

§ 116

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-817 Virvattarenpolku 3

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka	49-12-84-16 TAPIOLA Pinta-ala 787.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Virvattarenpolku 3 02100 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue 196.8 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija						
Toimenpide	Erillispientalon ja kytketyn autokatoksen rakentaminen, maalämpökaivon poraaminen, sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Lahti Jani arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103937787U	258.0	208.0	800.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 7kpl	26.05.2021			.	
	Kaupunkimittausyksikkö	11.05.2021			Puoltava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	01.02.2021			Kieltävä	
	Kaupunkikuvatoimikunta	26.04.2021			Ehdollinen	
	Kaupunginmuseo	25.05.2021			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 4kpl Valtakirja Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl Suunnitteluperusteet Katukorkeusilmoitus Katukorkeusilmoituskartta					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Maalämpökaivon etäisyydet
Maalämpökaivot Johto- ja verkkokartta
Räystäsdetailit
Ulkoväriyssuunnitelma
Kerrosalakaavio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Lainhuuto
Pohjatutkimus
Liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys ja havainnekuvia
Lausunnon liite - . Kaupunginmuseo, 26.05.2021
Muu lausunto - Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
Muu lausunto - Oikaisuvaatimus
Muut piirustukset - Kerrosalakaavio
Muut piirustukset - Räystäsdetaili
Naapurin huomautus - Naapureiden huomautus liite
Naapurin huomautus - Naapureiden huomautus
Selvitys naapurien kuulemisesta - Vastine naapurien huomautuksiin
Ulkoväriyssuunnitelma - Ulkoväriyssuunnitelmat

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Taina Kinnunen on 7.6.2021 myöntänyt rakennusluvan 1-kerroksisen, betonirakenteisen pientalon, siihen kytketyn autokatoksen ja teknisen tilan rakentamiseen, maalämpökaivon poraamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiseen koko rakennuksen osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Arkkitehti Jorma Järven suunnitelmien mukaisia yksikerroksia asuintaloja valmistui Tapiolan Aarnivalkean alueelle kaikkiaan 42 kappaletta, ja ne muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1983 rakennuksissa ei ole suojelumerkintöjä.

Tontilta purettiin vuonna 2020 alkuperäinen, vuonna 1956 rakennettu pientalo pahoin kosteusvaurioituneena. Uudisrakennuksen suunnittelun lähtökohtina ovat olleet ympäristön mittakaava ja rakeisuus rakentamisen nykymääräysten, tontin korkeusolosuhteiden ja asemakaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa.

Asemakaavassa tontti kuuluu omakotirakennusten korttelialueeseen (AO). Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Taloustilat on rakennettava asunnon yhteyteen. Tontille on rakennettava 2 autopaikkaa / asunto. Tontin pinta-ala on 787 m², ja sen asemakaavan mukainen tonttitehokkuus $e = 0,25$.

Tontin rakennusoikeus on 197 k-m². Rakennettavan yhden asunnon pientalon kokonaiskerrosala on 208 k-m², mikä ylittää rakennusoikeuden 11 k-m² (5 %). Hakija perustelee ylitystä rakennuksen yli 250 mm ulkoseinäpaksuudella, joka liittyy rakenteen nykyvaatimuksia vastaavaan energiatehokkuuteen ja riittävään ääneneristävyyteen. Ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Suunniteltu asuinrakennus on betonirakenteinen. Julkisivut ovat valkeiksi rapattuja, ja osin lämpökäsiteltyä puuta ja puurimoitusta. Ikkunat ja peltikatto ovat keskiharmaita. Vesikatto on loiva harjakatto.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli hanketta ennakkoon 1.2.2021 ja 26.4.2021, jolloin hanketta puollettiin yksittäisiä detaljeja koskevilla ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta totesi, että suunnitelmassa on huomioitu ympäristössä olevien, Jorma Järven suunnittelemien asuinrakennusten pienmittakaavaisuus. Lausunnon mukaan uuden rakennuksen ja vanhan rakennuskannan väliset erot on hienovaraisesti onnistuttu hälventämään.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että alkuperäisten rakennusten minimalistista mittakaavaa on vaikea toteuttaa nykymääräyksiä noudattaen. Museo katsoi kuitenkin, että esillä olevissa suunnitelmissa Jorma Järven alueen alkuperäinen henki on tavoitettu varsin onnistuneesti. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota autokatokseen, joka museon mukaan näyttää massiiviselta ja rajaa katutilaa tavalla, joka poikkeaa alueen alkuperäisestä kaupunkikuvallisesta ideasta. Toisaalta hankkeeseen ryhtyvä oli museon mukaan esittänyt pätevät perustelut tavallista suuremman autokatoksen välttämättömyydelle. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista Virvattarenpolku 3:n uudisrakennussuunnitelmiin, ja museo puolsi rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille. Naapurit 12-84-8, 12-84-9, 12-84-13, 12-84-14, 12-84-15 ja 12-84-17 huomauttivat yhteisesti rakennuksen korkeusasemasta sekä autokatoksesta. Naapureiden mukaan sekä rakennuksen lattiakorko että harja sijoittuvat liian korkealle suhteessa ympäröiviin rakennuksiin, ja suunniteltu rakennus poikkeaa näin mittasuhteiltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Naapurit edellyttivät, että rakennuksen korkeusaseman tulisi asettua Virvattarenpolku 1 ja Virvattarenpolku 5 harjakorkojen puoliväliin. Naapurit huomauttivat myös autokatoksesta, joka on näiden mukaan mittasuhteiltaan suhteettoman massiivinen ympäröiviin rakennuksiin nähden, ja ehdottivat katoksen kaventamista ja mataloittamista.

