

§ 199

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, toimenpidelupalupa 2020-608-Ratalaaksonkuja 14

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-40-337-3

Ratalaaksonkuja 14

ESPOON KESKUS

02760 ESPOO

Pinta-ala 7612.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK, V, 4900 +prsh>20 +aputilat, 40/38 dB,
Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus4900.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala6226.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Ratalaaksonkuja 14 c/o Bonava Suomi Oy
PL 1100
00100 HELSINKI**Toimenpide**Rakennustyönaikaisena muutoksena raja-aidan rakentaminen
kerrostalotontille

Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Lausunnot

Paikalla käynti / TR 09.09.2020

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 3 kpl

Valtakirja

Valokuvia

Rakennesuunnitelma, 2 kpl

Tukimuurin mitoitus ja yhteenveto

Lausunto pinta- ja pohjaveden olosuhteista

Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastineet

Oikaisuvaatimus (liitteenä saate ja 17 valokuvaa)

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Tiina Reponen on myöntänyt 24.09.2020 § 45
rakennustyönaikaisena muutoksena toimenpideluvan muuri-
aitarakenteelle kerrostalotontin itärajalla rakennustyön aikana
tapahtuneen maansortumatilanteen korjaamiseksi ja raja-alueen
siistimiseksi.

Rakentamisen aikana on itäisen naapurikiinteistön 49-454-3-2 puolella maankaivutöiden yhteydessä tapahtunut maansortuma, jonka lisäksi tontin koillisen nurkan alueella on louhittu kalliota siten, että osa kalliosta naapuritontin puolella on lohjennut ja rajan ja kallion väliin on jäänyt polveileva aukko. Naapuritontilta lupatontille on nyt osin putoamisvaara, jonka vuoksi tukimuurin päälle tulee rakentaa myös putoamisen estävä aita lumen keräytyminen huomioiden.

Polveilevan muurin korkeudeksi on esitetty kaksi korkeutta: 1550 mm (todellinen yläreunan korko +22.400) ja 1970 mm (+22.820) tontin jo toteutetusta maanpinnasta (+20.850) mitaten, lisäksi muuriosien päälle asettavien metallisten verkkoaitaelementtien korkeudeksi on esitetty 1400 mm ja aitaelementteinä on todettu osin hyödynnettävän tontille aiemmin toteutetun aidan elementtejä. Muuri on raudoitettu harkkoseinärakenne. Sen pohjoispää rakennetaan ulottumaan lähes kiinni tontin puolella olevaan kalliokielekkeeseen, noin 1875 mm etäisyydelle tonttien kulmapisteestä. Viimeisin (pohjoisin) aitaelementti ei sijoitu muurin päälle vaan se kiinnitetään toisesta päästään kiinni muurirakenteeseen ja toinen pää kiinnitetään omalla tontilla kallioon tonttien kulmapisteen viereen. Lupamääräyksiin on mm. em. kiinnityksen vuoksi edelleen kirjattu toimitettavaksi rakennesuunnitelmat.

Pääpiirustuksissa on annettu naapurille suostumus täyttää n. 200 mm rajasta irti jäävän muurirakenteen naapurin puoleinen tontin osa. Muurin perustus on esitetty ulottumaan lähemmäs rajaa, noin 100 mm päähän rajasta.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt naapuri tontilla 49-454-3-2 on lupahakemuksesta tiedotettaessa tuonut kahdessa huomautuksessaan esille mm., että rajan sijainti on epäselvä, muuri on liian matala, muuri ja sen antura ovat heikkotekoisia maapaineelle, jonka vuoksi muurille ja anturalle pitäisi olla toimitettuna lujuuslaskelmat ja että paikalla jo tehtyjen pohja- ja pintavesien eristeen asennus on tehty ala-arvoisesti ja tilanne tulisi korjata ensin, koska eriste jää mahdollisen muurin alle. On todettu myös, että muurin ja kallion välinen väli tulisi korjata betonilla sitoen se teräskiinnikkeillä kallioon. Lisäksi on tuotu esille, että naapurikiinteistöä ei saa käyttää työmaa-alueena muurirakennetta toteutettaessa. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan todennut mm., että kiinteistöjen rajalla on suoritettu rajankäynti (toimitusnumero 2019-266) 14.8.2019 eikä rajan sijainnista siten ole epäselvyyttä, suunnitelmissa on huomioitu vuoden 2017 maanpinnan korot naapuritontilla sortuma-aikaan ja muurin rakentamisella autetaan ennallistamaan ollutta tilannetta, jo asennetun vedeneristeen sijainti tarkistetaan ja suunnitellun muurin kestävyys maanpainetta on osoitettu laskelmin. Muurista ei ole esitetty aiheutuvan naapurille haittaa, minkä lisäksi luvan myöntämiselle on todettu olevan erityinen syy, sillä muuri on tarpeen tonttirajan turvallisuuden varmistamiseksi. Vastineet ovat kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

Lupa on myönnetty pääpiirustusten täydentämisen jälkeen käyttäen perusteluina kelpoiseksi todetun rakennesuunnittelijan laatimia muurin rakennesuunnitelmia sekä yhteenvetoa muurin kestävyydestä, luvan

liitteisiin toimitettua lausuntoa koskien tonttien välisiä pinta- ja pohjaveden olosuhteita sekä työmaakäyntiä, joka on pidetty pääsuunnittelijan, rakennesuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan kanssa tontilla sen jälkeen, kun päivitettyjen pääpiirustusten mukaiset muurin yläreunan ovat olleet linjalangoin esitettynä tontin rajan läheisyydessä. Tuolloin on voitu todeta, että muurin ja aidan korkeuksissa on huomioitu naapurikiinteistön lupatontille viettävän rinnealueen ollut ja nykyinen korkomaailma pääpiirustuksissa esitettyjen korkojen mukaisina.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuri tontilla 49-454-3-2 on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa muurin ja aidan rakentamista liian matalina sekä muuria heikkona ja liian lähelle rajaa rakennettavana.

