

Jätekatos sijaitsee tonttiyksikön suostumuksella alle 4 metrin päässä katualueen rajasta etäisyydellä 2,5 metriä. Tasamaalle sijoittuvien talojen B ja C sisäänkäynti järjestetään esteettömyysasetuksesta poiketen luiskavarauksella pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisen käytännön mukaisesti. Talon A esteettömän sisäänkäynnin järjestämistä ei maasto-olosuhteista johtuen velvoiteta. Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Lupa-arkkitehti myönsi luvan päätöksellään 10.11.2020 § 35.

HUOMAUTUKSET

Lupaprosessin yhteydessä hakija toimitti selvityksen naapureiden kuulemisesta. Huomautuksia saapui yhteensä kaksi, kiinteistöiltä 49-14-41-7 ja 49-415-1-218. Naapuri 49-14-41-7 toivoi huomautuksessaan suurikokoisten vaahteran ja tammen kaatamista hakijan tontin etelälaidasta heidän puolelleen aiheutuvan lehtiroskahaitan vuoksi. Antamassaan vastineessa hakija ilmoitti merkinneensä suunnitelmiin kyseiset puut kaadettaviksi.

Naapuri 49-415-1-218 arvioi huomautuksessaan rakennusten sijoittelun tuottavan hänelle varjostus- ja häikäisyvaikutusta sekä häiriötä yksityisyyden suhteen. Naapuri ehdotti hakijalle uutta rakennusten sijoittelua, joka sisälsi talon C siirtämisen kauemmas hänen pääikkunastaan. Rakennusten hakemuksen mukainen sijoittelu on

kuitenkin asemakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen, minkä myös hakija totesi vastineessaan. Huomautuksen ehdottama sijoittelu talousrakennuksen suhteen on asemakaavan vastainen ja voi hakijan mukaan vaikeuttaa piha-alueen suojaamista melulta. Huomauttajaa lähellä oleva talo C ikkunoineen ja oleskelutiloineen on pääosin suunnattu etelään pihalle päin, eikä hakijan mukaan erityistä haittaa yksityisyydelle synny. Hakija ilmoittaa ottavansa huomioon huomauttajan toiveen vaahteran karsimisesta.

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön 49-415-1-218 asukas on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa toistetaan huomautuksen mukainen vaatimus rakennusten sijoittelusta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan aikaisempi selvitys yksityisyydestä on ontuva ja harhaanjohtava. Yläkerran huoneista yksikerroksisen talon olohuoneeseen katsottaessa näkyy kaikki, vaikka etäisyys olisi kohtalaisen pitkäkin. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kiinteistöjä 49-14-41-6, 49-415-1-218 ja 49-14-41-25 tulee käsitellä kokonaisuutena.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kommentoi rakennusluvan hakijan melu- ja liikenneselvitystä siten, ettei se ole validi vaan ainoastaan spekulatiivinen tulevaisuuden skenaario. Oikaisuvaatimuksen tekijä mukaan raportin käyrät ovat täyttä liioittelua. Terrasseilla ja pihalla oleillaan pääasiassa kesäisin, jolloin liikenteen melu on pientä kesälomista johtuen. Melu nousee ylöspäin. Särkikuja 10:n uudisrakennukset olisi pitänyt siksi rakentaa osittain maan alle.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan sellaisia uusia seikkoja, joiden perusteella rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa.

Rakennusten hakemuksen mukainen sijoittelu on asemakaavan sekä MRL:n mukainen. Oikaisuvaatimuksen tekijän huomautuksessa ehdottama talousrakennuksen sijoittaminen, jonka hän nyt toistaa, on puolestaan asemakaavan ja MRL:n vastainen.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa 49-2020-212-S rakennuksen A sijoittamiseksi enintään 5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle. Rakennus A ei kuitenkaan sijaitse oikaisuvaatimuksen tekijän asuttaman Särkikuja 12 puolella vaan Särkikuja 8:n puoleisella tontinosalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijää lähellä oleva talo C ikkunoineen ja oleskelutiloineen on pääosin suunnattu etelään pihalle päin, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaa erityistä haittaa yksityisyydelle synny.

Oikaisuvaatimuksen tekijää on asianmukaisesti kuultu rakennuslupamenettelyn yhteydessä, ja hän on kuulemisen johdosta antanut huomautuksen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä johtokartta maalämpökaivoille.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Hulevesisuunnitelmassa osoitettava ajoliittymään valuvan pintaveden ohjautuminen kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Sovelletut

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

oikeusohjeet

Valmistelijat / lisätiedot:
Eemi Mäntymaa, puh. 040 639 4885
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja oheismateriaalin lisääminen on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.