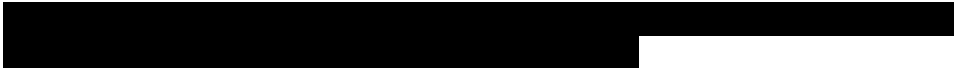


§ 118

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2023-380 Hiiralankaari 34

Päätöspäivämäärä	24.8.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	30.8.2023

Rakennuspaikka	49-13-20-15 WESTEND Pinta-ala 1419.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hiiralankaari 34 02160 ESPOO Asemakaava AOR 9, e=0,25 Enintään 2-kerroksisten asuinrakennusten korttelialue 354.6 k-m ² 196.0 k-m ²
Hakija		
Toimenpide	Omakotitalo (1), maalämpökaivo Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104075333T 302.0 167.0 1250.0 1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Hakemuksen liitteet	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3 Kaupunkimittausyksikkö 03.04.2023 Puoltava Pääpiirustukset 4 kpl Asemapiirustus-DWG-tiedosto Selvitys naapurien kuulemisesta Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ulkoväriyysuunnitelma Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl Kerrosalalaskelma Valtakirja Pintavesisuunnitelma	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurien suostumukset
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Vesijohto- ja viemärilausunto
Esteettömyysselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Maanalaisten johtojen sijaninti-ilmoitus
Vastine naapurihuomautuksiin
Vastine oikaisuvaatimukseen
LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmisteliija on päätöksellään 30.05.2023 § 41 myöntänyt luvan kellarillisen, yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle ja maalämpökaivolle.

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapuritontti 13-20-14 on huomauttanut ilmoitus naapurille rakennushankkeen vireille tulosta lomakkeessa, että rakentajan kanssa on sovittu lounaispäädyssä olevan parvekkeen etelänurkan kevyemmästä ilmeestä, ja että parvekkeen syvyys kulmassa on 3400 mm.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin 13-20-14 omistaja Asunto Oy Westendintie 69 on ilmoittanut tyytymättömyytensä päätökseen ja jättänyt oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennuslupaprosessissa on unohdettu rakentamisessa erittäin tärkeät lain säädökset. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaavan alueella on, että rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, ja että rakennus soveltuu paikalle. Oikaisuvaatimuksen tekijä painottaa, että kysymys ei ole oikeusohjeista, kuten lupapäätöksessä mainitaan, vaan sitovista lain säännöksistä. Ne syrjäyttävät kaavamääräykset ja muut lakia alempiarvoiset ohjeet tms..

Rakennuspaikan lähialueella kuten lähes koko Westendin vanhalla alueella on pelkästään omakotitaloja, ja lähes kaikki olemassa olevat rakennukset ovat harjakattoisia, oikeita taloja. Suunniteltu tasakattoinen rakennus on oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä rakennettuun lähiympäristöön soveltumaton eli siis lainvastainen, eikä soveltuisi lainkohdan mukaisesti rakennettuun ympäristöön ja rantamaisemaan sekä täyttäisi kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Myös tonttimme itäpuolelle ollaan rakentamassa kolmea valtavan massiivista rakennusta, ja allekirjoittaneita ahdistetaan siis molemmilta puolilta äärimmäisen lähelle tulevilla rakennuksilla. Yksityisyytemme ja viihtyvyytemme on uhattuna, mikä on täysin kohtuutonta.

Näin pienelle tontille on suunniteltu aivan liian massiivinen rakennus. Lähes koko talon ympäri rakennettava parveke ei mielestämme ole perinteinen rakentamisessa käytetty parveke, joka mielestämme on myös Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n tarkoittama parveke. Pitkä parveke oikeuttaa suunnittelijoiden mukaan neljän metrin säännön muuttamisen 2,8 metrin väliseksi etäisyydeksi, mistä syystä rakennuksen ja talomme B välinen käytävä toisi esille aivan liian suuren ahtauden, ja suunniteltu talo olisi suuressa ristiriidassa talomme kanssa. Hakija on pitänyt tärkeänä, että suuresta parvekkeesta lounaan suuntaan on pidettävä kiinni, että pöytä mahtuu parvekkeelle. Tämä aiheuttaa kolmen metrin syvyyden kasvattamisen neljään metriin, ja vaatimus aiheuttaa massiivisuuden lisäyksen ja vie meiltä oleellisesti näköalaa luoteeseen, metsään ja auringon laskuun, joka on mielestämme paljon tärkeämpi kuin parvekepöydän mahtuminen.

Korostamme, että palauttamassamme Ilmoituksessa naapurille emme ole ruksanneet "Ei ole huomauttamista" -kohtaa, vaan siinä yhteydessä olevat kommenttimme ovat parista yksityiskohdasta. Olemme käsitelleet 3.3.2023 jälkeen asiaa laajemmin sen jälkeen, kun meille selvisi sen kokonaisuus, ja meillä on tässä oikaisuvaatimuksessamme oikeus ottaa esille kaikki haluamme asiat.

Ymmärtääksemme lupa-asiassa päätöksen tekijänä on ollut yksi henkilö, joka on pitkään ja varmasti suurella ammattitaidolla hoitanut tätä tehtävää. Haluamme kuitenkin, että tällä Espoon hienolla ja monella tavoin tärkeällä paikalla lupa-asiata käsittelee laajempi, eri alojen asiantuntijajoukko. Osittain tämän johdosta haluamme tehdä tämän muistutuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät pyytävät painokkaasti, että Ympäristö- ja rakennuslautakunta järjestää katselmuksen, jossa sen jäsenet voivat saada asiasta paremman käsityksen, ja että lautakunta hylkää kyseisen rakennusluvan ja palauttaa asian Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle uuteen käsittelyyn, missä asia käsitellään kokonaisuudessaan uudelleen.

