

§ 81

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1525 Otakallio 2

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-10-12-9 OTANIEMI Pinta-ala 4757.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakallio 2 02150 ESPOO Asemakaava AK X Asuntokerrostalojen korttelialue, e = 0,55 2600.0 k-m ² 2589.0 k-m ²				
Hakija	Asunto-Oy Otakallio 2 c/o Fluxio Isännöinti Oy Tekniikantie 2 02150 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (*355K) julkisivujen peruskorjaus ja muutokset, parvekkeiden lasittaminen					
	Pääsuunnittelija: Sillanpää Jukka rakennusarkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	101572355K	21.0	21.0	70.0	4
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunginmuseo	09.10.2020			Kieltävä	
Hakemuksen liitteet	Hallituksen kokouspöytäkirja Valtakirja Suunnittelijaselvitys Pääpiirustukset 10 kpl Rakennusvalvonnan ennakkopalaverimuistiot 2 kpl Siren Arkkitehdit Oy:n lausunto Kaupunginmuseon lausunto 9.10.2020 Kuntotutkimus: rapatut julkisivut ja parvekkeet Kuntokartoitus: ikkunat ja parvekeovet Lausunto ikkunoiden ja parvekeovien kunnosta					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakijan perustelut ikkunavalinnalle

Ikkuna- ja räystäsdetaljipiirustus

Parvekelasituspiirustus

Lausunto pelastustiestä

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys

Kosteudenhallintaselvitys

Valokuvia

Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja hyväksikäytöstä

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Eija Mikola on 25.2.2021 § 6 myöntänyt rakennusluvan Otaniemen RKY-alueella sijaitsevan, arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirenin suunnitteleman ja vuonna 1962 valmistuneen asuinkerrostalon julkisivujen peruskorjaukselle, lukuunottamatta ikkunoihin kohdistuvaa materiaali muutosta puusta alumiiniksi.

Päätös hylätä osa haetuista muutoksista perustuu MRL 118 §:ään, joka velvoittaa vaalimaan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia.

Espoon kaupunginmuseo on lausunnossaan 8.10.2020 todennut, että alueen yhä voimassa oleva, vuodelta 1978 peräisin oleva asemakaava on vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta ja vaatisi suojelumerkintöjen osalta uusimista. Museoviranomainen katsoo lausunnossaan erityisesti alkuperäisten puuikkunoiden kapeine tammilistoineen olevan kohderakennuksen olennaisen arvokas ja vaalittava ominaispiirre. Myös alkuperäistä suunnittelutahoa edustava Jukka Siren Siren arkkitehdit Oy:stä ehdottaa lausunnossaan 3.6.2020 ikkunoiden uusimista puuikkunoina eikä suosittele niiden materiaali muutosta puusta alumiiniksi.

OIKAISUVAATIMUS

Luvanhakija AsOy Otakallio 2 on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan hyväksyttäväksi puuikkunoiden uusiminen puu-alumiini-rakenteisina.

Oikaisuvaatimuksen perusteluiksi AsOy Otakallio 2 esittää mm. ikkunoiden suurta kokoa, paikallisia ilmasto-olosuhteita, puu-alumiini-ikkunoissa näkemiänsä yliveraisia teknisiä ominaisuuksia suhteessa puuikkunoihin sekä elinkaarikustannuksia.

AsOy Otakallio 2 vetoaa myös alueen muille taloyhtiöille noin 20 vuotta sitten myönnettyihin lupiin, joissa puuikkunoita on sallittu uusina puu-alumiini-rakenteisina, ja edellyttää em. perustuvaa yhdenvertaista kohtelua.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Lupaharkinnassa ovat merkittävimmin perusteina olleet MRL 118 §, joka velvoittaa vaalimaan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia, sekä Espoon kaupunginmuseon lausunto, joka ei puolla esitettyä uusittavien ikkunoiden materiaali muutosta.

