

§ 13

Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2022-1485 Palotie 42

Päätöspäivämäärä 26.1.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.2.2023

Rakennuspaikka	49-40-331-16 ESPOON KESKUS Pinta-ala 1542.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Palotie 42 02760 ESPOO Asemakaava A II, e=0.35, Asuinrakennusten korttelialue 539.7 k-m ² 152.0 k-m ²				
Hakija	Eden Capital Oy Kauppiaskatu 12 A 17 20100 TURKU					
Toimenpide	Luhtikerrostalon (1) ja siihen kytketyn talousrakennuksen sekä jätesuojarakennelman rakentaminen, olevan pientalon (1003830906) purkaminen, maalämpökaivojen poraaminen					
	Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104038259V	748.0	661.0	2230.0	2
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	3	1003830906	152.0	152.0	440.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2					
	Naapurien kuuleminen, 7 kpl (2 huomautusta)	03.11.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	19.10.2022			Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 7 kpl Kaupparekisteriote					

Valtakirja, 2 kpl
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Naapurin suostumus (jättesuoja)
Rasitesopimus
Naapurin huomautukset ja vastineet, 2 + 2 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Ennakkoneuvottelumuistio
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Haitta-ainekartoitus
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Väritetyt julkisivut
Katujulkisivu
Havainnekuvia
Valokuvia, 2 tiedostoa
Tietomalli
Oikaisuvaatimus
Vastine liitteineen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAKÄSITTELIJÄN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 22.12.2022 § 59 myöntänyt luvan luhtikerrostalon ja siihen kytketyn talousrakennuksen sekä jättesuojarakennelman rakentamiselle, olevan pientalon purkamiselle ja kolmen maalämpökaivon poraamiselle. Samalla päätöksellä on myönnetty lupa kahdeksan autopaikan rakentamiseen Palotien varren puoleiseen osaa tonttia ja pensasaidalla rajatun leikkialueen rakentamiselle tontin eteläosaan sekä vähäisille asemakaavapoikkeamille, jotka koskevat rakennusoikeuden ja rakennusalan rajojen ylityksiä. Hankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Palokärki.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kaksi kiinteistöä (40-331-3 ja 40-331-9) on huomauttanut. Lounaispuolen naapurikiinteistön 40-331-3 Asunto Oy Espoon Puistotie 6 huomautuksessa on tuotu esille, että lupatontin maan pintaa ei rakennusvaiheessakaan saa korottaa niin, että maastolle luonteenomainen laaksomaisema muuttuu. Uusien rakennusten sokkelien korkeuden on vastattava tontilla nyt olevan rakennuksen sokkelin korkeutta. Hulevesien hallinta on hoidettava siten, että valumamäärät eivät lisäännä naapuritonteilla. On todettu myös, että lupa-asiakirjoista ei saa selvää tontin mahdollisesta raja-aidasta ja naapuri on katsonut, että asumisviihtyvyyttä ajatellen yhtenäinen ja riittävän korkea raja-aita on välttämätön.

Hankkeen vastineessa em. naapurikiinteistön 40-331-3 huomautuksiin on todettu, että korotuksia nykyisiin maanpintoihin ei juurikaan ole tulossa ja asuinrakennuksen perustus korkeus myötäilee maanpinnan korkoja - hyvän rakennustavan mukaisesti sokkelia jätetään näkyviin vähintään 30 cm. Hulevesien viivytykset ja johtaminen hulevesiverkkoon on huomioitu sekä esitetty hulevesisuunnitelmassa ja on todettu, että valumamäärät eivät lisääny rakentamisen johdosta vaan hulevesien määrä tulee vähenemään ja hidastumaan viivytyksen johdosta. Tontin eteläosan leikki- ja oleskelualueetta ei rajata rakennettavalla aidalla vaan istutetaan yhtenäinen pensasaita: raja-alueella kulkee avo-oja, jonka kautta naapuriyhtiöiden hulevedet johdetaan kaupungin verkostoon, joten aidan perustaminen ei onnistu ongelmitta. Naapuritontilla on myös rajalle istutettuna (tuija-)aita.

Päätöksen perusteluna on todettu, että hanke on vähäisenä hyväksyttävää poikkeamia lukuun ottamatta asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen eikä aiheuta naapureille tarpeetonta haittaa. Toisen lupavaiheessa huomauttaneen naapurin (40-331-9) huomautusten jälkeen tontilla olevasta hulevesiputkilinjasta sekä aidasta on sovittu luvan liitteeksi toimitetussa rasitesopimuksessa ja asemapiirustusta on ennen lupapäätöstä päivitetty mm. siirtämällä kadun varrelle sijoitettavaa jätesuojaa ja siirtämällä istutuksia irti rajasta siten, että niiden hoitotoimenpiteet onnistuvat lupatontin puolelta sekä lisäämällä lumitilat.

