

§ 101

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2024-145, Keihäsrinne 28

Päätöspäivämäärä 28.8.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.8.2024

Rakennuspaikka	49-54-139-1 KILO Pinta-ala 3496.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keihäsrinne 28 02610 ESPOO Asemakaava AO, II, e=0,25, erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue 874.0 k-m ² 31.0 k-m ²				
Hakija	Op Tonttirahasto Ky c/o Op Kiinteistösi joitus Ky PL 1068 00013 OP					
Toimenpide	Neljä paritaloa (A, B, C ja E), yksi omakotitalo (D) ja talousrakennus, porataan seitsemän maalämpökaivoa, puretaan asuinrakennus (223N) ja ilmoitetaan talousrakennusten (224P, 225R) purkamiset					
	Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Rakennusarkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041396695	215.0	188.0	770.0	2
	2	1041396706	215.0	188.0	770.0	2
	3	1041396717	215.0	188.0	770.0	2
	4	1041396728	112.0	98.0	410.0	2
	5	1041396739	247.0	221.0	900.0	2
	6	104139674A	25.0	25.0	80.0	1
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	7	101554223N	0.0	0.0	0.0	0
	8	101554224P	15.0	15.0	33.0	1
	9	101554225R	16.0	16.0	38.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö	07.02.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 4 kpl	05.03.2024	.
Kaupunginmuseo Espoo	22.02.2024	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	26.02.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (18 kpl)
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 26.02.2024
Ote pöytäkirjasta
Valtakirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl
Naapurihuomautus (2 kpl)
Hakijan vastine (3 kpl)
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja hyväksikäytöstä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Energiaselvitys ja -todistus (5 kpl)
Meluselvitys
Valokuvia
Ympäristöselvitys
Alustava pihasuunnitelma
RH1-lomake (6 kpl)
RH2-lomake (5 kpl)
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on päätöksellään 11.6.2024 § 26 myöntänyt rakennusluvan neljän paritalon (6695, 6706, 6717, 6739), yhden omakotitalon (6728) ja talousrakennuksen (674A) rakentamiseen, seitsemän maalämpökaivon poraamiseen ja asuinrakennuksen (223N) purkamiseen. Samassa yhteydessä on ilmoitettu talousrakennusten (224P, 225R) purkamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapureita.

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut, että rakennusten korkeusasema ei sopeudu ympäristöön, erityisesti E-talon harjan korkeuden osalta ja autopaikkojen sijoittelun osalta E-talon ja naapurin tontin rajan välillä. Naapuri ei hyväksy maan luonnollisen korkeuden nostoa E-talon eikä rasitealueella olevan parkkialueen kohdalla. Huomautuksessa on lisäksi viitattu alueen rakentamiseen ja Espoon

kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiin rakentamisen sopeuttamisesta, kaupunkikuvallisista vaatimuksista sekä rakennuksen ja pihamaan korkeusasemasta.

Vastineessaan hanke on todennut, että naapurien kuulemisen jälkeen suunnitelmaa on muokattu siten, että maastoa nostetaan aiempaa vähemmän rakennusalan itäreunalla. Tällöin enintään 5 % kallistuksen vaatimuksesta joudutaan tinkimään talojen D ja E sisäänkäynneille tultaessa. Rasitealue rajoittaa tontin käyttöä merkittävästi. Lisäksi tontin tasoerot ovat 5,7 metriä.

Naapurien kuulemisen jälkeen kehitetyssä suunnitelmassa E-talon kohdalle esitetty täyttö ei sijaintinsa puolesta ole kohtuuttoman suuri suhteessa saavutettavaan hyötyyn eikä täyttö ulotu lähelle naapuria. Pengerrykset on suunniteltu rakennusjärjestyksen asettamissa rajoissa.

Hanke on vielä neuvotellut naapuri [REDACTED] kanssa 30.5.2024 rakennuspaikalla ja antanut kirjallisen vastineen tapaamisesta tontilla. Vastineessa todetaan, ettei E-talon korkeusasema ole enää kohtuudella laskettavissa. Lisäksi hanke toteaa, että hajasijoitetut autopaikat on sijoitettu melko onnistuneesti, eivätkä nämä kaksi kyseessä olevaa autopaikkaa aiheuta heidän näkemyksensä mukaan häiriötä.

