

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 52

§ 52

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-353, Etuniemenkuja 5

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

Rakennuspaikka

49-23-148-4
MATINKYLÄ
Pinta-ala 990.0

Etuniemenkuja 5
02230 ESPOO

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AO, II, e=0,20, erillispientalojen
korttelialue.

Kaavanmukainen rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten kerrosala

198.0 k-m2
0.0 k-m2

Toimenpide

Rakennusluvun uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Yksikerroksinen kaksiasuntoinen erillispientalo (5248)

Pääsuunnittelija: Luukka Eemil arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039255248	221.0	221.0	853.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaatisuusluokka: Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	09.03.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	26.03.2021	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	29.03.2021	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (4 kpl)
Energiaselvitys ja -todistus

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Katukorkeusilmoitus karttaliite
Katukorkeusilmoitus
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Naapurin huomautus - Etuniemenkuja 7
Naapurin huomautus - Etuniementie 10
Naapurin huomautus - Etuniementie 12B
Naapurin huomautus - Etuniementie 12A
Pintavesisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Lausunnon liite - Espoo Ympäristökeskus, 26.03.2021
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 29.03.2021
Vastine naapurin huomautuksiin Etuniementie 10
Vastine naapurin huomautukseen Etuniemenkuja 7
Suostumus hulevesiputken yhteiskäyttöön
Sähköinen liite: Asemapiirustus - ASEMPIIRROS PÄIVITETTY LTK
KÄSITTELYYN
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - JULKISIVUPIIRROS PÄIVITETTY LTK-
KÄSITTELYYN
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - LEIKKAUSPIIRROS PÄIVITETTY LTK-
KÄSITTELYYN
Sähköinen liite: Pintavesisuunnitelma - PINTAVESISUUNNITELMA
PÄIVITETTY LTK-KÄSITTELYYN
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJAPIIRROS PÄIVITETTY LTK-
KÄSITTELYYN

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVAMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijalla on 14.10.2021 § 77 myöntänyt rakennusluvan yksikerroksisen paritalon (5248) rakentamiselle. Paritalossa on vaalean harmaa rivipeltinen harjakatto. Julkisivut ovat viininpunaista pystypaneelia ja sisäänkäyntien sekä terassien pystypaneeleissa ja säleiköissä on käytetty tehosteväriä vaaleaa puunsuojakäsittelyä

Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO, II, e=0,20). Tontin varsinainen rakennusoikeus on 198 kem² ja varastorakennusoikeus on 20 kem². Haettavan rakennuksen kerrosala on 221 k-m², josta varastojen kerrosala on 17 kem².

Espoon Ympäristökeskuksen 26.3.2021 toteaa lausunnossaan tontin eteläreunan ja Etuniemenkujan välissä kasvavan puuston muodostavan liito-oravien kulkuyhteyden, joka on osoitettu säästettäväksi eko-1-merkinnällä Tiistinniitty II -asemakaavassa. Asemapiirroksessa on esitetty, että tontin reunassa säilytetään neljä olemassa olevaa puuta. Säästämällä nämä neljä puuta, tontin rakentamisessa on riittävästi huomioitu liito-oravien kulkuyhteyden säilyminen.

Hanke on kuullut naapureita. Kolme naapuria huomautti hankkeesta. Hanketta on siirretty naapurikuulemisten jälkeen lupakäsittelyn aikana pois istutettavalta tontin osalta. Yhden metrin siirron vuoksi naapureihin

Etuniementie 10 (49-23-248-6) ja Etuniementie 12 (49-23-248-5) uudelleen tiedottaminen on katsottu tarpeelliseksi. Uudelleen kuultaessa naapuri Etuniementie 10 huomautti hankkeesta.

OIKAISUVAATIMUKS

Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistö Etuniemenkuja 7 (49-23-148-3) on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa rakennusluvassa esitetty 1,5 metriä korkea raja-aita hankkeen ja heidän välisellä rajalla, ei heidän mielestään ole riittävä yksityisyyden säilymiselle. Lisäksi he huomauttavat aidan rakentamiseen liittyen hulevesiputkien sijainnista.

HAKIJAN VASTINE

Vastine oikaisuvaatimukseen

Vastineessa hanke toteaa, ettei asemakaava edellytä aidan rakentamista tonttien väliselle rajalle, eikä aseta aidan korkeudelle erillisiä vaatimuksia.

