

## § 10

**Oikaisuvaatimukset, uudisrakennuslupa 2023-1267 Vuoriharjunpuisto 4**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Päätöspäivämäärä                   | 18.1.2024 |
| Päätös annetaan julkipanon jälkeen | 29.1.2024 |

| <b>Rakennuspaikka</b>                  | 49-42-46-2<br>SAUNALAHTI<br>Pinta-ala 1231.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala  | Vuoriharjunpuisto 4<br>02330 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AO II e=0.20+15% Erillispientalojen<br>korttelialue<br>246.0 k-m <sup>2</sup><br>117.0 k-m <sup>2</sup> |                       |             |                     |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
|--|---|---|-----------------------|-------------|---------------------|----------|---------------------|---|------------|-------|-------|-------|---|--|
| <b>Hakija</b>                          | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br><br>Johtava Group Oy<br>Eteläesplanadi 2<br>00130 HELSINKI  |   |                       |             |                     |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
| <b>Toimenpide</b>                      | Omakotitalo (1) ja maalämpökaivon poraaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta<br><br>Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusmestari<br>Uusi rakennus   |   |                       |             |                     |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
|  | <table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1041193036</td> <td>137.0</td> <td>137.0</td> <td>440.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | Luvan rakennus  | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala           | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä | 1 | 1041193036 | 137.0 | 137.0 | 440.0 | 1 |  |
| Luvan rakennus                         | Pysyvä rakennustunnus   | Kokonaisala   | Kerrosala             | Tilavuus    | Kerrosten lukumäärä |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
| 1                                      | 1041193036  | 137.0   | 137.0                 | 440.0       | 1                   |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
| <b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b> | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen<br>Paloluokka P3  |   |                       |             |                     |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
| <b>Lausunnot</b>                       | Kaupunkimittaussyksikkö 08.11.2023  | Puoltava  |                       |             |                     |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>             | Pääpiirustukset, 4 kpl<br>Valtakirja<br>Asemapiirustus-DWG<br>Katujulkisivu<br>Rasitustodistus  |   |                       |             |                     |          |                     |   |            |       |       |       |   |  |

Katukorkeusilmoitus  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2 kpl  
Naapurin huomautus & vastine naapurin huomautukseen  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Liitoskohtalausunto  
Hallinnanjakosopimus  
Lainhuutotodistus  
Johtokartta-aineisto  
Maalämpökaivon etäisyydet  
Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Energiaselvitys ja -todistus  
Energiatodistuksen liite  
Aloittamisoikeushakemus  
LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupavalmisteliija on päätöksellään 14.11.2023 § 64 myöntänyt rakennusluvan 2023-1267-A yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle ja maalämpökaivon poraamiselle.

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista tontin [REDACTED] omistajilla on ollut huomautettavaa työmaa-asioista, vierekkäisten ajoliittymien ja piha-alueen toimivuudesta, postilaatikoiden, jäteastioiden sekä sähköpääkeskuksen sijainneista.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineessaan todennut, että olemassa olevien teiden, piha-alueiden toimivuus, ylläpito ja hoito sovitaan yhdessä naapureiden kesken. Vastineessa todetaan myös, että hankkeen tontin jäteastiat sijaitsevat omalla tontilla ja niiden sijainti on esitetty rakennusluvan asemapiirroksessa sekä sähköpääkeskuksen sijainti tulee olemaan ehdotetun mukaisesti kasvatettuna palvelemaan kaikkia kolmea rakennusta mahdolliset ladattavat sähköautot huomioiden.

Lupapäätös ja naapurin [REDACTED] huomautus sekä hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

### OIKAISUVAATIMUKSET

Naapuritontin [REDACTED] omistajat ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen, joka on osittain samansisältöinen kuin naapureiden kuulemisen yhteydessä esitetty huomautus. Hakijan kanssa saman kiinteistön [REDACTED] osaomistajat ovat myös jättäneet oikaisuvaatimuksen.

