

§ 90

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-522 Seilimäki 15

Päätöspäivämäärä 19.5.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.5.2022

Rakennuspaikka	49-26-111-2 MANKKAA Pinta-ala 2502.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Seilimäki 15 02180 ESPOO Asemakaava AO16, II, e=0,25, erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue 626.0 k-m ² 614.0 k-m ²				
Hakija	Arcouda Oy Albertinkatu 19 D 38 00120 Helsinki					
Toimenpide	Kaksi kaksikerroksista pientaloa (2455, 2765) ja kaksi autokatos/varastorakennusta (2776, 2787) Pääsuunnittelija: Vikberg Otso rakennusinsinööri Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040062455	155.0	139.0	619.0	2
	2	1040062765	155.0	139.0	619.0	2
	3	1040062776	36.0	5.0	14.0	1
	4	1040062787	36.0	5.0	14.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2022 Mahdollistava					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (5 kpl) Asemapiirustus-DWG-tiedosto Energiaselvitykset ja -todistukset Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma 2 kpl Esteetön pientalo -tarkastusasiakirja					

Varjostustarkastelu naapurirakennuksiin nähden
Rakennetyypit
Naapurin huomautus 5 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys hulevesistä
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja 2 kpl
Vesijohto- ja viemärilausunto
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Sähköinen liite: Naapurin huomautus - Vastine naapurin oikaisuvaatimukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Marja Kankaanpää on päätöksellään 14.04.2022 § 29 myöntänyt rakennusluvan kahden yksikerroksisen pientalon (2455, 2765) ja kahden autokatos/varastorakennuksen (2776, 2787) rakentamiselle.

Hanke kuuli naapureita. Naapurikiinteistö Seilimäki 13 (49-26-111- 4) huomautti rakennusten korkeudesta suhteessa esimerkiksi kiinteistöön Seilimäki 13. Huomauttajan mukaan suunnitellut rakennukset estävät valon pääsyn täysin heidän piha-alueelleen ja osittain koko taloon. Lisäksi hanke korkeudellaan alistaa naapurit. Naapurin mielestä rakennukset poikkeavat yleisestä alueen linjasta.

Vastineessaan hanke totesi suunniteltujen rakennusten Espoon kaupungille toimitetussa varjostustarkastelussa todetun, että varjostus ei aiheuta haittaa naapurin tontille. Lisäksi rakennuspiirustukset noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Ne ovat tavanomaisen korkuisia, sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden ja alueella on myös jyrkkäkattoisia rakennuksia. Uudisrakennusten sijainnit tontilla noudattavat asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön Seilimäki 13 (49-26-111- 4) omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa se muun ohessa toistaa hankkeen kuulemisvaiheessa antamansa huomautuksen asuinrakennusten korkeudesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että asuinrakennusten korkeutta madalletaan. Lisäksi vaaditaan, että asuinrakennukset sijoitellaan siten, että auringon ja valon pääsy oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön pihalleen turvataan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan muun ohessa seuraavasti. Suunnitellut rakennukset ovat liian korkeita ja estävät suurelta osin auringon ja valon pääsyn kiinteistön Seilimäki 13 pihalle ja

terasseille. Suunniteltujen asuinrakennusten sijainti estää tai ainakin haittaa ja luo epämukavuustekijöitä Seilimäki 13 A:n pihojen käytölle. Päätöksessä mainitussa varjostustarkastelussa on ilmeisesti huomioitu vain se aika, kun aurinko on korkeimmillaan.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että rakennus 1 ja autokatos 1 ylittävät rakennusalueen rajan.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HANKKEEN VASTINE

Vastineessaan hanke toteaa suunniteltujen rakennusten varjostustarkastelussa osoitetun, että varjostus ei aiheuta haittaa naapurille. Lisäksi asemapiirustus ja muut rakennuspiirustukset noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Alueella on muitakin jyrkkäkattoisia asuinrakennuksia. Uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista annettun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta lausutut ehdot pääikkunan edessä olevasta yli 8 metrin etäisyyteen rakentamattomasta tilasta ja 45 asteen valokulmasta huoneen lattiatasoon nähden täytyvät.

Ainoa vähäinen poikkeama on jo tontilla olemassa olevan ajoneuvoliittymän sijainti liittymäkieltoalueella. Liittymän sijaintiin on saatu kaupunkisuunnittelukeskukselta ja sen liikennesuunnittelusta myönteinen kannanotto.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Suunnitelmat noudattavat asemakaavamääräyksiä sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lupa on siten tullut myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

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:

rakennesuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen 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.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 135, 175
Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta (127/2018)

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.