

## § 87

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-424 Kirkkoharju 11**

Päätöspäivämäärä 19.5.2022  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-30-137-10 NÖYKKIÖ Pinta-ala 995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kirkkoharju 11 02330 ESPOO  Asemakaava AO II e=0.20+15% Erillispientalojen korttelialue 199.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Vanha Kirkkotie 65 Pitkämäenkuja 7 25130 MUURLA					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi omakotitaloa (1, 2)					
	Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104002268V	185.0	160.0	560.0	1
	2	1040022797	81.0	81.0	300.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittaussyksikkö 04.03.2022		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 4 kpl 22.03.2022		.			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 5 kpl Valtakirja Kaavoittajan lausunto YKE:n lausunto liito-oraville säästettävistä puista Naapuritontin 30-137-1 huomautus HO:n hylkypäätös poikkeuslupa 20-40 tontille 30-137-4 Vastine huomatukseseen					

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Katukorkeusilmoitus liitteineen  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Pintavesisuunnitelma  
Puustokartoitus  
Valokuvia 17 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS  
Lupavalmistelijä Helena Railama on päätöksellään 11.04.2022 § 35 myöntänyt rakennusluvan 2022-424-A kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle Nöykkiössä sijaitsevalle tontille 49-30-137-10 (Kirkkoharju 11).

Haettavien harkkorakenteisten pientalojen kerrosala on yhteensä 241 k-m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 13 k-m<sup>2</sup> ja lisärakennusoikeutta varastotiloihin 30 k-m<sup>2</sup>. Tontille jää pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m<sup>2</sup>.

A-asuntoon kytketty avonainen autokatos (25 m<sup>2</sup>) on laskettu mukaan rakennuksen kokonaisalaan. Asemakaavan mukaisista neljästä autopaikoista yksi sijaitsee autokatoksessa ja kolme avopaikkoina.

Naapureille oli tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 49-30-137-1 omistajayhtiö oli huomautuksessaan vastustanut rakennuksen B sijoittamista kolmen metrin päähän heidän tonttinsa rajasta. Lisäksi huomautettiin, että lupahakemuksilla 22-424 ja 22-426 kierretään Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2020 antamaa päätöstä, jolla hakijayhtiön tontille 30-137-4 myönnetty poikkeamisluvapäätös 2020-40 neljän omakotitalon rakentamiseen hylättiin. Huomautuksen johdosta on rakennus B siirretty neljän metrin päähän tontin 49-30-137-1 rajasta.

Lupapäätös ja naapurin 49-30-137-1 huomautus sekä hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

### OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin 49-30-137-1 omistajayhtiö on jättänyt oikaisuvaatimuksen, joka on samansisältöinen kuin naapureiden kuulemisen yhteydessä esitetty huomautus.

Oikaisuvaatimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että lupapäätös kumotaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohessa seuraavasti. Myönnetyllä rakennusluvapäätöksellä kierretään Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) 23.12.2020 antamaa päätöstä H1578/2020. Kyseisellä päätöksellä HHO sekä kumosi Espoon kaupunkisuunnittelujohtajan 26.3.2020 tekemän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä tarkoitetun myönteisen poikkeamisluvapäätöksen 2020-40 että hylkäsi poikkeamisluvahakemuksen. HHO:n mukaan poikkeamisluvahakemuksen mukainen rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä

toimenpiteenä aiheuttaisi MRL 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen olisi tarkoittanut tontin rakentamisen kaksinkertaistumista kaavan sallimaan lukumäärään ja siten tarkoittanut merkittävää poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta. Edelleen tämä olisi merkinnyt yhdenvertaisuuden vuoksi sitä, että myös alueen muille tontinomistajille olisi jatkossa pitänyt myöntää vastaavanlainen poikkeaminen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vastustaa rakennusluvan myöntämistä myös sillä perusteella, että uudisrakennus B on suunniteltu sijoitettavaksi liian lähelle kiinteistön rajaa.

Oikaisuvaatimus liitteineen ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija ei ole antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastinetta.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella AO. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuuden ollessa 0.20 (=199 k-m<sup>2</sup>), jonka lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta (=30 k-m<sup>2</sup>). Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto (=4ap).

Edellä mainittu poikkeamispäätös ja HHO:n päätös koskivat tonttia 49-30-137-4. Tämä tontti on kuitenkin myöhemmin lohkottu kahdeksi yhtä suureksi tontiksi, tontiksi 49-30-137-9 ja tontiksi 49-30-137-10.

Tonttijaossa on noudatettu asemakaavamääräyksen periaatetta, kun rakennusalalla on arabialainen kakkonen, voidaan alueesta muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille molemmille voidaan rakentaa yksi asunto.

Lohkomisen jälkeen uusien tonttien 9 ja 10 molempien pinta-ala on 995 m<sup>2</sup>. Asemakaava sallii rakentaa tontille yhden pienasunnon huoneistoalaltaan korkeintaan 50 m<sup>2</sup> edellä esitettyjen periaatteiden mukaisen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi tontille, jonka pinta-ala on yli 900 m<sup>2</sup> ja jolle muutoin saisi rakentaa vain yhden asunnon.

Tontille on asemakaavan mukaisesti suunniteltu toinen asunto huoneistoalaltaan 50 m<sup>2</sup> kaavamerkinnoissä esitettyjen asuntojen enimmäislukumäärän yhden lisäksi. Kaavoittaja oli hankkeen rakennusluvan hakuvaiheessa pyydetyssä lausunnossaan vahvistanut kaavatulkinnan oikeudellisuuden. Tontin sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Asunto B:n sijaintia siirrettiin jo hakuvaiheessa huomautuksen johdosta siten, että on lähimmillään neljän metrin päässä huomautuksen tehneen naapurin rajasta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke on voimassa olevan asemakaavan

mukainen eikä rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ole perusteita.

Esittelijän  
päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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.

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

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama, puh. 040 667 1950

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

**Käsittely**

Salmi teki vastaesityksen "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja päättää kumota rakennusvalvonnan rakennuslupapäätöksen 2022-424 (kirkkoharju 11).".

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.