

§ 49

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-1516 Rysäkuja 6

Päätöspäivämäärä 30.3.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.4.2023

Rakennuspaikka	49-31-211-8 KAITAA Pinta-ala 1137.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rysäkuja 6 02260 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % 227.0 k-m ² 178.0 k-m ²				
Hakija	Make Capital Oy Munkkiluodonkuja 2 C 14 02160 ESPOO Primevest Oy Esperantotie 2a 02230 ESPOO					
Toimenpide	Kaksi omakotitaloa (1, 2), kaksi maalämpökaivoa, vanhan omakotitalon (100470810V) purkaminen Pääsuunnittelija: Korhola Mika rakennusinsinööri Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104039059N	224.0	126.0	610.0	2
	2	104039057L	224.0	126.0	610.0	2
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	3	100470810V	178.0	178.0	500.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3 Kaupunkimittausyksikkö 25.10.2022		Puoltava			

Naapurien kuuleminen 6 kpl	01.12.2022	Mahdollistava
Kaupunginmuseo	26.10.2022	Mahdollistava
Länsimetro Espoo	31.10.2022	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	23.11.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
 Länsimetro Oy:n lausunto
 Metron rataisännöinnin lausunto
 Naapurien huomautukset 3 kpl
 Hakijan vastineet huomautuksiin 3 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalakaaviot 2 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
 Perustamistapalausunto
 Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Purettavan rakennuksen haitta-aineselvitys
 Tonttijulkisivut
 Valokuvia
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Alustava rasitesopimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Piia Vihonen on 21.2.2023 § 5 myöntänyt rakennusluvan (lupatunnus 2022-1516-A) kahden kaksikerroksisen omakotitalon ja niihin kytkettyjen autokatosten rakentamiseen, kahden maalämpökaivon poraamiseen sekä vanhan omakotitalon purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

Lupavaiheessa on kuultu kuutta naapuria. Kiinteistön 412-1-864 omistaja on huomauttanut uudisrakennusten korkeudesta ja ikkunoiden sijoittumisesta, suuntauksesta ja koosta. Lisäksi huomautus koski kerrosalan laskemista ja lisärakennusoikeuden käyttöä.

Vastineessa kiinteistön 412-1-864 huomautukseen todetaan, ettei asemakaava ohjaa oleskelutilojen näkymäsuuntia eikä määrittele esimerkiksi katon harjasuuntaa, joka joissain tapauksissa voisi ohjata suunnitteluratkaisua. Uudisrakennukset sijaitsevat yli 8 metrin etäisyydellä naapurin rajasta, vaikka rakentaminen olisi sallittua neljään metriin rajasta. Näin ollen tiivistyviin pientaloalueisiin verrattuna naapureiden suuntaan on jopa tavanomaista enemmän tilaa eikä naapureille aiheuteta normaalia enempää, saati kohtuutonta haittaa näkymäsuuntien suuntauksella. Kerrosalaan ja lisärakennusoikeuteen liittyviin huomautuksiin voidaan todeta, että kerrosalalaskelma on päivitetty lupakäsittelyn aikana eikä tontille osoitettua rakennusoikeutta ylitetä. Osa lisärakennusoikeudesta jää käyttämättä. Kerrosala on laskettu siirtymäsäännös huomioiden siten, että ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävä osuus saa olla enintään 5 % (hankkeessa 4,8 %). Siirtymäsäännöksestä johtuen hankkeessa on voitu lisäksi hyödyntää maanpäällistä kellaria, joka ei vie rakennusoikeutta. Lisärakennusoikeuteen on laskettu vain ulkotilaan avautuva varasto, johon ei ole sisäyhteyttä. Asemakaava ei vaadi lisärakennusoikeuteen

laskettavien tilojen rakentamista erillisiin rakennuksiin.

Lupapäätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 412-1-864 omistaja on jättänyt 8.3.2023 lupaa koskevan oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan

- 1) teknisen tilan laskemista varsinaiseen rakennusoikeuteen ja
- 2) ettei rakennusoikeuden ylitystä yli 250 mm paksun ulkoseinäosuuden osalta hyväksyttäisi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan seuraavasti:

1) Päätöksen mukaan "lisärakennusoikeuteen on laskettu vain ulkotilaan avautuva varasto, johon ei ole sisäyhteyttä". Käytännössä ko. tila on rakennuksen kannalta välttämätön tekninen tila eikä varasto.

Rakennuksen kannalta välttämätön tekninen tila ei vastaa kaavamääräystä "Tontille sallitun kerrosalan lisäksi saa alueelle rakentaa enintään 15 % kerrosalasta asukkaiden varasto- tai säilytystilaa".

