

§ 164

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-939 Taavinharju 35

Päätöspäivämäärä 16.11.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-26-6-1 MANKKAA Pinta-ala 2571.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Taavinharju 35 02180 ESPOO Asemakaava AO, II, e=0,25, erillispientalojen korttelialue 642.7 k-m ² 216.0 k-m ²				
Hakija	[REDACTED]					
Toimenpide	Kaksi paritaloa (685M,6982), kaksi erillistaloa (7004,706A), autokatos/tekninen tila (684L) ja puretaan omakotitalo (1602)					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	104104685M	258.0	200.0	905.0	2
	3	1041046982	258.0	200.0	905.0	2
	4	1041047004	160.0	134.0	565.0	2
	5	104104706A	160.0	134.0	565.0	2
	6	104104684L	5.0	5.0	15.0	1
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1016991602	0.0	216.0	835.0	2
Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
	Naapurien kuuleminen 3 kpl 19.09.2023					
	Kaupunkimittausyksikkö 05.09.2023 Puoltava					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (6 kpl)					

Asemapiiros.dwg
Hulevesisuunnitelma
Valtakirja
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomakkeet
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Kerrosalakaavio
Väritetyt julkisivupiirustukset
Valokuvia
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on 10.10.2023 § 39 myöntänyt luvan 2023-939 kahden kaksikerroksisen paritalon, kahden kaksikerroksisen pientalon ja autokatos/teknisentalan rakentamiselle sekä omakotitalon purkamiselle.

Rakennusvalvontakeskus on kuullut kolmea naapuria 5.9.2023. Kuulut naapurit ovat Taavinharju 22 D2 [REDACTED] ja Taavinharju 33 [REDACTED]. Naapurikuulemiskirjeet on jätetty postin kuljetettavaksi 5.9.2023. Naapurikuulemisten määräaika on ollut 19.09.2023 eikä naapureilla ole tullut hankkeesta huomautuksia. Lisäksi MRL 133 § 3 momentin mukaista katselmusta ei ole pidetty tarpeellisenä.

Päätös on kokonaisuudessaan oheismateriaaleissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistö Taavinharju 33 [REDACTED] on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennuslupaan 2023-939 huomauttaen luvan hakemusvaiheen vaadittujen naapurikuulemisten toteutuksen puutteellisuudesta ja vaatii muutosta lupapäätökseen siten, että rakennuslupa palautetaan valmisteluun ja naapurikuulemiset suoritetaan hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut vaadettaan sillä, ettei heitä tai aikaisempaa omistajaa ole kuultu lupakäsittelyn aikana, eivätkä he ole vastaanottaneet lomakkeita tai tietoa rakennusluvan vireilletulosta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Lupavaiheen naapurikuulemiskirjeet ovat tavallisia tiedoksiantoja, jotka toimitetaan postitse vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä (Hallintolaki 434/2003, 59 §).

Naapurikuulemiskirjeet on jätetty postin kuljetettavaksi 5.9.2023.

Naapurikuulemisten määräaika on ollut 19.09.2023 eikä naapureilta ole tullut hankkeesta huomautuksia. Rakennusluvan 049-2023-939-A päätöspäivä on ollut 10.10.2023.

Oikaisuvaatimuksen asunto-osakeyhtiön nimissä tehneet [REDACTED] on merkitty As Oy Espoon Taavinharju 33 hallitukseen 17.10.2023. Naapurikuulemisajankohtana As Oy Espoon Taavinharju 33 hallituksessa olevat henkilöt ja isännöitsijä ovat olleet eri henkilöitä kuin 17.10.2023 jälkeen. As Oy Espoon Taavinharju 33 on kuultu naapurina 5.9.2023 hallintolain mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty näyttöä siitä, ettei As Oy Espoon Taavinharju 33:a olisi kuultu asianmukaisesti, eikä esitetty sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnetty lupa tulisi uudelleen käsitellä. Hakemus täyttää rakennusluvan myöntämiseksi MRL 135 §:ssä ja kuulemiselle MRL 133 §:ssä asetetut edellytykset ja lupa on tullut myöntää.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Hallintolaki 59 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 § ja 135 §

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
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 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.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyyn henkilöön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen / pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

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

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Hallintolaki 59 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 § ja 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. +358 43 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.