Lupamääräyksissä on myös huomioitu naapureiden huomautukset.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 40-331-3 Asunto Oy Espoon Puistotie 6:n osakas on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus perustuu puhelimitse lupakäsittelijälle kerrottuna tietona lupapäätöksen oikaisuvaatimusohjeen kohtaan 3) Oikeus vaatimuksen tekemiseen on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä asuu naapuritontilla rajan läheisyydessä sijaitsevan paritalon toisessa asunnossa.

Oheismateriaalissa kokonaisuudessaan olevassa oikaisuvaatimuksessa on edellytetty rakennuslupapäätöstä täydennettävän seuraavilta osin:

1. Päätökseen tulee kirjata, mikä on riittävän korkea raja-aita ja mitä pensasaidalla / viheraidalla tarkoitetaan eli mikä tulee olemaan viheraidan lajike? Viheraidan huoltovastuu tulee myös kirjata päätökseen tai johonkin muuhun dokumenttiin.
2. Päätökseen tulee kirjata myös, kummalle puolelle avo-ojaa viheraita tullaan rakentamaan, kun tonttien raja kulkee juuri avo-ojan kohdalla. Oikaisuvaatimuksen tekijä on As Oy:n hallituksen kertoman perusteella ymmärtänyt, että tonttien raja kulkee juuri avo-ojassa eli sen kohdalla
3. Uudiskohteen viheraita tulee pystyä huoltamaan lupakiinteistön puolelta ja tämä tulee myös kirjata päätökseen.
4. Päätökseen tulee kirjata avo-ojan huoltovastuu, mikäli päätös on sellainen, että avo-oja jätetään tonttien väliin ja viheraita tullaan rakentamaan ojan uudiskohteen puolelle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille seuraavat seikat:

5. Lasten leikki- ja oleskelupaikka tulee suunnitelmien mukaan sijoittumaan avo-ojan viereen. On kysytty, onko mietitty avo-ojan turvallisuutta mm. lasten leikkien kannalta, perusteluna kysymykselle se,

että aika ajoin oja täyttyy ääriään myöten hulevedellä ja haasteena on ollut jo nyt lasten rakentamat padot ja sillat ojaan. Oja on lapsille luonnollisesti mieluinen leikkipaikka.

6. Lupapäätökseen on kirjattu (sivu 4/8) virheellisesti, että olemassa oleva naapurin tuija-aita olisi rajalla. Se on naapurin tontilla ja ei liity kaiketi uudiskohteen rakentamiseen. Aidan huollosta vastaavat taloyhtiön asukkaat.

On myös kysytty, mikä on perusteluna avo-ojan jättämiselle tontin rajalle ja todettu, että jos tähän on hyvä perustelu, niin asia on selvä oikaisuvaatimuksen tekijälle, kunhan huomioidaan päätöspöytäkirjaan avo-ojan aiheuttamat haasteet ja kirjataan jo tässä vaiheessa toteutustapa aidan rakentamisesta ja huoltovastuista samoin kuin avo-ojan osalta.

Oikaisuvaatimuksessa on edellytetty, että kun aidan sijaintikatselmuksen ajankohta on tiedossa, tulee siitä ilmoittaa ajoissa oikaisuvaatimuksen tekijälle sekä Asunto Oy Espoon Puistotie 6:n hallitukselle.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty myöhemmin erillisellä sähköpostilla, jossa on tuotu esille, että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä tulee ottaa tonttien välisen avo-ojan toimivuus. Avo-ojaa on raivattu nykyisin noin kaksi kertaa vuodessa, koska sen pohja kasvaa erinäistä kasvillisuutta. Tähän saakka avo-ojaa on vuosikymmenten ajan pidetty huollettuna hulevesien virtaamisen varmistamiseksi lähinnä juuri naapuritaloyhtiön hallituksen puheenjohtajan toimesta. Viestin liitteenä on lähetetty selventämään tilannetta tulvineeseen avo-ojaan vuonna 2002 liittyvä Selvitys / toimenpidepyyntö ja sen liitteenä 3 valokuvaa (oheismateriaalissa).

HANKKEESEEN RYHTYVÄN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN
Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut kokonaisuudessaan oheismateriaalissa olevan vastineen, jossa on todettu istutettavaan pensasaitaan liittyen, että lupatontin puolelle istutettavaksi aidaksi on suunniteltu pihasyreeni, taimikooltaan 50-70 cm. Tiheän kasvuston ansiosta pihasyreeni-aitaa on pidetty oivallisena suoja-aitana pihan tai leikki- ja oleskelupaikan ympärillä. Viheraidan huolto kuuluu As Oy Espoon Palokärki -yhtiölle ja se on huollettavissa oman tontin (Palotie 42) puolelta. Avo-ojaan liittyen on todettu, että oja perataan kasvillisuudesta rakentamisen yhteydessä. Jatkossa kumpikin taloyhtiö vastaa avo-ojan huollosta omalta puoleltaan.