Vastineessaan hakija totesi, ettei uudisrakennusta ole tarkoituksenmukaista rakentaa ympäröivää maanpintaa alemmaksi, ja että aikaisemmin purettu asuinrakennus kosteusvaurioitui juuri tästä syystä korjauskelvottomaksi. Hakijan mukaan uuden rakennuksen lattian korkeusasema on viety niin alas kuin on rakentamismääräysten mukaan ja kosteusteknisesti sallittua, samoin sen vesikatto on painettu niin alas, kuin voimassa olevien lakien ja määräysten, mm. lämmöneristysmääräysten mukaan on mahdollista. Autokatoksen osalta hakija toteaa, että se muistuttaa alueella jo olevia katoksia (mm. Luonnottarenpolku 1 ja 3) ja sijoitettu paikkaan, jossa usealla alueen tontilla on umpiaita. Katos on läpinäkyvä ja niin matala kuin mahdollista, ja räystäs- ja kattorakenteet mahdollisimman ohuet.

Rakennushanke oli voimassa olevan asemakaavan ja rakentamismääräysten mukainen, kaupunkikuvatoimikunta ja Espoon kaupunginmuseo puolsivat suunnitelmaa, ja hakija oli perustellut rakennuksen korkeusaseman, lattia- ja harjakorkeudet, samoin kuin autokatoksen mitoituksen. Näin ollen rakennuslupa myönnettiin.

hakemuksen mukaisena.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistöjen 49-12-84-8, 49-12-84-13, 49-12-84-15 ja 49-12-84-17 omistajat ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan rakennushankkeen keskeyttämistä ja rakennusluvan uudelleen käsittelyä, sekä rakennuspaikan katselmoimista asiantuntijoiden toimesta ennen uudelleen käsittelyä. Naapurit edellyttävät, että heidän oikaisuvaatimuksessa osoittamansa virheet korjataan, ja suunnitelmaa kehitetään vastaamaan alueella sovellettuja rakentamisen vaatimuksia. Naapureitten mukaan rakennusluvan mukainen suunnitelma murentaa alueen yhtenäisyyttä ja sen vaalittua erityisluonnetta, sekä kohtelee asukkaita epätasa-arvoisesti.

Naapurit perustelevat oikaisuvaatimusta rakennusluvan asiakirjojen virheillä ja ristiriitaisuuksilla. Heidän mukaansa Virvattarenpolku 1:n korkeusasema on leikkauskuvissa esitetty 60 cm korkeampana kuin se todellisuudessa on, ja näin annettu väärä vaikutelma ympäristön asuinrakennusten pienimittakaavaisuuden huomioimisesta. Naapureitten mukaan uudisrakennus ei istu katukuvaan, ja se on sijoitettu luonnottoman korkealle tontilta aikaisemmin purettuun rakennukseen ja ympäröiviin asuinrakennuksiin nähden. Autokatos taas on massiivinen, eikä muistuta alueella jo olevia katoksia toisin kuin hakija on esittänyt. Naapurit vaativat rakennuksen madaltamista yhdellä metrillä perustustasoa laskemalla, rakennekorkeuksia optimoimalla ja ajoväylää luiskaamalla.

