

§ 129

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2017-1556 Koukkuniemenportti 10

Päätöspäivämäärä 24.8.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.9.2021

Rakennuspaikka	49-434-1-9 MATINKYLÄ Pinta-ala 2476.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Koukkuniemenportti 10 02230 ESPOO Asemakaava Lv Venevalkama-alue kevytveneille 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Westpro cc Oy Ukonvaaja 2 A 02130 ESPOO					
Toimenpide	Rantapaviljonki (1) ja kaksi laituria, yksi maalämpökaivo					
	Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1036818914	212.0	212.0	800.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	20.02.2018				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 6 kpl	06.03.2018				.
	Espoo Rajanaapurit	20.02.2018				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 6 kpl	21.03.2018				.
	Ympäristökeskus Espoo	08.05.2018				Ehdollinen
	Kaupunkisuunnittelukeskus Espoo	08.03.2018				Ehdollinen
	Ympäristökeskus Espoo	21.06.2018				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	01.04.2021				.

Kaupunkitekniikka keskus 27.05.2021

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl
Hallintaoikeus selvitykset
Valtakirja
Suunnittelijoiden ilmoittamis- ja suostumuslomake 3 kpl
Naapurin huomautus 5 kpl
Vastine naapurihuomautuksiin
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (4.00), E-luku (78)
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtoselvitykset
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Liito-oravien reittiselvitys
Puustokartoitus
Havainnekuvia 4 kpl
Valokuvia
HANKE

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 3.6.2021 § 31 myöntänyt rakennusluvan veneilijöitä palvelevan, kaksi saunaa, kerho-, kokous- ja varastotilaa sisältävän rantapaviljongin rakentamiselle. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Rantapaviljonkiin liittyy myös erillinen uimalaituri. Uimalaiturin lisäksi on myönnetty lupa pienveneitä palvelevan laiturin toteuttamiselle. Rakennuslupa on myönnetty kiinteistölle 49-434-1-9 osoitteeseen Koukkuniemenportti 10 02230 ESPOO.

Paviljonki sijoittuu asemakaavassa venevalkamaksi määritetyille ja kevytveneille tarkoitetulle alueelle Rantaraitin ja merenrannan välimaastoon. Alueelle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennelmia ja laitteita. Asemakaavaan on rajattu ohjeellinen rakennusalue, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem² yhteen kerrokseen. Alueella ei sallita veneiden talvisäilytystä eikä aluetta saa aidata.

Rantapaviljongin kerrosala on 212 kem², joka lasketaan kokonaisuudessaan asemakaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen.

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille useampaan otteeseen suunnitelmien muuttuessa pitkän käsittelyprosessin aikana. Venelaiturin muututtua ainoastaan kevytveneille soveltuvaksi naapureita kuultiin jälleen maaliskuussa 2021. Kiinteistön 23-228-10 omistaja Asunto Oy Casa Ora, Espoo ja kaksi ao. taloyhtiön osakasta, kiinteistön 23-228-1 omistaja Asunto Oy Koukkuniemi sekä yksi kiinteistön 434-1-10 omistajista huomauttivat hankkeesta. Huomautukset koskivat venelaiturin sijaintia liian lähellä lännen puoleista naapuritonttia, kävelytien ja hulevesien purkuputken todenmukaisuutta asemapiirroksessa, paviljonkirakennuksen rakentamisen oikeutusta alueelle, paviljonkirakennuksen kokoa ja sijaintia sekä käyttötarkoitustiedon puutetta, uimalaiturin sijaintia liian lähellä idän puolella olevaa venelaituria, veneiden, venepukkien ja -trailereiden talvisäilytystä alueella, epäilyä hankkeen asuinalueelle ja Rantaraitille mukanaan tuomasta häiritsevästä

autoliikenteestä, pysäköinnistä ja meluhaitasta, liikenneturvallisuusriskejä ja alueen luontoarvojen säilymistä. Muut naapurit eivät antaneet huomautusta.

Hakija totesi huomautusten johdosta antamassaan vastineessa, että rakennuksen sijainti ja koko sekä huoltoyhteyden sijainti ovat asemakaavan mukaisia ja että alueelle sallitaan vain huolto liikennettä eikä pysäköintipaikkoja ole. Myös alueen luontoarvot on huomioitu hankkeen suunnittelussa.

Lupapäätökseen sisältyy alueen liikenneturvallisuuteen ja luontoarvojen säilymiseen velvoittavia määräyksiä sekä asemakaavamääräyksen mukainen veneiden talvisäilytyskielto alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUS

Rakennusluvasta on toimitettu kaksi oikaisuvaatimusta.

Oikaisuvaatimus A

Rakennusluvan kohteena olevan kiinteistön naapurikiinteistön 49-434-1-10 osaomistaja on tehnyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa oikaisuvaatimuksessaan lupakäsittelyn kuulemisvaiheessa esittämänsä vaatimuksen lupa-alueen länsiosaan suunnitellun venelaiturin siirtämisestä niin, etteivät laituri ja siihen kuuluvat venepojjut ja muu toiminta ylitä miltään kohdin maarajan veteen ulottuvaa jatketta ja riko oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuksia em. kiinteistön vastaavaan käyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijä korostaa rakennusvalvonnan vastuuta asiassa, koska arvelee, että luvan hakijalla ja suunnittelijalla ei ole kokoemusta vastaavanlaisesta vesirakennushankkeesta. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää erityistä tarkkuutta erityisesti rakennustyömaan aikaisen kulkuyhteyden toteuttamisessa.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimus B