Kysymykseen, miksi avo-oja jää paikalleen, on vastattu seuraavasti: nykyisessä tilanteessa avo-ojaan johdetaan rakennettavan tontin lisäksi muiden tonttien hulevesiä. Rakennettavan tontin hulevedet tullaan keräämään ja johtamaan myös rakennettavan tontin nurmialueelta kaupungin hulevesiverkostoon. Koska ojan kuormitus pienenee rakentamisen jälkeen, ei nykyiseen toimivaan ratkaisuun ole nähty tarvetta tehdä muutoksia. Espoon Kaupunkiteknikan keskuksen mukaan tonttien omistajat vastaavat ojan kunnossapidosta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;

- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt oikaisuvaatimuksen asunto osakeyhtiön osakkaana ja asukkaana. Valitusoikeutta voidaan siten tarkastella ainoastaan pykälän 3 kohdan nojalla. Pääsääntöisesti rakentamisen naapurikiinteistölle ei voida katsoa välittömästi vaikuttavan pykälässä tarkoitettulla tavalla osakkaan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Oikaisuvaatimuksenalaisessa lupapäätöksessä hyväksytyssä asemapiirroksessa on jäänyt esittämättä kiinteistöjen 40-331-16 ja 40-331-3 välillä oleva avo-oja, jota oikaisuvaatimus on muun ohella koskenut. Piirroksesta on siten voinut saada sen vaikutelman, että vesien ohjausta muutetaan rakentamisen yhteydessä siten, että yhteinen rajajoja peitetään. Oikaisuvaatimuksen tekijän osakeomistuksen perusteella hallitsema asuinhuoneisto D sijaitsee tontilla 3 rakennuspaikan kiinteistön rajan läheisyydessä. Edellä esitetty huomioon ottaen, voidaan kyseisessä tapauksessa katsoa oikaisuvaatimuksen tekijällä olevan oikeus pykälän 3 kohdan nojalla oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Asemakaava ei edellytä tontin aitaamista eikä tontille ole asemakaavamääräyksissä määrätty istutuksia tai kaavakartassa osoitettu istutettavaa tontin osaa, hanke on näiltä osin asemakaavan mukainen.

Asemapiirustusta on täydennetty oikaisuvaatimuksessa esille tuotujen seikkojen osalta: piirustuksessa on esitetty tonttien välisellä rajalla molempien tonttien puolella sijaitseva avo-oja sekä lupatontin istutettavan pensasaidan sijainti (avo-ojan lupatontin puolella) ja laji (syreeniaita, leikkauskorkeus 150 cm) sekä ojan ja istutettavan pensasaidan hoitovastuu tekstinä siten, että hankkeeseen ryhtyvä hoitaa oman tontin puolella sijaitsevan ojaosuuden ja pensasaidan oman tontin puolelta. Lisäksi suunnitelmaan on täydennetty tilapäinen noin 1,5 m etäisyydelle rajasta rakennettava 70 cm korkea puuaita, joka rakennetaan istutettavan pensasaidan leikkialueen puolelle estämään lasten pääsy leikkialueelta ojaan siihen asti, kunnes pensasaita on kasvanut tavoitekorkeuteen. Koska ei esitetä rakennettavaksi raja-aitaa, ei lupamääräyksiin ole tarpeellista kirjata aidan sijaintikatselmusta.

TIEDOKSI

Oikaisuvaatimuksen tekijä

OHEISMATERIAALI

Asemapiirustus, 2 kpl (leimattu ja oikaisuvaatimuksen jälkeen täydennetty)
Lupa-arkkitehdin päätös

Oikaisuvaatimus
Selvitys / toimenpidepyyntö ja sen liitteenä 3 valokuvaa (tulvatilanne
vuonna 2002)
Hankkeeseen ryhtyvän vastine

**Esittelijän
päätosehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja samalla
hyväksyy täydennetyt asemapiirustuksen.

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

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

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 purkutöiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on
otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen
katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja
lopputarkastuksista.

Purku - ja rakennustyömaa on rajattava koko
purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri
työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa on erityisesti huomioitava tontilla sijaitsevista johtolinjoista huolehtiminen rakennustyön aikana sekä värinämittareiden asennukset naapurien huomautukset huomioiden.

Mikäli tontin lävitse kulkeva hulevesien purkuputki poistetaan, ei sitä saa poistaa ennen kuin uusi hulevesijärjestelmä on saatu toimimaan.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125, 126 a, 127, 135, 139 ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040-193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.