


## § 115

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-645 Vuoritie 9b**

Päätöspäivämäärä	30.6.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	6.7.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-42-132-20 SAUNALAHTI Pinta-ala 1480.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vuoritie 9b 02330 ESPOO  Asemakaava Asuntotontti 222.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>		
<b>Toimenpide</b>	Erillispientalo (1) ja maalämpökaivo  Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 1040094053 383.0 257.0 1162.0 2	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3	
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö 26.04.2022 Puoltava	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 4kpl Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Katukorkeusilmoitus Maalämpökaivojen lomakkeet Visualisointi Selvitys naapurien kuulemisesta 6 kpl Naapurien huomautukset Hakijan vastine Pinnantasaus, pintavesi ja hulevesisuunnitelma Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Rakennusjätteselvitys	

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pohjatutkimus

HSY:n liitoskohtalausunto

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ilmakuva

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Valokuva

Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (70)

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 28.4.2022 § 49 myöntänyt rakennusluvan erillispientalolle ja maalämpökaivolle tontille 49-42-132-20 (Vuoritie 9b 02330 ESPOO).

Kyseessä yksiasuntoinen, kellarillinen erillispientalo, johon on kytketty autokatos. Rakennuksen kerrosala on 257 kem2 (josta 16 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta). Rakennuksen kerrosala ylittää varsinaisen rakennusoikeuden 18 kem2. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen ei rakennusoikeuksia ylitetä. Ylitys on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n 3 momentin mukainen. Rakennuksen kokonaisala on 383 m2. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoista rappausta ja tehosteosin on käytetty mustaa rappausta. Ikkunat ja ovet ovat mustat. Kattomuoto on yksilapainen pulpettikatto ja katemateriaali on musta bitumikermi. Kattokulma on 4 astetta. Autopaikat on osoitettu autotallista ja -katoksesta. Maalämpökaivo porataan vähintään 3 metriä rakennuksesta ja 7.5 metriä naapurin rajasta. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Vähäiset poikkeamat:

Rakennuksen terassi ylittää vähäisesti rakennusalan rajan etelään. Espoon rakennusjärjestys sallii rakennusalan rajan ylittämisen parveke-, terassi- ja katosrakenteilla 1,2 m (7 §). Ylitys on noin 1 m ja siten rakennusjärjestyksen mukainen.

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta hakuvaiheessa. Naapurit 49-436-2-56 ja 49-451-3-65 ovat jättäneet tämän johdosta huomautukset. Huomautukset liittyvät muun ohessa asemakaavaan, luonnonmukaisena säilytettävään tontinosaan, rakennuksen korkeusasemaan ja rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Lisäksi on huomautettu rakennuksen etäisyydestä naapuritontin rajasta ja annettu muita huomioita.

Huomautusten sisältö ja hakijan niihin antama vastine löytyvät tiivistetysti lupa-arkkitehdin lupapäätöksestä, joka on oheismateriaalina.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-451-3-65 omistaja on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee muutosta rakennuslupapäätökseen aiemmin naapureiden kuulemisvaiheessa 16.3.2022 esittämien huomioiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suunniteltu rakentaminen ulottuu kaavamääräyksiin luonnonmukaisena säilytettäväksi määrätyle tontin osalle, eikä rakennus sopeudu korkeusasemansa puolesta ympäröivän alueen rakennustapaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa lisäksi, että rakennus ulottuu liian lähelle naapuritontin rajaa, ylittäen asemakaavan

määräämän rakennusalan. Lisäksi lausutaan, että rakennuksessa on myös huomattavan suuri eteläsivun lasiseinä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii muun ohessa seuraavia asioita:

Rakennuksen massoittelussa tulisi huomioida paremmin tontin muodon asettamat rajoitteen niin, että rakennus istuisi sopusuhtaisemmin määrätyn rakennusalan sisälle. Sijoittamalla rakennus tontille sopusuhtaisemmin, kaavakartassa määrätulle rakennusalueelle, hakija pystyy helposti välttymään tontin asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettäväksi merkitylle osalle rakentamiselta. Tontin etupihan eteläosan maanpintaa on korotettu huomattavasti täyttömaalla. Palauttamalla maanpinta luonnolliselle tasolle tukimuurille ei liene tarvetta, vaikka rakennuksen korkeusasema olisi nyt suunniteltua matalampi. Suunnitellun rakennuksen korkeuden ollessa 11,3 m sen tulisi rakennusjärjestyksen periaatteen mukaisesti sijaita vähintään 5,65 m etäisyydellä viereisen tontin rajasta. Suuret ikkunapinnat eivät ole energiatehokkaita eivätkä kulje käsi kädessä nykypäivän rakennustrendien kanssa.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Luvanhakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen 23.5.2022.