Kiinteistön [REDACTED] oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennuslupa käsitellään ympäristö- ja rakennuslautakunnassa sekä palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja muutettavaksi oikaisuvaatimuksessa määritellyn mukaiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät edellyttävät, että kaikki avoinna olevat sopimusasiat, jotka liittyvät rakennuslupaun, tonttien yhteiseen

tieliittymään, kunnallistekniikkaan sekä sähkö- ym. liittymiin ja kustannusvaikutuksiin on oltava kirjallisesti sovittuna ennen rakennusluvan hyväksymistä ja rakentamisen aloittamista. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kiinteistön [REDACTED] omistajien välisen hallinnanjakosopimuksen päivittämistä sekä oikaisuvaatimuksen tekijän ja kiinteistön [REDACTED] omistajien välisen rasitesopimuksen laatimista.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennusluvan asemapiirustuksessa luvanhakijan jäteastia on esitetty väärään paikkaan, että kiinteistön [REDACTED] vaadittavat autopaikat ovat osoittamatta tai sijoitettu väärin ja että kiinteistön [REDACTED] lumenkasauspaikalle on osoitettava toinen paikka. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että sähköpääkeskuksen sijainti on toteutettu ennen luvan myöntämistä ja että kiinteistön [REDACTED] piha-alueen ja kulkureittien toimivuus on tarkistettava.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että maalämpökaivon poraamiselle ei ole haettu naapurien suostumusta, että hallinnanjaollisen tontin toisen osan omistajien naapurienkuulemislomake puuttuu lupahakemuksesta sekä ettei tontilla ole ollut laissa vaadittua ilmoitusta hankkeesta rakennusluvan hakuvaiheen aikana.

Kiinteistön [REDACTED] omistajien tekemät oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kiinteistön [REDACTED] osaomistajien oikaisuvaatimus

Hallinnanjakosopimuksella jaetun kiinteistön [REDACTED] määräosan A omistajat vaativat, että ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus ensisijaisesti hylkää lupahakemuksen ja toissijaisesti poistaa rakennuslupapäätöksen ja palauttaa hakemuksen uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen mukaan lupapäätös on lainvastainen ja määräosa A:n antamassa valtuutuksessa annettu toimivalta on ylitetty, koska rakennuslupapäätös ei ole annetun valtuutuksen mukainen. Oikaisuvaatimuksen mukaan hallinta-alueiden raja on lupapäätöksessä merkitty väärin eikä hankkeeseen ryhtyvä hallitse rakennuspaikkaa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n edellytykset eivät täyty ja että rakentamista ei voida toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vaatimusten mukaisesti.

Määräosa A:n omistajien tekemät oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

## LUVANHAKIJAN VASTINE

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen molempiin oikaisuvaatimuksiin.

Vastineen mukaan kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat vaatineet hankkeeseen ryhtyvältä rasitesopimuksen tekemistä sähköliittymästä, jäteastian sijoittamisesta kiinteistön [REDACTED] alueelle ja kiinteistön [REDACTED] oikeudesta käyttää kiinteistön [REDACTED] ajoliittymää.

Hankkeeseen ryhtyvä toteaa vastineessaan, että kunnallistekniikan sijoittelut ja liittymäasiat on sovittu HSY:n kanssa, sähköverkkoasiat kuuluvat Carunalle, hankkeen tontin sisäiset tonttijärjestelyt eivät koske vaatimuksen tehnyttä naapuria, maalämpökaivo on suunniteltu asianmukaisesti sekä naapurit ovat henkilökohtaisesti allekirjoittaneet kuulemislomakkeet ja ovat saaneet tarvittavat tiedot rakennushankkeesta hyvissä ajoin.

Vastineen mukaan kiinteistön [REDACTED] määräosan A omistajat ovat vaatineet, että hankkeeseen ryhtyvä eli määräosa B luovuttaa maa-alueita määräosa A:n omistajille. Hankkeeseen ryhtyvän mukaan tämä on allekirjoitetun kauppakirjan ja hallinnanjakosopimuksen vastaista.