Oikaisuvaatimuksen mukana on toimitettu yhteensä 17 valokuvaa, joihin oikaisuvaatimuksessa viitataan. Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille mm., että:

- tuleva muuri estää kallion polveilevien aukkojen korjauksen, jonka on todettu vaativan metallitartuntojen porauksen vaakatasossa kallioon nähden ja betonivalun
- muuri estää myös muun sortuma-alueen korjaamisen käsittäen kaksi kertaa Bonava Oy:n ruiskuttaman ja kasvillisuuden kasvun estävän betonikerroksen poistamisen naapurin tontilta
- valokuvat todistavat naapuritontin maaston muotojen ja korkojen poikkeavan pääpiirustuksissa esitetyistä ja Bonava Oy:n muurihakemukselle antamia tietoja pidetään tahallisesti vääristeltyinä
- annettuja mittoja on tahallisesti vääristelty, ettei tarvitsisi tehdä korkeampaa muuria, joka huonontaa näkyvyyttä jo rakennetun kerrostalon ensimmäisen asuinkerroksen ikkunoista
- lupa-arkkitehdin olisi pitänyt havaita paikalla virheellisesti ilmoitetut mitat
- muuri ja aita pitää rakentaa kauemmaksi rajasta, koska muurin ja aidan rakentaminen sekä sen tuleva korjaus ja huolto on mahdotonta tehdä ja toteuttaa vain lupatontin puolelta
- muurin rakenteista ei ole esitetty pyynnöistä huolimatta selvitystä rakenteen kestävydestä
- paikalla pidettyyn katselmukseen ei ole pyydetty huomauttanutta naapuria
- lupakäsittelijä ei ole suostunut katselmukseen kiinteistön rajalle naapurin kanssa, joka olisi voinut helposti todistaa, ettei Bonava Oy:n muuri- ja aitalupahakemus vastaa todellisuutta, joka on näin ollen paikkansa pitämätön ja on laadittu vain luvanhakijan oman edun mukaiseksi välittämättä totuudesta.

On todettu, että muurin rakentamiseen ei tule myöntää lupaa ennen kuin Bonava Oy on korjannut aiheuttamansa vahingot naapurikiinteistön puolella ja esittänyt hyväksytyn korjaussuunnitelman ja korjannut kaikki vauriot naapurikiinteistön omistajan hyväksynnällä. Ko. korjauksia on todettu odotetun jo kolmen vuoden ajan.

On edellytetty, että rajalla järjestetään puolueeton katselmus kaikista koroista ja kiinteistöjen maanpinnankorkeuksista sekä maan sortumisen aiheuttamasta maanpinnan laskusta sortuma-alueella, jossa kaikki osapuolet ovat mukana.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja

oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta vastata siihen. Oikaisuvaatimuksen päätös on jätetty rakennuslautakunnan ratkaistavaksi.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Muuri-aitarakenne sijoittuu kokonaisuudessaan lupatontille. Naapurille on toimitettu aiemman viranhaltijapäätöksen liitteeksi toimitetut selvitykset muurin rakenteen kestävydestä maanpainetta vastaan huomioiden naapuritontin puolella työkoneilla työskentely. Muuri-aitarakenteen sijainti ja rakenteen toteutustapa ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina. Kallion pinnan korjaaminen naapuritontin puolella ja jo tehtyjen betonipinnoitteiden poisto naapuritontilta tulee sopia erikseen kiinteistöjen haltijoiden keskeisenä asiana.

Lupa-arkkitehti on perustanut päätöksensä hakijan toimittamiin tietoihin ja paikalla tehtyyn käyntiin, joka on ennen lupapäätöksen tekoa merkitty lupapäätökselle työmaakäynniksi eikä Maankäyttö- ja rakennuslain 133 § mukaiseksi katselmukseksi.

Sekä naapuri että luvan hakija ovat esittäneet valokuvia maanpinnan muodoista ja korkeusasemista ennen maanpinnan sortumaa. Hakemuksessa esitettyjä tietoja ei voi pitää tahallisesti vääristeltyinä ja suunnitelmien mukaisen tukimuuri-aitarakenteen voidaan katsoa kohtuullisella tavalla korjaavan raja-alueen tilanteen ja mahdollistavan myös naapuritontin täytön.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Lupavalmistelijan päätös pysytetään edellä esitetyin perustein. Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat**

Rakentamisen aikana tarkistettavien / tarkennettavien rakennesuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen rakennesuunnittelijan on otettava yhteyttä alueen rakenneinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 11.04.2022 asti.

Luvan 2016-1983 mukaisin ehdoin. Lisäksi:

Rakentamisen aikatauluista tulee tiedottaa naapuria hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan huomioiden myös alhaalla Tuomarilantiellä kulkeva liikenne.

Muurille on mahdollisimman varhaisessa vaiheessa suoritettava sijaintikatselmus.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 126, 126 a ja 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
Lisää tähän valmistelijat.
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.