

§ 86

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-2129 Kalliomäenkuja 5

Päätöspäivämäärä	19.5.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	25.5.2022

Rakennuspaikka	49-82-77-18 PERUSMÄKI Pinta-ala 700.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kalliomäenkuja 5 02920 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, 1/2rllu1/2, e = 0,20 + 15 % 140.0 k-m ² 0.0 k-m ²
-----------------------	---	---

Hakija**Toimenpide**

Omakotitalo (1) ja siihen kytketty varasto/autokatos, maalämpökaivo

Pääsuunnittelija: Rosberg Virve rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103996642C	179.0	161.0	557.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	31.01.2022	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	31.01.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 3 kpl
Valtakirja
Naapurien kuuleminen 4 kpl
Naapurin huomautus
Kaupungin suostumus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtoselvitys
Ääneneristys selvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma
Valokuvia tontilta
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Oikaisuvaatimus
Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelija on päätöksellään 29.3.2022 § 19 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon ja siihen kytketyn varasto/autokatoksen rakentamiselle sekä maalämpökaivon poraamiselle tontille 49-82-77-18 Kalliomäenkuja 5.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 140 kem², jonka lisäksi saadaan rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta (21 kem²). Tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta saa enintään 1/3 käyttää liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Haettavan asuinrakennuksen kerrosala on 161 kem², josta ulkoseinien yli 250 mm paksun rakenteen osuus on 5 kem², teknisen tilan osuus on 4 kem² ja varastoon käytetty lisärakennusoikeus on 12 kem². Asuinrakennuksen kokonaisala on 179 kem², josta autokatoksen pinta-ala on 18 m². Varsinainen rakennusoikeus on käytetty ja lisärakennusoikeudesta jää käyttämättä 9 kem².

Yksikerroksisen omakotitalon julkisivun materiaali ja väritys toteutetaan korttelisuunnitelman mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 2 kpl, joista toinen sijoittuu autokatokseen ja toinen avopaikkana piha-alueelle. Autopaikka ympäröidään pensasistutuksilla. Katettu jätteen keräyspaikka on osoitettu ajoliittymän vierestä.

Tontti sijoittuu Kalliomäentien ja puistoalueen väliin. Asuinrakennus sijoittuu 1,135 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta rajasta, mihin Espoon kaupungin tonttiyksikkö on suostunut ehdolla.

Asemakaavan mukaan korttelia 82077 suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viereisen kadun katu- ja rakennussuunnitelmien korkeustasot. Maanpinnan kallistus saa olla enintään 20 %. Tontin pintaa nostetaan enintään noin 1,22 metriä, koska tontin nykyinen maanpinta sijaitsee huomattavasti toteutuneen katutasen alapuolella. Asuinrakennus on sovitettu kadun ja kahden jo rakennetun naapuritontin asuinrakennusten korkeusasemien mukaisesti.

Hulevedet esitetään viivytyksen kautta johdettavaksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Kiinteistön 49-413-13-29 omistaja on huomauttanut asuinrakennuksen sijainnista katualueen lähellä, mikä aiheuttaa vaikeuksia kadun kunnossapidolle. Naapuri huomautti myös lumien sijoittamisesta ja autopaikkojen määrästä. Lupavalmistelija on todennut vastineessaan, että piha-alueen lumenkeräyspaikka on osoitettu pihan länsirajan lähelle. Asemakaavan mukaisesti rakennetaan 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja toinen niistä

sijaitsee autokatoksessa ja toinen avopaikkana pihalla. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön omistaja 49-413-13-29 on jättänyt lupavalmistelijan lupapäätöksestä 2021-2129 A oikaisuvaatimuksen.

Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuksen sijoitusta tontilla muutettavaksi siten, että se täyttää Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (myöhemmin RakJ) II luvun 6 §:n3-kohdassa määritetyt vähimmäisetäisyydet. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lisäksi, että sijoittelu toteutetaan niin, että rakennus ei aiheuta haittaa Kallionmäenkujan käytölle eikä kunnossa- ja puhtaanapidolle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan seuraavasti. Rakennuksen hulevedet sekä katolta putoavat lumet tulevat suoraan Kallionmäenkujalle ja haittaavat Kallionmäenkujan käyttöä sekä kunnossa- ja puhtaanapitoa. Rakennus tulee ilmeisesti ulottumaan 0,5 metriä lähemmäksi ajoradan reunaa eikä kadun pinnan ja rakennuksen välillä ole 4,2 metriä vapaata tilaa, mikä haittaa Kallionmäenkujan ajoneuvoliikennettä.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä pitää Espoon kaupungin tonttiyksikön ehdollista suostumusta riittämättömänä ja käytännössä merkityksettömänä. Lumen kasauspaikan merkitseminen tontille ei ratkaise rakennuksen ja kadun liian vähäisestä etäisyydestä aiheutuvaa haittaa siitä, että lumet tulevat katolta suoraan tiealueelle. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että lupapäätöksessä olisi ensimmäisellä sivulla mainittu virheellisesti, että rajanaapureiden lausunnot olisivat olleet puoltavat.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Luvanhakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen 8.5.2022.