Hankkeeseen ryhtyvä toteaa vastineessaan, että kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat allekirjoittaneet 17.3.2022 hallinnanjakosopimuksen, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin. Hallinnanjakosopimuksessa osapuolet ovat suostuneet siihen, että määräosa B saa hakea rakennuslupaa toteuttaakseen rakennusoikeutensa rajoissa olevan hankkeen. Vastineen mukaan hallinnanjakosopimuksessa sovituista asioista ei yksipuolisesti voi irtautua.

Vastineessa todetaan, että asemapiirros ei ole olennaisesti muuttunut ja muutokset koskevat hallinta-alueita B. Hakijan antamat tiedot, asiakirja-aineistot ja piirustukset ovat lakien ja sopimusten mukaisia eivätkä olennaisesti poikkea toisistaan.

Luvanhakijan vastineet ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Lupahakemusta on lisäksi täydennetty toimittamalla luvan liiteasiakirjoihin rakennustöiden aloittamisoikeushakemus. Haetaan lupaa suorittaa rakennustyöt (sekä perustusten rakentaminen että yksikerroksisen rakennuksen kerroksen rakentaminen) ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että rakennushankkeen materiaalit, urakat ja aikataulut on sovittu eikä tontilla ole tilaa tavaroiden säilyttämiselle. Oikaisuvaatimuksen on todettu viivyttävän hanketta ja siitä aiheutuville kustannuksilla on painostettu hankkeeseen ryhtyvää suostumaan epäedulliseen rasitesopimukseen, joka on ollut ehtona valittamisen lopettamiselle. Lisäksi on tuotu esille, että naapurissa (Vuoriharjunpuisto 6) on käynnissä rakennushanke ja naapurustolle olisi hyvä, että rakennukset rakentuisivat samanaikaisesti.

## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Hankkeen hallinnanjohtajalla tontilla on ennestään vuonna 1991 valmistunut kellarillinen omakotitalo. Rakennusluvan uudisrakennus sijoittuu kadun puoleiselle tontin osalle ottaen huomioon jo olemassa olevan maaston korot ja tontin oma ajoliittymä, joka sijaitsee oikaisuvaatimuksen laatineen naapuritontin ajoliittymän vieressä.

Rakennusluvan edellytykset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä. 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 naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennuslupa on oikeusharkintainen. Mikäli maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä asetetut lupaedellytykset täyttyvät, lupa on myönnettävä.

Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat vaatineet, että rakennusluvan käsittelyn yhteydessä otetaan huomioon kiinteistöjen välisiä sopimusasioita kuten kunnallistekniikan ja sähköpääkeskuksen sijainti ja niiden kustannukset. He myös vaativat, että hankkeeseen ryhtyvä velvoitettaisiin sallimaan naapurikiinteistön käyttävän oman kiinteistönsä alueita kulkemiseen tai naapurikiinteistön jäteastian sijoittamiseen. Lisäksi kiinteistön [REDACTED] omistajat vaativat, että rakennusluvan käsittelyn yhteydessä kiinteistön [REDACTED] omistajat velvoitettaisiin laatimaan keskenään uusi hallinnanjakosopimus ja rasitesopimus kiinteistön [REDACTED] omistajien kanssa.

Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä ei voida ottaa huomioon kiinteistöjen välisiä erimielisyyksiä, sopimusasioita tai velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää sellaiseen, mihin laki ei anna perusteita. Kiinteistön [REDACTED] omistajien esittämät vaatimukset ovat osapuolten välisiä sopimusasioita eikä rakennuslupaa voida evätä niiden perusteella. Todettakoon, että kiinteistöllä [REDACTED] on oma ja omalla kiinteistöllä sijaitseva kiinteistöstä [REDACTED] erillinen tonttiliittymänsä, vaikkakin ne sijaitsevat vierekkäin. Todettakoon myös, että rakennusluvalla hankkeeseen ryhtyvää ei voida velvoittaa sallimaan naapurikiinteistön jäteastian sijoittamista hakijan tontille.

