

§ 132

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2024-517, Rågholmantie 2

Päätöspäivämäärä 24.10.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.10.2024

Rakennuspaikka	49-449-1-856 SUvisaARISTO Pinta-ala 5478.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rågholmantie 2 02380 ESPOO Yleiskaava Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava: AO Erillispientalojen alue 0.0 k-m ² 179.0 k-m ²				
Hakija	[REDACTED]					
Toimenpide	Talousrakennus (1), omakotitalon (011W) laajennus- ja muutostyö, rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti, RKM Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104161859Y	66.0	66.0	250.0	1
	Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	103236011W	92.0	60.0	306.0	2
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 24.06.2024		Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 6 kpl Aloittamisoikeushakemus Valtakirja					

Poikkeamispäätös
Hankeselostus
Vesijohto- ja viemärisopimus 2002
Kerrosalakaaviot ja -laskelma
Kellarin tarkastusraportti
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta
Perustamistapalausunnot
Rakennusjäteselvitys
Valokuvia
Naapurien kuuleminen 5 kpl
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Oikaisuvaatimus liitteinen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN LUPAPÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on myöntänyt päätöksellään 15.8.2024 § 52 uudisrakennusluvan 2024-517-A talousrakennuksen rakentamiselle, omakotitalon laajennus- ja muutostöille sekä työn aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta Suvisaaristossa sijaitsevalle kiinteistölle Rågholmantie 2 (49-449-1-856).

Rakennuspaikka sijaitsee vuonna 1988 vahvistetun Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan mukaisella erillispientalojen alueella (AO). Kaava mahdollistaa kiinteistölle yhden 1-asuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on enintään ½ l. Kiinteistöllä rakennusala ympäröi luonnontilassa säilytettäväksi osoitettu tontinosa pl, joka on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Kiinteistön läntinen kulma ja kaistale eteläosassa sijoittuvat osayleiskaavan mukaiselle katualueelle.

Kiinteistön itärajan tuntumassa sijaitsee 176 kem² suuruinen omakotitalo (011W) ja 16 kem² suuruinen rakennelma (vaja). Talousrakennuksen rakentamiselle ja omakotitalon laajentamiselle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2022-444, jonka mukaan kiinteistöllä saa olla yksi asunto, kiinteistön kokonaiskerrosala ei saa ylittää 400 kem², asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1½, kiinteitä rakenteita ei tule sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja uudisrakentamisessa sekä laajentamisessa tulee huomioida rakennusten massoittelu, muoto, materiaalit ja värit, ympäristöön, maastoon ja maisemaan sopeutuviksi.

Kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätöksestä valitettiin, mutta Helsingin hallinto-oikeus pysytti 16.5.2023 tekemällään päätöksellä (Dnro 3227/03.04.04.16/2022) poikkeamispäätöksen voimassa.

Rakennuslupapääpiirustusten mukaan kiinteistöllä olevaa asuinrakennusta laajennetaan 60 kem²:llä rakennuksen pohjois- ja luoteispuolella. Asuinrakennuksen eteläpuolelta puretaan kevytrakenteinen vaja piha-alueelta. Kiinteistön kaakkoisosaan rakennetaan 66 kem²:n suuruinen talousrakennus, johon sijoittuu autotalli. Talousrakennukseen kytketään 40 m²:n suuruinen autokatos. Talousrakennus ja asuinrakennuksen laajennus sijoittuvat kokonaan

osayleiskaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Hakemuksen mukaan asuinrakennusta laajennetaan nykyisen rakennuksen muotoisena pohjoispäähän jatkaen ja siihen sijoitetaan ensimmäisessä kerroksessa uudet märkätilat ja arkieteinen sekä toisessa kerroksessa varastotilat sekä parveke. Asuinrakennuksen länsijulkisivussa laajennetaan olohuone kahden kerroksen korkuiseksi ja lisätään viherhuone. Omakotitalon sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan uusi katos ja rakennuksen sisällä tehdään huonetilamuutoksia. Lisäksi lupaa haetaan jo tehdylle muutokselle kellarissa, jossa rakennuksen alle on rakennettu tekninen- ja varastotila rakennuksen ja kallion väliseen avoimeen tilaan.

