

## § 20

**Laajennuslupa 2019-1817 Iirislahdentie 13**

Päätöspäivämäärä

28.1.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.2.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-23-210-26 MATINKYLÄ Pinta-ala 5943.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Iirislahdentie 13 02230 ESPOO  Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue. 1782.9 k-m <sup>2</sup> 1785.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Iirislahdentie c/o Castellum Oy Kutojantie 6-8 02630 ESPOO	
<b>Toimenpide</b>	Kymmenen erillistalon (546E, 6456, 543B, 5419, 5397, 5375, 338A, 3368, 3346, 3335) laajentaminen lasitettavilla terasseilla ja osittain katettavilla parvekkeilla sekä julkisivumuutokset	

Pääsuunnittelija: Mäki-Marttunen Ari arkkitehti

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	101567546E	13.0	0.0	0.0	2
2	101567543B	13.0	0.0	0.0	2
3	1015675419	13.0	0.0	0.0	2
4	1015675397	0.0	0.0	0.0	2
5	1015675375	13.0	0.0	0.0	2
6	101453338A	13.0	0.0	0.0	2
7	1014533368	13.0	0.0	0.0	2
8	1014533346	13.0	0.0	0.0	2
9	1014533335	13.0	0.0	0.0	2
10	1037436456	21.0	0.0	0.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

**Hakemuksen liitteet**Pääpiirustukset 31 kpl  
Muut piirustukset 1 kpl  
Valtakirja

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

### LUPAIN SINÖÖRIN PÄÄTÖS

Lupainsinööri on päätöksellään § 291 5.12.2019 hylännyt muutosrakennuslupahakemuksen (lupatunnus 2019-1817-C) kymmenen yksiasuntoisen pientalon terassien ja parvekkeiden lasittamiseen ja osittaiseen kattamiseen sekä julkisivumuutoksiin kiinteistölle 49-23-210-26.

Lasitettavien terassien ja parvekkeiden yhteispinta-alat vaihtelevat 32- 41 m<sup>2</sup> (poikkeuksena talo D, jossa lasituksia 18 m<sup>2</sup>) asuntoa kohti, joten lasitusten yhteispinta-alat ylittyvät selvästi (jopa kaksinkertaisesti) suosituksen.

Koska luvan hakija ei suunnitelmissaan esittänyt pyydettyjä muutoksia lasitettujen terassi- ja parveketilojen vähentämisestä, lupahakemus hylättiin.

### LUPAIN SINÖÖRIN PÄÄTÖKSEN OIKAISUVAATIMUS

As Oy Iirislahden (kiinteistö 49-23-210-26) edustaja on jättänyt oikaisuvaatimuksen Espoon rakennuslautakunnalle lupainsinöörin hylkäämään rakennuslupaan 2019-1817-C seuraavin perusteluina:

1. Lupapäätöksessä mainittu ohjekortin mukainen tulkinta on viranomaisten laatima suositusluonteinen ohje. Lainsäädännössä (maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus) ei ole määräyksiä lasitettavien parvekkeiden ja terassien enimmäispinta-aloista. Estettä suosituksen poikkeamiseen ei ole.
2. Lasitetut parvekkeet parantavat rakennusten energiatehokkuutta ja em. ohjeen jälkeen energiatehokkuuden merkitys on korostunut. Kaavamaisilla käytännöillä ei pidä estää asukkaiden haluamien lasitusten rakentamista.
3. Päätöksen mukaan lasituksen maksimointi ei myöskään tuo kaupunkikuvallista lisäarvoa rakennuksille, mutta toisaalta ei sanota, että haettu toimenpide olisi kaupunkikuvallisesti haitallinen. Luvan hakijan mielestä haettu lasitus sopii esteettisesti hyvin rakennuksiin ja niiden ympäristöön.
4. Vastaavan suuruisia lasituksia on rakennettu runsaasti Espoossa mahdollisesti ilman rakennuslupaa tai luvalla. Espoon kaupungin rakennetun ympäristön valvonta ei ole hakijan mukaan niihin kuitenkaan puuttunut. On kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimusten vastaista, jos hakijan lupahakemusta ei hyväksytä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

### RAKENNUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta on päätöksellään 21.1.2020 hylännyt As Oy Espoon Iirislahdentien oikaisuvaatimuksen.

