

§ 33

Oikaisuvaatimus, muu muutostyö, 2021-1484 Laidunmäki 1c

Päätöspäivämäärä	28.10.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.11.2021

Rakennuspaikka	49-30-111-16	Laidunmäki 1c
	NÖYKKIÖ	02330 ESPOO
	Pinta-ala 650.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Asuntotontti
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	130.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	152.0 k-m ²

Hakija**Toimenpide**

Yksiasuntoisen pientalon (188U) kolmen terassin katteen vaihtaminen ja yhden terassin seinien lasittaminen, muutostyön uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Pääsuunnittelija: Syvänen Päivi rakennusmestari

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 3 kpl
Valtakirja
Selvitys naapurien kuulemisesta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

1) Lupainsinöörin päätös
Lupainsinööri on päätöksellään 9.9.2021 § 80 myöntänyt muutosluban yksiasuntoisen pientalon (188U) kolmen terassin katteen vaihtamiseen ja yhden terassin seinien lasittamiseen kirrkailla, puitteettomilla liukulaseilla osoitteeseen Laidunmäki 1c tontille 49-30-111-16.

Hakija kuuli muutoslupahakemuksen johdosta tontin 49-30-111-14 omistajia, jotka antoivat hankkeesta huomautuksen. Kiinteistön omistajat sanoivat huomautuksessaan uskovansa, että lasitetusta terassista tulee varastotila, joka epäsiisteydellään pilaa näkymän heidän pääsisäänkäynniltään ja samalla alentaa heidän kiinteistönsä arvoa.

Kuulemisessa ilmenneet seikat eivät olleet sellaisia, jotka olisivat

vaikuttaneet luvan myöntämiseen, joten hakemusta voitiin puoltaa sellaisenaan.

2) Oikaisuvaatimus

Tontin 49-30-111-14 omistajat ovat tehneet muutosluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa he hakevat lupahakemuksen hylkäämistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät perusteluinaan, että terassin lasittaminen ei sovi rakennuksen alkuperäiseen/nykyiseen arkkitehtuuriin eikä myöskään kadun yleisilmeeseen, koska tällaisia jälkikäteen ulkoterasseihin tehtyjä lasituksia ei ole Nöykkiönlaaksontien muissakaan rakennuksissa. He arvelevat myös, että tontin 49-30-111-16 rakennuksen vähäisestä varastotilasta päätellen lasitettua terassia tultaisiin mitä todennäköisimmin käyttämään erityisesti talvisin ulkohuonekalujen yms. varastotilana, mikä olisi vahingollista heidän lähinaapurissa ja tontin 49-30-111-16 taloa huomattavasti alempana sijaitsevan kiinteistönsä arvolle.

Oikaisuvaatimus löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakija jätti vastineenaan valokuvan, jossa vasemmalla näkyy oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaaleanpunainen tontin 49-30-111-14 rakennus ja oikealla hakijan valkoinen tontin 49-30-111-16 rakennus.

3) Päätösehdotuksen perustelut

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

Tontti on kaavoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1) eikä alueen asemakaavassa ole erityisiä määräyksiä koskien rakentamista. Hakijan talon ollessa valmistunut vuonna 2006 siinä ei voida katsoa olevan sellaisia erityispiirteitä, joihin terassin seinien lasittaminen kirkkailla puitteettomilla liukulaseilla ei sopisi.

Hakijan vastineenaan esittämän valokuvan perusteella lasitettavan terassin ei voida katsoa häiritsevän näkymää oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin puolelta.

Muutoslupa on edellä mainitun johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n nojalla hyväksyttävissä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

loppukatselmus

Muut ehdot:

Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että:

1. Toteutusta varten on käytettävissä riittävästi pätevän suunnittelijan laatimia rakennesuunnitelmia ja

siitä, että niiden suunnittelijalla on käytössään tarvittavat lähtötiedot MRA 48 § mukaisesti. Suunnitelmissa on otettava huomioon ainakin lumen kinostuminen, katoksen jäykistäminen ja siihen mahdollisesti liittyvät kiinnitykset rakennuksen runkoon sekä käyttö- ja paloturvallisuus. Suunnitelmia ei toimiteta rakennusvalvontaan.

2. Työ toteutetaan luvan mukaisena ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä laadittuja rakennesuunnitelmia.

3. Rakennusvalvontaan tehdään ilmoitus, kun luvan mukaiset työt on tehty ja tarkastettu sekä loppukatselmusilmoitus, tarkastusasiakirja ja riittävä määrä valokuvia tallennettu sähköiseen järjestelmään. Rakennusvalvonta tekee näiden perusteella loppukatselmuksen järjestelmään.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125§

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Mäkinen-Jussila, puh. 09 816 26644

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.