Maalämpökaivon etäisyys Vuoriharjunpuiston kadun puoleisesta tontin rajasta on asemapiirroksessa esitetty olevan vajaat kuusi metriä, kun sallittu minimietäisyys on Maalämpökaivojen etäisyydet-lomakkeen mukaan neljä metriä Espoon kaupungin katujen ja puistojen tontin rajasta. Toimenpideluvan varaisesta poraamisesta ei sen vähäisyyden vuoksi tarvitse välttämättä tiedottaa rajanaapureille. Jos minimietäisyys tontin rajasta mahdollisesti alittuu, tulee siihen saada naapurilta suostumus.

MRL 133 § 1 momentin mukaista rakennuspaikalla rakennusluvan vireilläolosta sopivalla tavalla tiedottamista ei pientalojen ollessa kyseessä ole pidetty tarpeellisena. Hakemuksella olleita allekirjoitettuja kuulemislomakkeita on katsottu olevan riittävä, koska MRA 65 § 4 momentti rakennuspaikalla tiedottamisen tarpeellisuudesta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti.

Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat 17.3.2022 allekirjoittaneet hallinnanjakosopimuksen. Sopimus on kirjattu lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin 24.3.2023.

Hallinnanjakosopimuksen mukaan osapuolet ovat tietoisia siitä, että alueelle B tullaan rakentamaan asuintalo ja haettaessa rakennuslupaa kiinteistölle tulee kaikkien määräosien omistajien viipymättä allekirjoittaa rakennuslupahakemus. Osapuolet suostuvat siihen, että toinen osapuoli saa hakea toimenpide- ja rakennuslupaa toteuttaakseen rakennusoikeutensa rajoissa hankkeen, jonka edellytys lupa on.

Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistön rakennusoikeus on jaettu siten, että alueelle A kuuluu rakennusoikeudesta 117 k-m<sup>2</sup> eli alueella A jo ennestään sijaitsevan asuinrakennuksen verran.

Hallinnanjakosopimuksen mukaan kiinteistön jäljelle jäävä rakennusoikeus 129 k-m<sup>2</sup> + 37 k-m<sup>2</sup> (säilytys- ja yhteistiloja) kohdentuu alueelle B uuden asuinrakennuksen ja em. aputilojen rakentamista varten ko. hallinta-alueella.

Hallinnanjakosopimus on maakaaren tarkoittama erityinen oikeus, joka lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin kirjattuna sitoo sopimuksen osapuolten lisäksi kaikkia, myös siitä tietämättömiä. Hallinnanjakosopimuksen muuttamiseen tarvitaan kaikkien osapuolten suostumus.

Lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin kirjattu hallinnanjakosopimus on rakennusluvan pohjana. Rakennushankkeen yhteydessä, tai millään muullakaan tavalla, ei voida velvoittaa kiinteistön omistajia solmimaan uutta hallinnanjakosopimusta.

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisuihissa KHO 2013:43 ja KHO 2018:82 katsonut, että tontin osaomistajien hallinnanjakosopimuksessa antama suostumus rakennuslupa on sitova sellaisissakin tilanteissa, joissa suostumusta tai valtuutusta ei muutoin saada. Tapauksessa KHO 2013:43 osaomistaja oli antanut suostumuksen rakennuslupa mutta jälkikäteen peruuttanut sen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että hallinnanjakosopimus voitiin ottaa huomioon rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä. Kun lisäksi otettiin huomioon hallinnanjakosopimuksen luonne pitkäaikaiseksi tarkoitettuna tontin maankäyttöä järjestävänä sopimuksena tontin muiden yhteisomistajien yksipuolisella suostumuksen peruuttamisella ei ollut sellaista merkitystä, että rakennuslupahakemus olisi tästä syystä tullut hylättyä.