Vastineessaan luvanhakija toteaa muun ohessa seuraavaa:

Rakennus ei ulotu oikaisuvaatimuksessa mainitulla tavalla asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettävälle tontin osalle. Aluetta saa kaavamääräyksen mukaan käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Rakennuksen ja rakennusalan rajan välissä sijaitsee maantasopatio, joka täyttää asemakaavassa sallitun oleskelulle sallitun vaatimuksen. Luonnonvaraista tontin osaa ei louhita vaan patio muotoillaan olemassa olevaa kalliopintaa mukaillen. Pation kokoa pienennettiin naapurin kuulemisen jälkeen ennen rakennuslupapäätöstä. Asemakaava ei määritä rakennuksien lattioille tai räystäille korkeusasemia. Rakennus on suunniteltu tontin korot huomioon ottaen. Vuoritiellä on paljon korkeuseroa, jonka takia rakennukset sijaitsevat maaston koroista johtuen hyvin eri koroissa suhteessa katuun. Naapurirakennukset etelässä ja pohjoisessa sijaitsevat myös korkealla, jolloin rakennus istuu luontevasti näiden rakennusten väliin ja noudattelee tontin korkoja.

Rakennuksen ulkoseinät ja rakennuksen varsinainen massa, ulkovaippa sijoittuu kokonaisuudessaan rakennusalan sisälle. Rakennuksen terassin ja portaan osa ylittää rakentamisen alueen rajaa etelään noin 1 metrillä. Espoon rakennusjärjestys sallii rakennusalan ylittämisen näiden rakenteiden osalta enintään 1,2 metriä, jolloin näiden rakenteiden rakennusalan ylitys on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuksen oleskelutilat avautuvat itään, etelään ja länteen. Näihin ilmansuuntiin on luontevinta avata ikkunapintoja luonnonvalon takia. Rakennuksen ikkunapinnat noudattelevat nykyrakentamisen arkkitehtuuria. Ikkunapinnat on suojattu tavanomaista syvemmillä lippa-aiheilla. Tällöin lipat toimivat suojana korkealta paistavalle kesäauringolle ja talvella matalammalta paistava aurinko pääsee lämmittämään passiivisesti sisätiloja. Näin ollen ikkunoiden sijoittelulla, koolla ja rakennuksen arkkitehtuurilla on puoltava

vaikutus energiatehokkuuteen.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

## PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Suunniteltu rakentaminen ei ulotu kaavamääräyksiin luonnonmukaisena säilytettäväksi määrätylle tontin osalle muuta kuin maantasopation osalta. Rakennus sopeutuu korkeusasemansa puolesta rakennuspaikkaansa. Rakennus ei ulotu liian lähelle naapuritontin rajaa, ja rakennuksen sijoittelu sekä etäisyys naapuritontin rajasta on asemakaavan ja Espoon rakennusjärjestyksen mukainen (7 § ja 7a §). Rakennuksen ikkunaukotus on arkkitehtuuriltaan luontevaa ja perusteltua.

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 MRL:n sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen. Lupa on siten tullut myöntää.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta korjaa myönnettyä lupaa seuraavasti:

Rakennuspaikalla voimassa oleva kaava on tullut voimaan 12.10.1994. Sen vuoksi kerrosala lasketaan jo kumottujen rakennuslain- ja asetuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain sijaan. Tämän johdosta myös leimataan päivitetty asemapiirros.

Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa käytetään 241 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys RakA 152 §:n salliman 5 % ylityksen lisäksi on 3,5 %, joka myönnetään vähäisenä poikkeamisena (MRL 175 §).

Korjauksen johdosta hankkeen laajuus ei muutu eikä korjauksella ole vahingollisia vaikutuksia luvan hakijaan tai naapureiden asemaan.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, ja hyväksyy muutetun asemapiirroksen.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**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.  
Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135, HL 50 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jari Saajo, puh. 040 636 5871  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