Alueen yhä voimassaoleva ensimmäinen, kohderakennuksen uudisrakentamista ohjannut asemakaava vuodelta 1978 on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut, ja onkin todennäköistä, että rakennus suojeltaisiin asemakaavamerkinnällä, mikäli alueelle laadittaisiin muutosasemakaava nykyhetken lähtötilanteesta.

Alumiinirakenteisia ikkunoita käytetään tyypillisesti nykyisissä uudisrakennuskohteissa, mutta 1960-luvulla valmistuneisiin rakennuksiin alumiini on materiaalina vieras. Korjausrakennuskohteissa on

puuikkunoita sallittu muuttaa harkiten puu-alumiini-ikkunoiksi, pääsääntöisesti kuitenkin muualla kuin RKY-alueilla. RKY-alueella sijaitsevan, oman aikansa korkeatasoista asuntosuunnittelua edustavan rakennuksen arkkitehtuuriin oleellisena osana kuuluvien puuikkunoiden muuttamisen alumiinipintaisiksi ja detaljiikaltaan alkuperäisistä ikkunoista poikkeaviksi katsotaan muuttavan rakennuksen julkisivun ilmettä ja siten turmelevan rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen julkisivuja ja heikentävän kaupunkikuvaa.

Rakennusvalvontaviranomainen ehdotti taloyhtiölle asian ratkaisemiseksi myös kompromissivaihtoehtoa, jossa säärasitteelle alttiimmat meren puoleiset ikkunat uusittaisiin ulkopuolisilta osiltaan alumiinirakenteisina, mutta suojaisemman pihan puoleiset ikkunat uusittaisiin arkkitehtuuria vaalien puurakenteisina alkuperäisen mallin mukaan.

Luvanhakija ei ole myöskään näyttänyt toteen oikaisuvaatimuksessa esitettyjen puu-alumiini-ikkunoiden teknisten ominaisuuksien yliveraisuutta suhteessa nykyaikaisiin puuikkunoihin.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään perusteetta ja asiattomasti rakennuslupaviranomaisen salailleen tietoja alueelle aiemmin myönnettyistä rakennusluvista. Pääsuunnittelija selvittää suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot ja lupahakemukseen liitetään rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys. Alueen lupa-asiakirjat ovat julkisia asiakirjoja ja niin suunnittelijan kuin hankkeeseen ryhtyvänkin tilattavissa käyttöönsä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista ajallisesti kahden vuosikymmenen etäisyydellä toisistaan oleviin hankkeisiin ei nähdä perusteltuna, sillä juuri aikatekijä vaikuttaa merkittävästi kulttuuri- ja rakennusperinnön vaalimisessa ja suojeluharkinnassa. Kyseisiä hankkeita ei voida siten suoraan verrata toisiinsa eikä niillä ole merkittävää vaikutusta harkittaessa nyt kyseessä olevan lupahakemuksen myöntämisen edellytyksiä.

Mainittakoon, että naapuritaloyhtiöille AsOy Otanotko ja AsOy Otalaakso myöhemmin myönnettyjen julkisivujen peruskorjausta koskevien rakennuslupien 2010-519 ja 2010-520 mukaan pihajulkisivujen puuikkunat uusittiin puuikkunoina ja aiemmin puu-alumiini-rakenteisiksi muutetut katujulkisivujen ikkunat kehoitettiin palauttamaan jatkossa puurakenteisiksi.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Julkisivujen peruskorjaussuunnitelmat hyväksytään hakemuksen mukaisina lukuunottamatta ikkunoihin kohdistuvaa materiaali muutosta puusta alumiiniksi.

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

ikkunoiden detaljisuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat

katselmukset:

rakennekatselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä haitta-aineselvitys, suunnitelma jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta sekä pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava 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.

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

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Ennen maalaus-/rappaus työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Malli-ikkuna on hyväksytettävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden purkua. Malli-ikkuna on asennettava paikkaan, josta sitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 40 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti asian jättämistä pöydälle, jotta voidaan järjestää katselmus paikanpäällä. Puheenjohtaja totesi keskustelun päätteeksi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Päätös

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.