Hallinnanjohtajien tontin omistajat ovat rakennusluvan hakijoita. Määräosa A:n omistajat eli oikaisuvaatimuksen tekijät ovat antaneet allekirjoitetun valtakirjan tulevan hankkeen pääsuunnittelijalle hoitaa ja hakea rakennuslupaa. Valtakirjassa on annettu suostumus hakea myös aloittamisoikeutta. Valtakirjassa ei ole annettu mitään rajoittavia ehtoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät, määräosa A:n omistajat ovat siten antaneet suostumuksensa rakennusluvan ja aloittamisoikeuden hakemiselle sekä hankkeen läpiviemiselle. Yksipuolisesti annetulla suostumuksen peruutuksella ei ole merkitystä. Määräosa A:n omistajat ovat antaneet suostumuksensa aikaisemmin jo hallinnanjakosopimuksessa eikä hallinnanjakosopimus ole yksipuolisesti muutettavissa tai suostumus peruutettavissa. Rakennuslupahakemusta ei voi hylätä sen seikan vuoksi, että toinen osaomistaja peruuttaa valtuutuksensa vaan rakennuslupa tulee myöntää, jos rakennuslupaa koskevat lain edellytykset täyttyvät.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ja 117 §:n sekä rakennusjärjestyksen vaatimukset ja edellytykset. Rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ei ole perusteita. Ehdotetaan, että ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää molemmat oikaisuvaatimukset.

## **Esittelijän päätoehdotus**

Hankkeeseen ryhtyvä hakee aloittamisoikeutta uudisrakennusluvan 2023-1267-A mukaisten rakennustöiden aloittamiseksi. Hakija perustelee hakemusta rakennustöiden sujuvalla etenemisellä ja kustannuksien nousulla. Hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella ja perusteet aloittamisoikeuden myöntämiselle ovat olemassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa luvanmukaisen rakennuksen rakentamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 8820 euron vakuus.

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa luvanmukaisen rakennuksen rakentamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 8820 euron vakuus.

### **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

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126a, 135, 144, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama

p. 040 667 1950

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Bjarne Häggman teki seuraavanlaisen palautusesityksen: "Lautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimukset sekä päättää palauttaa rakennuslupa-asian 2023-1267 uudelleen valmisteltavaksi ja muutettavaksi perustellusti seuraavin ohjein:

- Uudisrakennushankkeen luvan toiseksi hakijaksi on virheellisesti kirjattu asemakaavatontin 49-42-46-2 hallinta-alue A:n omistajat ja hallitsijat, mikä ei pidä paikkansa ja tulee korjata.
- Uudisrakennushanke on suunniteltava uudelleen siten, että se varmistaa turvalliset ja esteettömät ajoyhteydet, pelastustien ja esteettömän pääsyn hallinta-alueelle A hallinta-alueen B:n läpi.
- Uudisrakennushankkeen laajuus ja sijainti on muutettava niin, että asemakaavan vaatimusten mukaisesti molemmille hallinta-alueille voidaan osoittaa autopaikat kahdelle autolle, eli yhteensä 4 autolle.
- Uudisrakennushanke tontin hallinta-alueella B on korjattava ja sovitettava asemakaavatontilla jäljellä olevaan rakennusoikeuteen, jota rakennusvalvonta ei pyynnöstä huolimatta ole pystynyt uskottavasti selvittämään. Tontin hallinta-alueella A on noin 30 vuotta sitten rakennettu omakotitalo, jolloin hyväksytyissä lupapiirustuksissa ja lopputarkastuksessa on käytetty yhteensä 153 k-m2 rakennusoikeutta."



Jarmo Nieminen teki Mia Noreksen, Sari Savelan sekä Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana seuraavanlaisen muutosesityksen: ” Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset. Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei myönnä Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloituslupaa rakennuksen rakentamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että kokouksessa on tehty yksi kannatettu esittelijän esityksestä poikkeavaa ehdotus. Puheenjohtaja totesi myös, että Häggmanin tekemä palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Niemisen tekemä kannatettu muutosesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen sen.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei myönnä Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloituslupaa rakennuksen rakentamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman.

Bjarne Häggman jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävän mielipiteen perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.