

§ 12

Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1358 Särkikuja 10

Päätöspäivämäärä

28.1.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.2.2021

Rakennuspaikka

49-14-41-6

Särkikuja 10

HAUKILAHTI

02170 ESPOO

Pinta-ala 1809.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus452.3 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala280.0 k-m²**Hakija****Toimenpide**

Kolme erillistaloa (749A, 760N, 761P), talousrakennus (762R), jätekatos, aitaaminen, maalämpökaivoja, aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Nissilä Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103870749A	157.0	157.0	580.0	2
2	103870760N	157.0	157.0	580.0	2
3	103870761P	157.0	157.0	580.0	2
4	103870762R	90.0	90.0	310.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 19.08.2020

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl

Aloittamisoikeushakemus

Valtakirja

Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseen

Naapurin suostumus

Naapurin kuuleminen 7 kpl

Naapurin huomautus
Hakijan vastine 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalakaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (93-96)
Melu- ja ääneneristys selvitys
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys auton kääntymisestä
Puustokartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

HANKE

Hakija on hakenut lupaa kolmen yksiasuntoisen kaksikerroksisen pientalon, talousrakennuksen ja jätekatoksen rakentamiseen. Lisäksi on haettu lupaa kolmen maalämpökaivon poraamiseen sekä tontin osittaiseen aitaamiseen. Puurakenteisten rakennusten julkisivumateriaalina on musta pystypaneeli ja harjakaton katteena musta peltikate. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 49-2020-212-S, jonka mukaan talo A saa sijoittua enintään 5 metrin matkalla rakennusalueen ylitse. Lisäksi on haettu aloittamisoikeutta rakennuksille kokonaisuudessaan.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 450 kem2 ja jäljelle jää 2 kem2. Lisäkerrosala 90 kem2 käytetään kokonaan.

Jätekatos sijaitsee tonttiyksikön suostumuksella alle 4 metrin päässä katualueen rajasta etäisyydellä 2,5 metriä. Tasamaalle sijoittuvien talojen B ja C sisäänkäynti järjestetään esteettömyysasetuksesta poiketen luiskavarauksella pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisen käytännön mukaisesti. Talon A esteettömän sisäänkäynnin järjestämistä ei maasto-olosuhteista johtuen veloiteta. Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Lupa-arkkitehti myönsi luvan päätöksellään 10.11.2020 § 35.

HUOMAUTUKSET

Lupaprosessin yhteydessä hakija toimitti selvityksen naapureiden kuulemisesta. Huomautuksia saapui yhteensä kaksi, kiinteistöiltä 49-14-41-7 ja 49-415-1-218. Naapuri 49-14-41-7 toivoi huomautuksessaan suurikokoisten vaahteran ja tammen kaatamista hakijan tontin etelälaidasta heidän puolelleen aiheutuvan lehtiroskahaitan vuoksi. Antamassaan vastineessa hakija ilmoitti merkinneensä suunnitelmiin kyseiset puut kaadettaviksi.

Naapuri 49-415-1-218 arvioi huomautuksessaan rakennusten sijoittelun tuottavan hänelle varjostus- ja häikäisyvaikutusta sekä häiriötä yksityisyyden suhteen. Naapuri ehdotti hakijalle uutta rakennusten sijoittelua, joka sisälsi talon C siirtämisen kauemmas hänen pääikkunastaan. Rakennusten hakemuksen mukainen sijoittelu on

kuitenkin asemakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen, minkä myös hakija totesi vastineessaan. Huomautuksen ehdottama sijoittelu talousrakennuksen suhteen on asemakaavan vastainen ja voi hakijan mukaan vaikeuttaa piha-alueen suojaamista melulta. Huomauttajaa lähellä oleva talo C ikkunoineen ja oleskelutiloineen on pääosin suunnattu etelään pihalle päin, eikä hakijan mukaan erityistä haittaa yksityisyydelle synny. Hakija ilmoittaa ottavansa huomioon huomauttajan toiveen vaahteran karsimisesta.

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön 49-415-1-218 asukas on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa toistetaan huomautuksen mukainen vaatimus rakennusten sijoittelusta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan aikaisempi selvitys yksityisyydestä on ontuva ja harhaanjohtava. Yläkerran huoneista yksikerroksisen talon olohuoneeseen katsottaessa näkyy kaikki, vaikka etäisyys olisi kohtalaisen pitkäkin. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kiinteistöjä 49-14-41-6, 49-415-1-218 ja 49-14-41-25 tulee käsitellä kokonaisuutena.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kommentoi rakennusluvan hakijan melu- ja liikenneselvitystä siten, ettei se ole validi vaan ainoastaan spekulatiivinen tulevaisuuden skenaario. Oikaisuvaatimuksen tekijä mukaan raportin käyrät ovat täyttä liioittelua. Terasseilla ja pihoilla oleillaan pääasiassa kesäisin, jolloin liikenteen melu on pientä kesälomista johtuen. Melu nousee ylöspäin. Särkikuja 10:n uudisrakennukset olisi pitänyt siksi rakentaa osittain maan alle.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan sellaisia uusia seikkoja, joiden perusteella rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa.

Rakennusten hakemuksen mukainen sijoittelu on asemakaavan sekä MRL:n mukainen. Oikaisuvaatimuksen tekijän huomautuksessa ehdottama talousrakennuksen sijoittaminen, jonka hän nyt toistaa, on puolestaan asemakaavan ja MRL:n vastainen.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa 49-2020-212-S rakennuksen A sijoittamiseksi enintään 5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle. Rakennus A ei kuitenkaan sijaitse oikaisuvaatimuksen tekijän asuttaman Särkikuja 12 puolella vaan Särkikuja 8:n puoleisella tontinosalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijää lähellä oleva talo C ikkunoineen ja oleskelutiloineen on pääosin suunnattu etelään pihalle päin, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaa erityistä haittaa yksityisyydelle synny.

Oikaisuvaatimuksen tekijää on asianmukaisesti kuultu rakennuslupamenettelyn yhteydessä, ja hän on kuulemisen johdosta antanut huomautuksen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

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 pidettävä aloituskokous, jossa on
esitettävä johtokartta maalämpökaivoille.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

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

Hulevesisuunnitelmassa osoitettava ajoliittymään
valuvan pintaveden ohjautuminen kunnalliseen
hulevesiverkkoon.

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

Sovelletut

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

oikeusohjeet

Valmistelijat / lisätiedot:
Eemi Mäntymaa, puh. 040 639 4885
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja oheismateriaalin lisääminen on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.