

§ 122

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-916, Kätköpaikantie 9

Päätöspäivämäärä 3.10.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.10.2024

Rakennuspaikka	49-42-313-1 SAUNALAHTI Pinta-ala 9910.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kätköpaikantie 9 02780 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,25 + 15 % 2477.6 k-m ² 0.0 k-m ²																																										
Hakija	As. Oy Espoon Bellagio c/o JHS Hankerakennus Oy Hiitintie 10 B 33400 TAMPERE As. Oy Espoon Toscana c/o JHS Hankerakennus Oy Hiitintie 10 B 33400 TAMPERE																																											
Toimenpide	Kaksi omakotitaloa (1, 2) ja neljä paritaloa (3-6), tukimuureja 5 kpl, ajoliittymä Pääsuunnittelija: ████████ rakennusarkkitehti Uusi rakennus																																											
	<table border="0"> <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>104112553E</td> <td>304.0</td> <td>240.0</td> <td>1080.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104112554F</td> <td>304.0</td> <td>240.0</td> <td>1080.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104112555H</td> <td>295.0</td> <td>251.0</td> <td>1100.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>104112565U</td> <td>295.0</td> <td>251.0</td> <td>1100.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>104112566V</td> <td>295.0</td> <td>273.0</td> <td>1100.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>104112552D</td> <td>399.0</td> <td>268.0</td> <td>1084.0</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104112553E	304.0	240.0	1080.0	2	2	104112554F	304.0	240.0	1080.0	2	3	104112555H	295.0	251.0	1100.0	2	4	104112565U	295.0	251.0	1100.0	2	5	104112566V	295.0	273.0	1100.0	2	6	104112552D	399.0	268.0	1084.0	2	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																																							
1	104112553E	304.0	240.0	1080.0	2																																							
2	104112554F	304.0	240.0	1080.0	2																																							
3	104112555H	295.0	251.0	1100.0	2																																							
4	104112565U	295.0	251.0	1100.0	2																																							
5	104112566V	295.0	273.0	1100.0	2																																							
6	104112552D	399.0	268.0	1084.0	2																																							
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3 Kaupunkimittausyksikkö 13.10.2023																																											
		Mahdollistava																																										

Naapurien kuuleminen 31.10.2023
12 kpl

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
Hallintaoikeus selvitys
Valtakirja
Hankekuvaus
Katukorkeus ilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus 6 kpl
Esteettömyys selvitys
Pohjatutkimus
Selvitys hulevesistä
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys kosteuden hallinnasta
Istutussuunnitelma
Puustokartoitus
Ulkoväriyys suunnitelma
Tonttileikkaukset
Väestönsuojapiirustus
Ympäristö selvitys
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Naapurin huomautus
Hakijan vastine huomautukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2023-916

1) Lupa-arkkitehdin päätös

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 13.8.2024 myöntänyt luvan neljälle 2-kerroksiselle paritalolle ja kahdelle omakotitalolle, ajoliittymälle sekä piharakenteille tukimuureineen osoitteessa Kätköpaikantie 9, lupatunnus 2023-916.

Kiinteistö [REDACTED] on huomauttanut rakennusalueen rajojen ylityksistä.

2) Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan lupa kumottavaksi asemakaavan vastaisena rakennusalueen rajan ylitysten vuoksi.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

3) Luvan hakijan vastine

Luvan hakija ei ole jättänyt vastinetta.

4) Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohdat 1.1-1.4

Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennus saa ulottua joiltakin

osin määrätyn rakennusalan rajan yli, mutta se ei saa ylittää tontin rajoja. Mainitun pykälän mukaan rakennusalan voivat ylittää 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan 2) erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä sekä 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Ylityksestä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai tontin naapureille. Rakennusluvan yhteydessä voidaan MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena myöntää myös muu rakennusalan vähäinen ylitys. Mahdollisuutta myöntää vähäinen poikkeaminen arvioidaan kussakin tapauksessa hankkeen laadusta ja olosuhteista lähtien.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa rakennusluvassa on voitu myöntää vähäinen poikkeaminen asemakaavan mukaisista rajoista, sillä ylitys on ollut määrältään, laadultaan ja vaikutuksiltaan kokonaisuutena arvioituna vähäinen. Talousrakennuksen pohjoisnurkka sekä asunrakennukset A, C, D ja E ylittävät rakennusalueen rajan. Ylitykset johtuvat rakennusten sovittamisesta maastoon kallioisella ja ahtaalla tontilla. Toisin sanoen rajojen ylityksellä on saavutettu tontin käytön kannalta maankäytöllisesti perusteltu ja kaavan tavoitteiden mukainen kokonaisuus. Vaikutukset ovat asemakaavan sallimiin vaikutuksiin verrattuina vähäisiä.

Rakennusten rakennusalueiden rajan ylitys istutettavalle tai luonnontilaisena säilytettävälle alueelle on yhteensä 133,1 m², josta parvekkeiden osuutta on 85,6 m². Rakennusten rakennusalueen rajan ylittävää alaa on siten $133,1 - 85,6 = 47,5$ m², joka on hankkeen kokonaisalasta (1892m²) 2,5%. Ylitys on suurin talossa E, missä eteläpuolen parveke ja sinne johtavat portaat ylittävät rakennusalueen rajan kokonaan 3,3 m ja talon etelä-länsi-itäpuoli ylittää rakennusalueen rajan 7 m viistäen talon leveydeltä. Ylitys on kuitenkin voitu hyväksyä vähäisenä poikkeamisena, sillä se on kokonaisuutena arvioituna ja hankekokonaisuuteen suhteutettuna vähäinen.

Vähäinen poikkeaminen ei myöskään aiheuta huomattavaa haittaa oikaisuvaatimuksen tekijälle, ja vaikutukset oikaisuvaatimuksen tehneeseen kiinteistöön ovat muutenkin vähäisiä. Lähimpänä oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöä tulee sijaitsemaan uudisrakennus C, joka tulee sijaitsemaan n. 42 metrin etäisyydellä kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta lähimmästä, vierashuoneeksi merkitystä tilasta. Kiinteistöjen väliin tulee myös jäämään luonnonmukaisena säilytettävää aluetta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimuksen kohdat 1.3 ja 1.5-1.6

Lupapäätöksessä ei ole suosittu kohtuuttomasti luvanhakijaa, vaan lupa on käsitelty viranomaisen toimintaa ohjaavan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Espoon kaupunki ei harjoita omistamillaan ja vuokraamillaan tonteilla väljempää viranomaisohjausta, kuin muualla.

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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Rakennusten välissä sijaitsevat tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen/pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja sen on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Sovelletut

MRL 135 §, MRL 175 §, Espoon rakennusjärjestys 7 §.

oikeusohjeet

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman teki Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen: "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja palauttaa rakennusluvan uudelleen valmisteltavaksi sallitun rakennusalueajan merkittävien ylitysten vuoksi. Hankkeessa ylitykset vaihtelevat enimmillään 3,3 metrin ja 7 metrin välillä. Kaupungin rakennusjärjestyksessä suurin sallittu ylitys on 1,2 metriä. MRL 135 §:ssä säädetyt edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ei ole olemassa. Lupavalmistelija on näinollen arvioinut väärin MRL 175 §:n ja MRL 171 § §:n soveltamisen. Kun samalle tontille 49-42-313-1 on vuosi aiemmin myönnetty toinen yhtä laaja rakennuslupa (viisi paritaloa ja talousrakennus), niin kokonaisvaikutukset ja arviot tulisivat kohdistua koko ilmoitetulle rakennuspaikalle (9910 m²) ja koko sallitulle rakennusoikeudelle (2477,6 kem²). Menettelyllään lupavalmistelijan ratkaisu asettaa asemakaavan muut tontinomistajat ja asukkaat eriarvoiseen asemaan ja myönnetty rakennuslupa rikkoo lainvoimaista asemakaavaa ja kaupungin rakennusjärjestystä vastaan."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Häggmanin kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Häggmanin vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Häggmanin vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.