Vastineessa luvanhakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Rakennuksen sisäänkäynnin kuistin kulmatolppa sijoittuu 1,135 m etäisyydelle kaupungin maa-alueen rajasta ja itse rakennuksen koilliskulma 2,390 m etäisyydelle kaupungin maa-alueen rajasta. Itse katualueeseen jää kuitenkin enemmän matkaa ja lisäksi katon lappeet ovat kallistettuina itä-länsi-suunnassa, jolloin katolta mahdollisesti putoava lumi jää täysimääräisesti oman tontin alueelle. Tontin itäosaan jää noin 200 m² laajuinen, Kallionmäenkujaa reunustava rakentamaton alue ja tämä alue on käytettävissä koko matkalta lumenläjitykseen. Rakennuksen sijoittelu ei näin ollen aiheuta minkäänlaista kohonnuttua riskiä lumenläjitykselle. Kaupunkitekniikan keskus on arvioinut etäisyyden olevan riittävä ja erikseen todennut, ettei rakennuksen sijoittelu aiheuta ongelmia talvikunnossapidolle.

Hulevesien osalta vastineessa todetaan, että LVI-suunnittelija on määritellyt rakennuksen piha-alueelle asianmukaiset sadevesikaivot ja sadevesien onnistunut ohjaus on luonnollisesti myös edellytyksenä lopputarkastuksen hyväksymiselle.

Lopuksi luvanhakija lausuu, että rakennus on asemoitu tontille siten, että se sopii hienosti kaavaan, on edustava, ei aiheuta naapureille haittaa ja

on juuri meidän perheelle sopiva.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

RakJ:n II luvun 6 §:n 3-kohdassa määrätään kadun pinnan ja rakennusosan välinen vapaa korkeus, mikäli rakennuksen osat ylittävät tontin rajan ja ulottuvat katualueelle. Rakennuspaikan asuinrakennuksen maanalaiset ja -päälliset rakenteet eivät ulotu katualueelle ja vaatimus on ollut Espoon tonttiyksikön suostumuksen ehto. Ehto on esitetty rakennusluvan lupamääräyksissä.

Asuinrakennuksen ulkoseinän lähin etäisyys koillisessa olevalta kadunpuoleiselta rajalta on 2,39 metriä ja katetun sisäänkäynnin pilarin lähin etäisyys on 1,135 metriä. Rakennuksen sijainti ei ole kadunpuoleisen rajan mukainen ja katon räystääslinja osoittaa itään. Katon lappeille on esitetty lumiesteet koko räystäiden pituudelle. Rakennuspaikan rajojen viereen on osoitettu hulevesien painanteet, jotka keräävät piha-alueiden vähäiset pintavedet. Asuinrakennuksen kuivatusvedet katolta ja salaojitukselta ohjataan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Painanteissa olevat hulevedet imeytyvät pääosin maastoon ja haihtuvat ilmaan. Ylivuotovedet johdetaan pihalla oleviin sadevesikaivoihin.

Hulevesiä ei osoiteta johdettavaksi katualueelle ja lumiesteet estävät lumien putoamista pihalle. Lumenkeräyspaikka varataan pihan auto- ja jalankulkureittien aurauslumille. Rakennuksen koillis- ja itäpuoleisilla piha-alueet ovat istutettu nurmella.

Rakennuksen etäisyys päättyvän kadun ajoradasta on yli 4 metriä. Oikaisuvaatimuksen tekijän rakentamattoman naapuritontin etäisyys rakennuspaikan asuinrakennuksesta on yli 10 metriä.

Lupapäätöksessä mainittu Espoon rajanaapurit -lausunto on nimike ja tarkoittaa Espoon kaupungin omistaman naapurikiinteistön 49-82-9903-3 naapurikuulemistä. Kaupungilla ei ole ollut huomautettava naapurikuulemisessa. Espoon rajanaapurit -nimike tuodaan suoraan sähköiseen asiointiin luodusta nimikkeestä, eikä nimi kuvaile kaikkien naapureiden kuulemisia. Luvan Liitteet-osiossa on erikseen listattu kaikkien naapurien kuulemisten ja huomautusten määrä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke on asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen. Lupa on siten tullut myöntää.

Esittelijän
päättösehdotus

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
rakennelaskelmat
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

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

Asuinrakennus on perustettava niin, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

Espoon kaupungin tonttiyksikön ehdollinen suostumus on otettava kokonaisuutena huomioon.

Asuinrakennuksen maanalaiset ja -päälliset rakenteet eivät saa ulottua katualueelle ja hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapureille tai katualueille.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että

maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.
Aidat tai istutukset eivät saa rajoittaa ajoneuvoliittymän näkemäaluetta Espoon rakennusjärjestyksen 19 § ja 21 § mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.