

## § 102

**Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-466 Kiulutie 5b**

Päätöspäivämäärä 8.6.2021  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.6.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-41-37-12 KAUPUNGINKALLIO Pinta-ala 1200.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiulutie 5b 02770 ESPOO  Asemakaava ASUINRAKENNUKSEN TONTTI 300.0 k-m <sup>2</sup> 107.0 k-m <sup>2</sup>																		
<b>Hakija</b>	Kippola Anna-Maija Eveliina Kiulutie 5b as. 2 02770 ESPOO Kippola Vesa Johannes Kiulutie 5b as. 2 02770 ESPOO																			
<b>Toimenpide</b>	Yksiasuntoisen pientalon (1) ja autokatos/varaston (2) rakentaminen  Pääsuunnittelija: Airas Janne rakennusmestari Uusi rakennus																			
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1039296733</td> <td>128.0</td> <td>128.0</td> <td>590.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1039296744</td> <td>32.0</td> <td>11.0</td> <td>40.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1039296733	128.0	128.0	590.0	1	2	1039296744	32.0	11.0	40.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	1039296733	128.0	128.0	590.0	1															
2	1039296744	32.0	11.0	40.0	1															
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3 Naapurien kuuleminen 2 kpl 13.04.2021 Kaupunkimittausyksikkö 30.03.2021 Rajanaapurit Espoo 31.03.2021																			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 7 kpl Valtakirja 3 kpl Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite																			

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Katukorkeusilmoitus  
Pintavesisuunnitelma  
Selvitys naapurien kuulemisesta  
Naapurin huomautus  
Hakijan vastine  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Vesijohto- ja viemärilausunto

### Lupainsinöörin päätös

Lupainsinööri on 22.4.2021 myöntänyt rakennusluvan 2021-466-A yksiasuntoisen pientalon ja autokatos/varaston rakentamiseen. Lupakäsittelyn yhteydessä on naapureita kuultu.

### Oikaisuvaatimus

Naapuritontin 41-11-1 omistaja on tehnyt luvasta oikaisuvaatimuksen, joka on kokonaisuudessaan lupahakemuksen liitteenä.

Naapuri vaatii luvan kumoamista, koska asuinrakennus on sijoitettu 30-40 asteen kulmaan tontin edessä olevaan katuun nähden, eikä näin ollen ole asemakaavan mukainen. Rakennuksen suunnassa ei voi vedota naapuritontin 11 rakennuksen suuntaan, koska katu ei ole tonttien kohdalla saman suuntainen. Rakennuksen suunnassa ei voi vedota myöskään korkeuskäyriin, koska niitä ei tasoitetulla tontilla ole.

### Hakijan vastine

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan lupahakemuksen liitteenä. Hakija toteaa vastineessaan, että asemakaava sanoo rakennusten asettelusta seuraavaa: "Rakennuksen harjan tulee yleensä olla korkeuskäyrien tai viereisen kadun suuntainen". Hakijan mielestä rakennuksen asettelu täyttää kaavan määrittämät kriteerit. Kaavassa ei määrätä sijoittamaan rakennuksia naapurin esittämällä tavalla. Alueen rakennusten sijoittelu viereiseen katuun nähden on hyvin sekalainen. Katon harjan suunta vaihtelee, myös rakennusten asettelu katuun nähden on hyvin sekalainen. Hakija on liittänyt vastineeseen karttaotteen, josta näkee, että monet alueen rakennukset on sijoitettu katuun nähden hyvin summittaisesti. Tämä koskee myös asemakaavan voimaan tulon jälkeen rakennettuja rakennuksia.

### Päätösehdotuksen perustelut

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen harjan tulee yleensä olla korkeuskäyrien tai viereisen kadun suuntainen. Määräys ei ole ehdoton vaan sitä voidaan pitää ohjeellisena. Pohjatutkimuksen pintavaaaituskartan (luvan 2020-557-A liitteenä) mukaan korkeusero koko tontin alueella on noin 2,7 metriä. Asuinrakennus on likimäärin myös korkeuskäyrän suuntainen (kantakartta 2016). Asuinrakennuksen suunnan voidaan katsoa olevan asemakaavan mukainen

Rakennus on naapuritontin 11 asuinrakennuksen suuntainen. Tontille rakennettavien, Kiulutien varteen sijoittuvien autokatos/varastorakennusten harjansuunnat ovat Kiulutien suuntaiset. Tontin kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen ovat asemakaavan mukaisia ja niiden voidaan katsoa muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden, joka soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Lupahakemus täyttää luvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

**Esittelijän  
päätosehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityssuunnittelijoiden 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.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Mikkola, puh. 09 816 26625  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.