

§ 200

Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, Rakennuslupa 2020-1333-Kulolaakso 17b

Päätöspäivämäärä	29.10.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	4.11.2020

Rakennuspaikka	49-46-6-11 LATOKASKI Pinta-ala 572.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kulolaakso 17b 02340 ESPOO Asemakaava AOR-5 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrak. kortt.alue 171.5 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Arkkittehtitoimisto Pet Michael Oy Komeetankuja 1 B 02210 ESPOO					
Toimenpide	Yksiasuntoisen pientalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Michael Kim arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1038691934	241.0	178.0	695.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3 Naapurien kuuleminen 5 kpl01.09.2020. Kaupunkimittausyksikkö 14.08.2020Mahdollistava					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 4 kpl Kerrosalalaskelma Tonttileikkauspiirustukset Pientalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake Vesijohto- ja viemärilausunto Katukorkeusilmoitus Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Ulkoväriytyssuunnitelma					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Energiaselvitys ja -todistus

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista

Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma

Naapurin huomautus 2 kpl

Vastine naapurin huomautukseen 2 kpl

Lupainsinöörin päätös

Lupainsinööri on 10.9.2020 myöntänyt rakennusluvan yksiasuntoisen pientalon rakentamiseen. Lupakäsittelyn yhteydessä on naapureita kuultu ja kaksi naapuria (46-6-4 ja 46-6-9) on huomauttanut hankkeesta.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin 46-6-9 omistajat ovat tehneet luvasta oikaisuvaatimuksen, joka liitteineen on kokonaisuudessaan lupahakemuksen liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

1. Uudisrakennus ei sovi ympäröivään rakennuskantaan, koska se on liian iso, korkea ja massiivinen. Naapurin mukaan rakennusluvan hakijan vastineessa naapurin huomautukseen on vedottu tontilla 46-6-4 olevien rakennusten korkeuteen, joista lähin, rinteessä oleva rakennus on kuitenkin jo n. 16 metrin päässä. Kaikki muut rakennukset ympärillä ovat huomattavasti matalampia. Suunniteltu rakennus on lähes kiinni hakijan tontin (9) rakennuksissa ja on niitä huomattavasti korkeampi. Naapurin omissa piirustuksissa autotallin räystäään korko on 80 cm matalammalla kuin mitä lupahakemuksessa on esitetty. (Havainnekuva liitteenä).
2. Uudisrakennuksen 2m etäisyys tontin 9 vastaisesta rajasta ei ole riittävä rakentamis- ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Rajalla kulkeva oja on vain 1 metrin päässä uudisrakennuksen seinästä. Ojaa ei voi kattaa tai peittää, sillä silloin kaikki hulevedet ohjautuvat hakijan tontille. Naapuri kieltää kaiken heidän tontillaan tapahtuvan työn eikä tule myöskään osallistumaan millään tavalla rajaojan kustannuksiin. Suunnitellun rakennuksen perustustyötkin ovat todella vaativia tai mahdottomia (Liitteenä valokuva ojasta).
3. Naapuri vaatii uudisrakennusta matalammaksi ja ehdottaa, että autopaikat tai -katos siirrettäisiin suunnitellusta paikasta toiselle puolelle rakennusta tontin 9 puolelle, jolloin rakennuksen korkeus ei olisi niin häiritsevää (Liitteenä havainnekuva muutetusta järjestyksestä).

Hakijan vastine

Hakija toteaa vastineessaan:

1. Uudisrakennus sopii ympäröivään rakennuskantaan: koillispuolen naapuritontilla 46-6-4 ja itäpuolen naapuritontilla 46-6-5 on molemmissa useita vastaavanlaisia kaksikerroksia asuinrakennuksia. Uudisrakennus on asemakaavan mukainen ja se on tavanomaisen kaksikerroksisen pientalon korkuinen. Verrattuna koillispuolen naapuritontilla 46-6-4 olevaan, myöskin tavanomaisen korkuiseen kaksikerroksiseen pientaloon, on uudisrakennuksen harjakorkeus selvästi tätä matalampi. Uudisrakennusta matalampia naapurirakennuksia ovat tontilla 46-6-3 oleva asuinrakennus, jonka 2. kerros ei ole täyskorkea vaan reunoiltaan madallettu ja tontilla 46-6-9 oleva asuinrakennus sekä autotalli, jotka ovat yksikerroksisia, mutta ne ovat maastollisesti uudisrakennusta ylempänä. Tontilla 46-6-9 olevan autotallin räystääkorko on merkitty uudisrakennuksen pääpiirustuksiin pintavaaituksen mukaisesti.
2. Uudisrakennuksen 2 metrin etäisyys tontin 9 vastaisesta rajasta on riittävä rakentamis- ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Toteutustapa on varmistettu yhteistyössä erikoissuunnittelijoiden ja rakennustöiden

toteuttajien kanssa. Tonttien 5 ja 9 kautta kulkeutuvat sade- ja valumavedet ohjautuvat uudisrakennuksen tontin osuudella olevaan ojaan. Uudisrakennuksen tontin osuudella hulevedet ohjataan asianmukaisesti tarvittavin toimenpitein hulevesijärjestelmään. Rakentamisen aikana ja sen jälkeen, edelleen uudisrakennuksen tontin koillis- ja lounaisrajalla on toimivat rajaojat.

3. Uudisrakennuksen pääpiirustuksissa esitetty autokatoksen sijainti on luonteva ja toimiva autopaikkojen sekä tontin käytön kannalta.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuspaikka on vuonna 1975 vahvistetun Latokaski I:n asemakaavan mukaisella AOR5 erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueella, jossa rakennukset saa sijoittaa tontin rajaan kiinni. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,30. Suurin sallittu varsinainen kerrosluku on kaksi. Asemakaavassa ei ole rajoitettu maanpäällisen kellarin rakentamista eikä rakennuksen korkeutta muutoin kuin kerrosluvun osalta.

Rakennettava asuinrakennus on kaksikerroksinen, loivalla harjakatolla varustettu puuverhoiltu erillispientalo. Rakennuksen huonekorkeudet ovat normaalit ja rakennuksen korkeusasema on sovitettu olemassa olevaan maastoon ja ympäristöön. Rakenteiden suunnittelussa on otettu huomioon paloturvallisuuden vaatimukset rakennettaessa lähelle tontin rajaa.

Rakennuksen pääty tontin 9 suuntaan, on yhtä ikkunaa lukuun ottamatta umpinainen, julkisivut avautuvat koilliseen ja lounaaseen piha-alueelle. Ympäröivä rakennuskanta on varsin monimuotoista. Rakennus soveltuu riittävästi rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, sekä täyttää riittävästi kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Uudisrakennuksen 2 metrin etäisyys tontin 9 vastaisesta rajasta on katsottu riittäväksi rakentamis- ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Rakentaminen ja hulevesien käsittely tontilla esitetään tarkemmin lupamääräyksinä olevissa paalutus- ja pohjanvahvistussuunnitelmassa, salaojasuunnitelmassa, vesi- ja viemärisuunnitelmassa sekä pintavesisuunnitelmassa. Autopaikoituksen sijoittamiselle suunnitelmissa esitetylle paikalle ei ole estettä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Rakennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

**Esittelijän
päätösehdotus**

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin
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 pidettävä aloituskokous.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan
ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden
turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön
tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja
huolto-ohje.
Töiden aloittamisesta on ilmoitettava
rakennusvalvontakeskukselle.
Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella
aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan
lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan
voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin
salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden
kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa
raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä
luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 135, 175, 217 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti Mikkola, puh. 09 816 26625
Lisää tähän valmistelijat.
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.