Talusrakennus sijoittuu viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 49-449-1-981 rajasta. Naapurin talusrakennus on rajan toisella puolella noin 10 metrin etäisyydellä uudesta talusrakennuksesta.

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaan tontin koillisrajalle tehdään painanne ja talusrakennuksen hulevedet johdetaan kaivojen ja viivytyksen kautta kiinteistön olemassa olevalle imeytyskentälle omakotitalon luoteisnurkalla. Hulevesien viivytyssäiliöt sijoitetaan terassin alle.

Hakija sekä ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hakuvaiheessa hankkeesta naapureille. Tuolloin hankkeesta huomautti kiinteistön ■■■■■■■■■■ omistajat.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön ■■■■■■■■■■ omistajat ovat jättäneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua lupavalmistelijan tekemään rakennuslupapäätökseen 2024-517-A, koskien talusrakennuksen sijaintia kiinteistöllä sekä hule- ja pintavesien käsittelyä kiinteistön alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan talusrakennukselle on vaihtoehtoisia rakentamiseen soveltuvampia sijainteja piha-alueella ja lupavalmistelija olisi voinut päättää vähemmän riskialttiin paikan. Talusrakennuksen hyväksyty sijainti aiheuttaa mahdollisia haittoja naapurikiinteistölle.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään lisäksi, että lupahakemus ja -päätös perustuu hakijan esittämään virheelliseen väittämään, että nykyisen asuinrakennuksen katolta ja pihalta tulevat vedet johdetaan sadevesijärjestelmään. Talusrakennuksesta ei ole esitetty selvitystä, että esitetty hulevesien johtaminen on mahdollista toteuttaa eikä asuinrakennuksella ole toteutettu sadevesijärjestelmää, johon hulevedet voidaan ohjata.

Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa myös talusrakennuksen maastokorkeuksista suhteessa asuinrakennukseen ja esitetyn hulevesijärjestelmän toimivuudesta, mm. rakennuspaikalla kalliopinta on

hyvin lähellä maanpintaa, joten sadevesien viivästystä ja imeyttämistä ei voida toteuttaa. Lisäksi asuinrakennuksen rakennusluvan loppukatselmuspöytäkirjan mukaan, vaadittuja salaoja- ja pintavesikatselmuksia ei ole pidetty eikä lvi-asemapiirustuksessa ole mainintaa salaojista.

Lupapäätöksen osalta ei ole noudatettu riittävää huolellisuutta eikä ole tutustuttu rakennusvalvonnan arkistossa oleviin asiakirjoihin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jonka seurauksena on tehty virheellinen lupapäätös.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hakija toteaa vastineessaan, että rakennushanke on osayleiskaavan ja suunnittelutarveratkaisun mukainen.

Autovajan esitetty sijoitus on rakennuspaikan suurten korkeuserojen johdosta käytännössä

ainut realistinen vaihtoehto. Esitetty autovajan sijoitus on

naapurikiinteistön () mahdollisen

hulevesiongelman näkökulmasta optimaalinen, koska eteen tulee salaojitettu rakennus.

Kattovedet, pihamaan hulevesikaivon vedet sekä autovajan kaakkoispuolen hulevesikaivon

vedet johdetaan putkistolla omalla kiinteistöllä alarinteeseen. Lisäksi

autovajan ja rajan välisen kaistan (5 m) hulevedet johdetaan rajan tuntumassa matalalla ojanteella omalla kiinteistöllä luoteeseen viettävään

alarinteeseen, eikä naapurikiinteistölle.