Talon E etäisyys on sellaisenaan niin suuri, että 45° valokulmalla talon E varjo ei ulotu lähimmilläänkään edes tonttien väliselle rajalle maanpinnan tasalla (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 127/2018, 5 § 2 momentti). Naapuritontin 12 asuinrakennus on yksikerroksinen ja tasoero ensimmäisten kerrosten välillä on n. 0,93 metriä. Rakennusten välinen etäisyys on yli 12 metriä. Monien osatekijöiden huomioimisen vuoksi lopputulos on kompromissi, joka noudattaa asemakaavaa ja rakennusjärjestystä vain vähäisin poikkeamin. Hankkeen voi katsoa sellaiseksi, ettei se aiheuta haittaa naapureille.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan ensinnäkin tontin pinnantasauksen suunnittelemista siten, että maanpinta E-talon kohdalla pysyy lähellä nykyistä korkotasoa. Toiseksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanpinnan tasoa lasketaan E-talon pohjoispuolella olevien autopaikkojen kohdalla lähelle olemassa olevaa korkotasoa. Kolmanneksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat pinnantasauksen muuttamista siten, että hulevedet eivät ohjaudu naapurikiinteistön omistajien tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksiaan muun muassa sillä, että suunnitelma on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:n ja 8 §:n vastainen. Perustelujen mukaan ratkaisu poikkeaa alueen yleisestä rakennustavasta, ja rakennukset eivät sopeudu ympäristön korkeusasemiin, koska tontin korkeusasemaa muutetaan tarpeettomasti. Perusteluissa mainitaan, että E-talon idänpuoleiselta piha-alueelta muodostuu suora näköyhteys oleskelupihalle huolimatta siitä, että tontilla on korkea aita. Oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat rakennusjärjestyksen 13 §:ään, jonka mukaan pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon rajanaapurit.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa viitataan rakennusjärjestyksen 14 §:ään, jonka mukaan korkeusaseman on muun muassa sopeuduttava naapurikiinteistöjen korkeusasemiin ja jonka mukaan rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Oikaisuvaatimuksen mukaan asfaltoitu ajoväylä rakennuksen E länsipuolella ja maanpinta autopaikoilla viettää kohti tontin pohjoisrajaa. Suunnitelmissa ei ole esitetty mitään rakennetta, joka estäisi veden valumisen ajoväylän ja tontin rajan väliin esitettyä luiskausta myöten heidän tontilleen. Ratkaisu ei tuollaisena valittajien mukaan ole hyväksyttävä.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Vastineessaan hanke toteaa, että naapurin esittämiä toiveita on kuultu naapurien kuulemisen yhteydessä esitetyn huomautuksen perusteella ja nämä on otettu huomioon muuttamalla suunnitelmaa mahdollisuuksien mukaan, kuten laskemalla E-talon korkeusasemaa 50 senttimetrillä. Lisäksi naapurin kanssa on erikseen neuvoteltu. Talo E on voimassa olevan asemakaavan mukainen (kaksikerroksinen). Maanpinnan korkeusasemat katuliittymästä talolle E sekä talon E kohdalla ovat kompromissi, jonka puitteissa kulku kadulta talolle E on vielä mahdollista, vaikka osalla matkasta joudutaan poikkeamaan enimmäiskaltevuudesta. Täyttö rakennuksen kohdalla ei kuitenkaan ole poikkeuksellisen suuri.

Vastineen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksia arvioitaessa on otettava huomioon, että lähimmän rakennuksen (talo E) etäisyys naapurin rajasta on asemakaava-alueella jo valmiiksi erittäin suuri (yli kahdeksan metriä). Maanpinnan korkeusasemalla talon E vieressä ei ole vaikutusta naapurin olosuhteisiin. Vastineessa todetaan, että hulevedet on aina hallittava omalla tontilla, kuten myös tässä tapauksessa. Tontista laaditaan yksityiskohtainen pintavesisuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien käsittely omalla tontilla.

Perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta vastineesta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin

1) Maanpinnan korkotason tulisi pysyä E-talon kohdalla lähellä nykyistä korkotasoa

Naapurin asuinrakennuksen ja hankkeen E-talon ulkoseinien keskinäinen etäisyys on yli 12 metriä. E-talon päämassan nurkat ovat 9,75 m ja varasto-osuudet 8,15 m etäisyydellä naapurin rajasta.

E-talon lattiakorkeutta on jo laskettu 0,5 m lupavaiheessa. E-talon nurkkakorkojen maanpintojen korottamisia (1,32 m ja 0,75 m) voidaan pitää maltillisina suhteessa rakennuksen etäisyyteen tontin rajasta. E-talon ja naapurin rakennuksen ensimmäisten kerrosten välinen tasoero on 0,93 m. Korotukset ovat lisäksi perusteltuja muun muassa rakennukseen

johtavien kulkuväylien esteettömyyden saavuttamiseksi. Rakennuksen korkeusaseman ja pihamaan korkeusaseman voidaan katsoa sopeutuvan olemassa olevaan ympäristöön rakennusjärjestyksen 8 §:n ja 14 §:n mukaisesti.

2) Maanpinnan tasoa vaaditaan laskettavan E-talon pohjoispuolella olevien autopaikkojen kohdalla lähelle olemassa olevaa korkotasoa.

Hanke on esittänyt E-talon ja tontin rajan väliin suunniteltujen autopaikkojen korkotasojen tasaamista enimmillään 77 cm:llä. Kaupunkikuvallisesti hajasijoittamalla autopaikat piha-alueesta on saatu viihtyisämpi. Voimakkaasti viettävällä tontilla kulkuväylien järjestäminen on vaatinut pihan pinnan nostamista. Samoin autopaikkojen pintojen kaltevuuksien rajaamiseksi on ollut välttämätöntä pihan tasojen paikoittainen nostaminen. Naapurin piha-alueen korkotasoksi rajapyykistä 30 itään on merkitty +18.33. Hankealueen puolella vastaavalla linjalla autopaikkojen korkotasoa on +18.75, jolloin tasoero on 42 cm. Kun huomioidaan autopaikkojen etäisyys tontin rajasta (n. 1,2 m), suunnitelma täyttää rakennusjärjestyksen 15 §:n vaatimuksen, jonka mukaan pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa.

3) Pinnantasaus vaaditaan muutettavan siten, että hulevedet eivät ohjaudu oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontille

Hankkeen toimittamassa alustavassa hulevesisuunnitelmassa hulevesiä viivytetään 13,8 m³ Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnossa antaman määräyksen mukaisesti. Viivytyksen jälkeen ne ohjataan hulevesiverkostoon. Suunnitelmassa on esitetty myös tulvareitit ja rajoille tehtävät painanteet, joita pitkin hulevedet ohjataan sadevesikaivoihin ja viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Lisäksi lupamääräyksen mukaan hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille. Hulevesisuunnitelmaa täydennetään vielä ennen rakennustöihin ryhtymistä (MRL 103 f §, 103 l §, 134 a §).

Edellä esitetyin perusteluin hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa naapureille. Hanke on asemakaavan osoittamalla korttelialueella ja se noudattaa asemakaavamääräyksiä ja Espoon kaupungin rakennusjärjestystä päätöksessä esitettyjä vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen ja rakennuksen laajentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn on sovelluttava tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja

viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Espeen kaupungin rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajentamisen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Espeen kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Espeen kaupungin rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaan, mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä pengertämällä tai tukimuurein. Pengertäminen tai tukimuuri on tehtävä kokonaan oman tontin alueella siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle. Pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

Esittelijän päätösehdotus

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

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

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 aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta 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 Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

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

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rasitealueelle ei saa sijoittaa ilman HSY:n suostumusta mitään kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita, suuria puita tai pensaita tai suorittaa rakentamis-, kaivamis- tai istutustöitä, jotka voivat vaikeuttaa tämän sopimuksen mukaisten vesihuoltolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 103 f, 103 l, 125, 126 a, 134 a, 135, 138, 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 a § Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 8 § Rakennuksen korkeusasema
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 14 § Pihamaan korkeusasema
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 15 § tukimuurit ja pengerrykset
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 127/2018, 5 § 2 momentti

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. +358 43 8270 875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.