2) Seinäpaksuuden ylitysmahdollisuus tuli vasta maankäyttö- ja rakennuslain kerrosalan määritelmään 115 §. Siirtymäsäännöksen johdota tätä pykälää ei sovelleta ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa hyväksytyissä kaavoissa. Kyseessä on virheellinen rakennusoikeuden ylitys.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että jos ja kun vanhojen kaavojen alueella rakennetaan maanpäällisiä kerroksia, tulee pitää huolta, että rakentamista ohjataan ja että olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle ei aiheuteta tarpeetonta haittaa ja että rakentamisen myötä syntyy tasapuolista ja hyvää ympäristöä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksen sisältö ja perustelut eivät ole hallintolain 44 ja 45 § mukaisia. Päätöstekstistä ei selviä, miltä osin on kyse hakijan vastineista ja miltä osin on kyse lupavalmistelijan kannanotoista. Lisäksi sovelletuissa oikeusohjeissa on mainittu 175 §, "Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä". Päätöstekstissä ei selviä, missä tätä on käytetty ja millä perustein.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut 20.3.2023 vastineensa oikaisuvaatimukseen. Vastineessa todetaan mm., että tekninen tila on rinnastettavissa varastointitilaan ja että se ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Ko. tila voidaan myös sijoittaa rakennuslain mukaiseen maanpäälliseen kellariin. Rakennusoikeuden käyttöön ja siirtymäsäännökseen viitaten vastineessa todetaan, että rakennusoikeudellista ylitystä ei ole. Suunnitteluratkaisun mukainen massoitteeluun vaikuttava maanpäällinen kellari ei perustu vanhentuneen lainsäädännön mahdollistamiin porsaanreikiin vaan rakennuslain aikaisiin säädöksiin. Yksityisyyshaitan osalta toteamme, että asemakaava ei määrää rakennuspaikalla rakennusten oleskelutilojen näkymäsuuntia mitenkään. Kaava ei myöskään määrittele esimerkiksi katon harjasuuntaa, joka joissain tapauksissa voisi ohjata suunnitteluratkaisua oikaisuvaatimuksen huomioimisen suuntaan. Uudisrakennukset sijaitsevat yli 8 metrin etäisyydellä huomauttaneen naapurin rajasta, joka on tuplasti enemmän mitä asemakaava-alueilla on sallittu (4 m). Näin ollen naapureiden

suuntaan on jopa tiivistyviin pientaloalueihin verrattuna tavanomaista enemmän tilaa eikä naapureille aiheuteta normaalia enempää saatikka kohtuutonta haittaa näkymäsuuntien suuntauksella.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

1) Ympäristöministeriön julkaisun 72/2000, Kerrosalan laskeminen, mukaan kaikissa rakennuksissa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen ulkopuolelle jäävät rakennuksen käytölle välttämättömät tekniset tilat, kun ne sijaitsevat kellarikerroksessa tai ullakon tasossa. Tekniset tilat on hankkeessa kuitenkin sijoitettu varastoon ja tila on kokonaisuudessaan laskettu lisärakennusoikeuden mukaiseksi varasto- tai säilytystilaksi. Em. Kerrosalan laskeminen -oppaan mukaan tilan olisi voinut laskea myös osaksi maanpäällistä kellarialueita, jolloin hankkeessa ei olisi käytetty lisärakennusoikeutta lainkaan.

2) Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksen 217 § johdosta, mikäli alueen asemakaava on hyväksytty ennen 1.1.2000, käytetään edelleen rakennuslain (330/1965) mukaista kerrosalan laskemistapaa. Rakennuslain nojalla annetun rakennusasetuksen (RakA) 152 § mukaan milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 mm, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla. Hankkeessa edellä mainitun asetuksen mukainen ylitys on 4,8 % ja ylitys on rakennusasetuksen mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöstekstistä ei selviä, miltä osin on kyse hakijan vastineista ja miltä osin on kyse lupavalmistelijan kannanotoista viitaten hallintolain 44 ja 45 §:iin. Hallintolain 44 §:n mukaan kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu. Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä perusteella ei voida todeta, että päätös ei olisi hallintolain 44 ja 45 §:n mukainen. Voidaan kuitenkin todeta, että päätöksessä on mainittu virheellisesti sovellettavana säännöksenä 175 §. Hankkeessa ei ole edellä mainitun säännöksen mukaisia vähäisiä poikkeamia rakentamista koskevasta säännöksistä. Säännös 175 § on poistettu päätöksen kohdasta sovelletut oikeusohjeet.

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
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
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.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Mikäli yksityiskohtaisemman rakennussuunnittelun perusteella tarvitaan louhintaa, pitää Länsimetrolta pyytää louhintasuunnitelmien pohjalta uusi lausunto ennen töihin ryhtymistä.

Hankkeessa tulee noudattaa Länsimetro Oy:n ja metron rataisännöinnin (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) antamien lausuntojen ehtoja kokonaisuudessaan.

Mahdollisen kohteessa tapahtuvan louhinnan ja maalämpökaivojen toteutuksien osalta metron rataisännöinnille (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) tulee toimittaa tarkemmat kuvaukset toteutuksista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto (mm. kuusiaita) suojattava siten, ettei sitä vahingoiteta eikä aluetta käytetä työmaa-alueena.

Rakennus- ja purkutyömaa on rajattava koko rakennus- ja purkutöiden 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.

Mikäli maanalainen öljysäiliö poistetaan käytöstä, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojelun palvelualueeseen ja varattava ympäristötarkastajalle mahdollisuus olla paikalla säiliön nostohetkellä.

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

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta alustavasta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös.

Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.