PKS Rava-ohjekortin Ark05B "Lasitettu parveke ja lasitettu terassi asuinrakennuksessa" mukaan avattavilla laseilla lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä pientalossa asuntoa kohti tulisi olla enintään 20 m<sup>2</sup> tai enintään 10 % pääkäyttötarkoitukseen osoitetusta kerrosalasta. Lisäksi lasitetun tilan tulee olla kooltaan tarkoituksenmukainen ja luonnollinen osa rakennuksen arkkitehtuuria ja kokonaisuuden kaupunkikuvallisesti tasokas.

Kuudella asunnolla lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä on 21 % asuntojen kerrosalasta eli ylitys on yli kaksinkertainen suosituksen nähden. Kolmella asunnolla tämä prosentti on 16 ja vain yhdellä asunnolla (asunto D / rak 8) lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä suosituksen mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§:n mukaan rakennuksen tulee soveltua

rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Asiantuntijoista koostuva kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten soveltuvuutta ympäristöön ja kaupunkikuvallisten ominaisuuksien täyttymistä. Kaupunkikuvatoimikunta ei ole 10.6.2019 antamassaan lausunnossa puoltanut hanketta esitetyssä muodossa ja katsoo, että kohteessa tulee noudattaa yhteisten PKS-käytäntöjen mukaista linjaa kaupunkilaisten yhdenvertaisen kohtelun nimissä. Kaupunkikuvatoimikunta on lisäksi todennut, ettei lasituksen maksimointi tuo kaupunkikuvallista lisäarvoa rakennuksille. Terassien ja parvekkeiden lasitukset mahdollisesti jossain määrin parantavat rakennuksen käyttömukavuutta ja energiatehokkuutta. Oikaisuvaatimus tulee edellä esitetyillä ja lupapäätöksessä esitetyin perusteilla hylätä.

#### VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUTEEN

As Oy Iirislahden (kiinteistö 49-23-210-26) edustaja on jätti oikaisuvaatimuksen Helsingin Hallinto-oikeuteen Rakennuslautakunnan rakennuslupaan 2019-1817-C.

Valituksen jättäjä vaatii, että lupahakemus on hyväksyttävä mm. seuraavin perustein:

- Lupapäätöksessä mainittu ohjekortin mukainen tulkinta on viranomaisten laatima suositusluonteinen ohje.
- lasitus parantaa energiatehokkuutta ja suojaa talon rakenteita

#### HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttaa asian rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi, koska hylkäävässä päätöksessä ei käy ilmi, mihin tosiseikkoihin ja lainkohtiin hakemuksen hylkääminen perustuu.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### RAKENNUSLAUTAKUNNAN UUSI PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä kymmenen erillistalon A-K (546E, 6456, 543B, 5419, 5397, 5375, 338A, 3368, 3346, 3335) laajentamisen lasitettavilla ja osittain katettavilla terasseilla ja parvekkeilla. Parvekkeen (kaiteen päältä) ja terassin ulkoilmaan rajoittuvat seinät lasitetaan karkaistuilla ja puitteettomilla liukulaseilla siten, että pystysuorista seinän osista yli 30 % voi olla samaan aikaan auki. Terassi osittain katetaan karkaistuilla laseilla. Ilmanvaihdon korvausilmaa ei oteta lasitetun alueen kautta.

PKS Rava-ohjekortin Ark05B "Lasitettu parveke ja lasitettu terassi asuinrakennuksessa" mukaan avattavilla laseilla lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä pientalossa asuntoa kohti tulisi olla enintään 20 m<sup>2</sup> tai enintään 10 % pääkäyttötarkoitukseen osoitetusta kerrosalasta. Lasitettavan 2. kerroksen parvekkeen pinta-ala erillistaloilla A-C ja E-J on 13 m<sup>2</sup> ja erillistalolla K 21 m<sup>2</sup>, jotka kokonaisuudessaan lasketaan kokonaisalaan. Laajennuksella ei ole vaikutusta kerrosalaan. Naapureita ei ole kuultu, koska hanke ei vaikuta naapurien etuun eikä asemaan. Hankkeen vähäisyyden vuoksi ei MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Esittelijän  
päätosehdotus**

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**  
vastaava työnjohtaja

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

rakennekatselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Ennen rakennustyön aloittamista on pätevän suunnittelijan laadittava tarvittavat rakennesuunnitelmat. Suunnitelmia ei toimiteta rakennusvalvontaan. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että laaditut suunnitelmat ovat käytettävissä työmaalla ja katselmuksissa.

Valmistelijat / lisätiedot:

Seppo Tiensuu, puh. 09 816 26644

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.