Naapurikiinteistön () hulevesiongelmiensa ratkaisemiseksi

ehdotetaan rakennuspaikan olosuhteiden huomioon ottamista ja pihajon

alueiden kaltevuuksien tarkastamista. Hakijan mielestä

rakennushankkeen suunnittelussa on pyritty estämään naapurin

pintavesikuormitusta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin:

Talusrakennuksen sijainti tulisi muuttaa

Talusrakennuksen sijainti rakennusalueella on osayleiskaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Rakennushankkeen suunnittelun

kokonaisuudesta vastaa hankkeen pääsuunnittelija. Hankkeen

rakennussuunnittelun vaatavuustaso on tavanomainen ja pää- sekä

rakennussuunnittelija täyttävät maankäyttö ja rakennuslain 120 1 §

mukaiset pätevyysvaatimukset. Rakennusvalvonnan lupavalmistelijan työ

on varmistaa, että hanke on lain ja määräysten mukaisesti suunniteltu

sekä arvioi, mikäli hankkeella on vähäisiä poikkeamia säännöksistä. Lupaviranomaisen tehtävänä ei ole suunnitella rakennusta tai sijaintia.

Talusrakennuksen sijainti kiinteistön rakennusalueen itäpuoleiselle alueelle on luonteva, koska se sijaitsee jo olemassa olevan piha-alueen reunalla ja kulkuyhteys autokatoksesta pääsisäänkäynnille on lyhyt ja haastavien maaston korkeusolosuhteiden osalta järjestettävissä esteettömänä.

Talusrakennuksen hulevedet katolta johdetaan asemapiirustuksessa esitetyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan asuinrakennuksen terassin alle sijoitettaviin viivytyssäiliöihin, josta hulevesien ylivuotovedet johdetaan olemassa olevaan imeytyskenttään.

Asuinrakennuksen sadevesijärjestelmä ja salaojitus ei ole toteutunut

Hakemuksessa haettiin lupaa jo tehtyjen kellaritilojen toteutamiselle. Toteutuneiden rakennustöiden osalta oli tehty ulkopuolinen tarkastus ja tarkastusraportti oli toimitettu hakemuksen liitteeksi. Tarkastusta varten oli kaivettu sokkelin vierestä rakenteet auki ja tarkastettu myös salaojaan liittyviä rakenteita. Raportissa todetaan, että rakenteet vastaavat suunnitelmaa eikä salaojasta ja sadevesijärjestelmästä ole huomauttamista. Raportin liitteeksi on toimitettu leimattu perustusten leikkauskuva, jossa salaojaputket ovat esitetty.

Rakennusluvan loppukatselmuksesta puuttuu salaoja- ja pintavesikatselmus

Loppukatselmuspöytäkirjasta puuttuu tarkastajan merkinnät tehdystä salaoja- ja pintavesikatselmuksesta. Katselmukset olivat määrätty tarpeellisina katselmuksina rakennusluvan 2004-747-A lupamääräyksissä. Loppukatselmuksen tekijä oli merkannut katselmukset tehdyksi vain rakennusluvan sähköiseen järjestelmään. Tarkastukset on pidetty 3.10.2012 loppukatselmuksen yhteydessä. Katselmuksen tiedoissa ei ole huomautuksia.

Hulevesien käsittelyn suunnittelu on puutteellinen

Alustavat hulevesien johtamisperiaatteet on esitetty rakennuslupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirustuksessa. Alustavat hulevesijohtamisperiaatteet on katsottava riittäväksi täydentämiskäytännöllä. Järjestelmää täydennetään viivytyssäiliöillä, jotka eivät ole olleet kiinteistöllä ennestään. Pintavesisuunnitelmat sekä vesi- ja viemärisuunnitelmat on vaadittu lupapäätöksen lupamääräyksissä toimitettavaksi ennen työvaiheen aloittamista. Suunnittelijan on otettava yhteyttä rakennusvalvonnan alueen lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Rakennuslupavaiheessa ei ole katsottu Espoossa tarpeelliseksi esittää erityissuunnitelmia, vaan ne on toimitettava ennen rakennustyön aloittamista. Pätevä lvi-suunnittelija on hyväksytty hankkeelle rakennuslupahakemuksen käsittelyn aikana.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset

Annetaan lupa perustusten ja runkotöiden tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 7805 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien 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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Väliaikaisen ajoyhteyden pohja tulee ennallistaa ennen
loppukatselmusta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain §:t 103 h, 116, 117, 120, 136 ja 150 c sekä
rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun Ympäristöministeriön
asetuksen § 35.

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
p. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.