Kiinteistön 49-415-1-291 omistaja on tehnyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen ja toimittanut sen Espoon kaupungin kirjaamoon 30.6.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydentänyt oikaisuvaatimustaan rakennusvalvontaan 7.7.2021 lähetetyllä täydennyksellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö sijaitsee Brändholmenin saarella siten, että ko. kiinteistön ja rakennuspaikan välillä on noin 145 metriä leveä vesialue, joka koostuu kahdesta yleisestä alueesta ja yhdestä yhteisestä vesialueesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että hän on 30.6.2021 saanut tietää rakennusluvan myöntämisestä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänellä pitää MRL:n mukaan olla oikeus valittaa päätöksestä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan määräaika muutoksenhauulle alkaa kulumaan siitä, kun asia on saatettu hänelle tiedoksi, minkä vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijä edellyttää, että hänelle ilmoitetaan hankkeesta lain edellyttämällä tavalla. Koska hankkeesta ei ole tiedotettu MRL:n 133

§:n mukaisesti, oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että lupapäätös on kumottava.

Oikaisuvaatimuksen tekijän näkökanta on, että kuuleminen olisi ollut välttämätöntä, koska laiturit sijaitsevat suoraan saarikiinteistön vastarannalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asemakaava ei salli 300 m² paviljonkirakennuksen rakentamista. Lisäksi hänen käsityksensä mukaan laiturien rakentaminen vaatii ruoppausta: ruoppauslupaa, vesilupaa tai ympäristölupaa hankkeelle ei ole kuitenkaan haettu.

Täydennyksessään oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa vaatimuksen, että hänelle palautettaisiin oikeus antaa oikaisuvaatimus, koska häntä ei ole kuultu asiassa MRL 133 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijää mietityttävät muun ohessa venelaiturin mitoitus ja hankkeen maisemalliset näkökohdat.

Oikaisuvaatimus ja sen täydennys ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimus A

Paviljonki sijoittuu asemakaavassa venevalkamaksi määritetyille ja kevytveneille tarkoitetulle alueelle Rantaraitin ja merenrannan välimaastoon. Alueelle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennelmia ja laitteita. Asemakaavaan on rajattu ohjeellinen rakennusalue, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem² yhteen kerrokseen. Alueella ei sallita veneiden talvisäilytystä eikä aluetta saa aidata. Hanke on asemakaavan mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimus B

Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole MRL:n mukaan oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiselle.

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. MRL 192 §:n § 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Koska oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö sijaitsee Brändholmenin saarella siten, että ko. kiinteistön ja rakennuspaikan välillä on noin 145 metriä leveä vesialue, joka koostuu kahdesta yleisestä alueesta ja yhdestä yhteisestä vesialueesta, ei kiinteistön voida katsoa

olevan rakennuspaikan naapuri MRL:n näkökulmasta. Jos rakennuspaikan ja asianomaisen kiinteistön väliin jää kolmas kiinteistö, ei kyse ole enää viereisestä tai vastapäisestä kiinteistöstä. Edelleen on huomioitava, ettei n. 145 metrin leveää vesialuetta ole pidettävä kapeahkona vesialueena.

Rakennuslupapäätös ei voi olennaisesti vaikuttaa oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen eikä myöskään välittömästi vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Edellä mainituista syistä oikaisuvaatimuksen tekijää ei ole kuultu päätöksen kohteena olevasta hankkeesta. Kuulemista koskevan MRL 133 §:n mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen A sekä jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen B.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

pohjakatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Rantaraitin liikennöinti- ja pysäköintikielto koskee myös rakennustyömaavaihetta ja ainoastaan yksi Rantaraitin ylityskohta sallitaan. Ajoneuvojen kääntömanööverit tulee suorittaa kohdetontilla. Huoltoliikenteen turvallisuusjärjestelyistä tulee sopia Espoon kaupungin liikenteenhallinnan kanssa, myös rakennustyömaan aikana. Mahdollisesta Rantaraitin valaisinpylvään siirtotarpeesta tulee sopia Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille. Jätteiden keräyspiste tulee sijoittaa siten, ettei se muodosta näkemäestettä ajoliittymään.

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

Maalämpökaivon valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan/loppuilmoituksen.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja sen on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on kaadettavat puut sekä huoltoajoväylä

merkittävä maastoon ja liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeät puut suojattava Espoon ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti. Em. merkinnät ja suojaukset on hyväksyttävä työmaalla pidettävässä katselmuksessa sekä rakennusvalvontaviranomaisella että ympäristökeskuksen edustajalla ennen tontin puiden kaatamista ja muuta esirakentamista. Puiden kaatamista linnuston pesinnän kannalta herkimpänä aikana 1.5. - 31.6. tulee välttää.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti veneiden talvisäilytys ei ole sallittua Lv-alueella.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennusaikana vesialueella naapurikiinteistölle aiheutuvaa haittaa tulee minimoida.

Rantaraitin liikennöinti- ja pysäköintikielto koskee myös rakennustyömaavaihetta ja ainoastaan yksi Rantaraitin ylityskohta sallitaan. Ajoneuvojen kääntömanööverit tulee suorittaa kohdetontilla.

Huoltoliikenteen turvallisuusjärjestelyistä tulee sopia Espoon kaupungin liikenteenhallinnan kanssa, myös rakennustyömaan aikana. Mahdollisesta Rantaraitin valaisinpylvään siirtotarpeesta tulee sopia Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti lupaehtolisäystä, joka velvoittaa huomioimaan, ettei naapurikiinteistön vesialueelle aiheudu haittaa rakennustyön aikana. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lupaehtolisäys hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti kokouksessa tehdyllä lupaehtolisäyksellä