Oikaisuvaatimuskirjelmä perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin kanssa on neuvoteltu ja keskusteltu useita kertoja lupahakemuksen kuluessa, ja suunnitelmia muokattiin ennen lupapäätöstä naapurin kanssa sovittujen seikkojen mukaisesti. Parveketta omalla tontilla olevan talon A suuntaan lyhennettiin noin metrillä ja parvekkeen kulmassa ollut rakenteellisen seinämäisen pilarin mittasuhteita pienennettiin selkeästi. Rakennus on naapurin vieressä ja naapurin toive parantaa ilta-auringon näkyvyyttä tontillaan huomioitiin. Naapurin suuntaan olevaa rakennusjärjestyksen sallimana 1,2 metriä syvää sivuparveketta ja siinä olevia säleikköjä ikkunoiden edessä naapuri piti hyvinä yksityisyyden lisäämiseksi eikä nähnyt niissä huomautettavaa mainituissa lupavaiheen neuvotteluissa. Rakennus on kaikkiaan varsin umpinainen oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin suuntaan kuten naapurirakennuksen vastakkainen sivu, ja häiriövaikutus on puolin ja toisin vähäinen.

Rakennuksen maanpäällinen kellari työntyy nousevassa rinteessä

takaosaltaan maan sisään. Lupavaiheessa rakennuksen korkeutta mataloitettiin 200 mm ja kattoterassin paikkaa siirrettiin pohjoispuolen naapurin toivomusten mukaan. Rakennuksen harjakorkeus +14,90 on nyt 350 mm alempana kuin itäpuolen oikaisuvaatimuksen tehneen naapuriyhtiön viereisessä rakennuksessa, jossa harjakorkeus on +15,25. Länsipuolen naapuritalon harjakorkeus on +15,35. Rakennus on istutettu maastoon naapurirakennukset huomioiden, ollen jopa niitä hieman matalampi. Rakennukset muodostavat yhdessä sopusuhtaisen kokonaisuuden, johon uusi rakennus tuo oman positiivisen ja ajanmukaisen lisänsä.

Alueen arkkitehtuurissa on tyypillisesti näkyvissä ajalliset kerrostumat. Suunniteltu rakennus ei nouse ympäristöstään poikkeavana, vaan on hahmoltaan selkeä, tontin takaosaan päin kapeneva massa, jonka eteen jää väljä piha-alue. Rakennuksen auringolta ja sateelta suojaavat katosrakenteet muodostavat etelä-länsisivun ikkunapintojen kanssa yksikerroksisen paviljonkimaisen, ilmettä keventävän ja rikastavan rakenteen umpinaisen maanpäällisen kellarin päälle ja ottavat huomioon ilmaston ja energiatalouden vaatimukset eri vuodenaikoina.

Rakennuksen materiaalit on huolellisesti valittu. Yksinkertaista rapattua lähes kolmion muotoista perusmassaa ikkunapintoihin kehystävät parvekereunan ja katosrakenteiden metallipäällysteet, niiden väliset pystysuuntaiset puusäleiköt ja katosten alapintojen puuverhoilut. Tämän tyyppinen ei ole alueella vierasta ja vastaavan tyyppisiä löytyy myös lähiympäristön rakennuksista. Rakennuksen loivasti viettävä vesikatto ulkopuolisella vedenpoistolla on tyypillinen rakennustapa Westendissä.

Rakennus on lain ja säännösten mukaisesti suunniteltu, se soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Luvan hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaan rakennusluvan edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohessa se, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset, rakennus soveltuu paikalle ja rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

MRL 117 § 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennusten kattomuodosta, julkisivumateriaalista tai -väryksestä eikä maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ole kielletty. Rakentamisen määrä ja sijoittelu on ratkaistu asemakaavassa ja asemakaavan mukaisesti on oikeus rakentaa.

Alueen rakennuskanta on rakentunut vuosikymmenten aikana, ja alueelle on rakentunut viimeisten vuosien aikana useita arkkitehtuuriltaan

hakemuksen mukaisia rapattuja tasakattoisia omakotitaloja. Asemakaavassa ei ole määräyksiä rakennusten kattomuodosta, julkisivumateriaalista tai -väryksestä eikä maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ole kielletty. Oikaisuvaatimuksen tehneen tontin itäpuolelle on rakenteilla tasakattoisia omakotitaloja, ja oikaisuvaatimuksessa mainitussa osoitteessa Westendintie 65 on vanha tasakattoinen omakotitalo, joka on rakennettu 1960-luvulla voimassa olleiden määräysten mukaan.

Suunnitelmissa on otettu huomioon naapurin kanssa sovitut asiat, ja rakennus on suunniteltu voimassa olevien määräysten, rakentamista koskevien asetusten ja Espoon rakennusjärjestyksen mukaisesti, ja sen voidaan katsoa, edellä lausuttu huomioiden, soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja täyttävän kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö ja sitä koskeva oikeuskäytäntö ei suojele naapureita mahdollisilta maisemanäkymien menetyksiltä, joita hankkeen toteuttaminen saattaa aiheuttaa. Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke täyttää rakennusluvan myöntämiselle MRL 135 §:ssä asetetut edellytykset ja lupa on tullut myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. 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
salaojasuunnitelma
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.

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.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 135, 138, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen

p. 040-185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.