Päätösehdotuksen perustelut

Päätöksen § 77 rakennusluvan leimatussa asemapiirustuksessa virheellisesti esitetty istutettavan alueen raja on päivitetty ja samalla koko rakennusta on vielä siirretty 0,6 metriä pohjoisen suuntaan pois päin istutettavalta tontinosalta. Rakennuksen kulma ylettyy nyt enimmillään 0,469 metriä istutettavalle tontin osalle ja terassiosuuden uloin kulma 1,97 metrin istutettavalle tontin osalle. Muutettujen suunnitelmien perusteella annettu hankkeen neuvottelema Espoon kaupunkisuunnittelun kannanotto (13.9.2021) mahdollistaa nämä ylitykset. Kannanoton mukaan istutettavan tontinosan n 9 metrin levyisen alueen korkomaailma on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman lähellä nykyistä maanpintaa, jolloin säilytettävien puiden kasvuolosuhteita ei muutettaisi merkittävästi.

Nyt esitettyä Etuniemenkujaan päin suuntautuvaa terassin ylitystä, joka ylettyy enimmillään kulmittain 1,97 metriä 10,5 metriä leveälle istutettavalle tontinosalle kuten myös rakennuksen kulman enimmillään 0,469 metrin ylitystä istutettavalle tontinosalle voidaan pitää rakennuskokonaisuuteen nähden vähäisinä, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöihin. Vähäiselle poikkeamiselle on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetty edellytykset. Suunnitelmat täyttävät Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 a § Rakennuksen etäisyys naapurin rajasta -edellytyksen. Lisäksi Espoon Kaupunkisuunnittelu on puoltanut lausuntonaan suunnitelmia. Edellä esitetty huomioon ottaen istutettavan tontinosan ylitykset voidaan myöntää vähäisinä poikkeamisina.

Muilta osin istutettava tontin osa on esitetty suunnitelmissa kannanoton ohjeiden mukaisesti nurmialueeksi, jonka pinnan tasoa ei muuteta ja suunnitelmassa on esitetty säilytettävät puut ja istutukset. Asemapiirroksessa on esitetty, että tontin reunassa säilytetään neljä olemassa olevaa puuta ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti. Puiden kaatoon ei ole haettu lupaa.

Päätöksestä tulleeseen Etuniemenkuja 7 tekemän oikaisuvaatimukseen alle 1,6 metriä korkean tonttien välisen aidan rakentaminen on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 21 § 6 kohdan mukaan vapautettu toimenpideluvan hakemisesta, kun naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Aita on kuitenkin esitetty asemapiirroksessa. Aitaa ei ole sijoitettu johtoa koskevan rasitealueen päälle. Aidan rakennusvaihe kuuluu työmaa-aikaiseen toimintaan. Alueen asemakaava Tiistinniitty II ei edellytä

tonttien välille raja-aitoja eikä siinä ole määräyksiä aitojen korkeudesta. Rakennuslupakäsittelyssä ei ole siten perustetta edellyttää rakennuspaikan kiinteistön omistajaa rakentamaan kyseiselle rajaosuudelle oikaisuvaatimuksessa vaaditun korkuista aitaa.

Rakennuslupa on, vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, asemakaavan mukainen ja täyttää muutoinkin rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisesti merkittäviä seikkoja, joiden perusteella rakennuslupaa ei tulisi myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Rakennuslupa myönnetään päivitettyillä pääpiirustuksilla.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus

Muut ehdot:

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

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

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.

Rakentamisen aikana raskaiden ajoneuvojen on varottava vaurioittamasta asemakaavan eko-1- alueella olevia puita ajaessaan Etuniemenkujalta rakennettavalle tontille.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126 a, 135, 171, 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Uudisrakennuslupa-
asia, 2021-353, Etunientie 5, Espoo, As Oy Espoon Etuniemi
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Liite 1 Päätös,
uudisrakennuslupa 2021-353
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Liite 2 Lausunto
Etunientie 10
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Liite 3 Viesti, As Oy
Espoon Etuniemi
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2 Uudisrakennuslupa-
asia, 2021-353, Etunientie 5, Espoo
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2. Liite 1 kaakko
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2. Liite 2 lounas
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2. Liite 3 länsi
- EI JULKAISTA 2021-353 VASTINE ETUNIEMENKUJA 7
HUOMAUTUKSEEN
- EI JULKAISTA 2021-353 VASTINE ETUNIEMENTIE 10
HUOMAUTUKSIIN
- EI JULKAISTA 2021-353
ASEMAPIIRROS_20211101_LTK_KÄSITTELYYN

- EI JULKAISTA 2021-353
LEIKKAUSPIIRROS_20211101_LTK_KÄSITTELYYN
- EI JULKAISTA 2021-353
POHJAPIIRROS_20211101_LTK_KÄSITTELYYN
- EI JULKAISTA 2021-353 JULKISIVUT_20211101
LTK_KÄSITTELYYN

Tiedoksi

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tekijä