Naapurit huomauttavat lisäksi hakijoiden epäoikeudenmukaisesta kohtelusta rakennusvalvonnan taholta liittyen aikaisempiin alueella tehtyihin asuinrakennusten laajennuksiin, joiden kohdalla rakennusvalvonta on kiinnittänyt erityishuomiota rakennusten korkeusaseman säilyttämiseen. Tämä on johtanut tinkimiseen huonekorkeuksissa, normaalia kalliimpiin rakenteisiin ja muihin erityisratkaisuihin. Naapurit vaativat, että tässä uudisrakennuskohteessa tulee noudattaa samoja linjauksia, ja jos niistä poiketaan, poikkeaminen edellyttää naapurin suostumusta.

Naapurit ovat liittäneet oikaisuvaatimukseen katujulkisivukaaviot, jossa on esitetty suunnitelman mukainen tilanne, katujulkisivu korjattuna niin, että rakennuksen harjalinja asettuu naapurirakennusten harjalinjoihin tasoon, sekä kolmantena katujulkisivu, jossa autokatosta on lisäksi kavennettu yhden auton katokseksi.

Vastineessaan oikaisuvaatimukseen hakija kiistää naapureitten väitteet naapurirakennusten korkeuksiin liittyvistä virheistä. Rakennukset on sijoitettu julkisivupiirustuksiin tontin vaaituksen yhteydessä mitattujen sokkelikorkojen mukaan, sekä konvertoimalla arkistopiirustusten likimääräiset korkotiedot niissä käytetystä N60-

koordinaatistojärjestelmästä nykyiseen N2000-järjestelmään. Hakija on lisäksi teettänyt 17.6.2021 paikalla asiantuntijan tarkemittauksen, jonka perusteella Virvattarenpolku 1 on lupapiirustuksissa sijoitettu 10 cm todellista korkeusasemaansa ylemmäksi, kun taas Virvattarenpolku 5 harjakorkeus on sijoitettu 4 cm todellista sijaintiaan alemmaksi. Virhe on suunnitelmien kokonaisuuden kannalta epäolennainen.

Uudisrakennuksen korkoratkaisuihin liittyen hakija toteaa, että määräystenmukaisuuden, pintavesien poisjohtamisen, salaojien toimivuuden sekä esteettömyyden toteutumiseksi ei ole tarkoituksen tai määräysten mukaista rakentaa rakennusta ympäröiviä tontteja ja katu

alemmaksi naapurien esittämällä tavalla. Autokatoksen muotoa, läpinäkyvyyttä, korkeutta ja sen katon rakenteiden keveyttä on kehitetty viranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti. Autokatoksen autopaikkojen sijoittaminen naapureiden esittämällä tavalla jopa metri katua alemmaksi ei ole mahdollista, koska luiska autokatokseen ei täyttäisi tonttiliittymän kaltevuudesta annettuja ohjeita.

Naapureiden yhdenvertaisuuteen liittyvään huomautukseen hakija kommentoi, että uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida suunnitteluajankohtana voimassa olevat lait, säännökset ja määräykset ja suunnitelmat on tehtävä sen mukaisesti.

Hakija perustelee vastineessaan myös uudisrakennuksen lattia- ja räystäskorkoihin liittyviä ratkaisuja, joilla on pyritty madaltamaan räystäskorkeutta, sekä hulevesiin ja istutuksiin liittyviä ratkaisuja ja aikatauluja.

Oikaisuvaatimus ja hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuksen sijoitus tontille ja kerrosala ovat asemakaavan mukaiset. Uudisrakentamista koskevat rakentamismääräykset eivät mahdollista poikkeamista voimassa olevista rakentamismääräyksistä, toisin kuin korjaus- ja täydennysrakentamisessa. Suunnitelmissa esitetyt ympäröivien rakennusten korkeusasemat ovat peräisin rakennusvalvonnan arkistomateriaalista, ja niiden riittävä paikkansapitävyys on paikalla tarkistettu.

Rakennushanketta käsiteltiin ja kehitettiin yhteistyössä kaupunkikuvatoimikunnan ja Espoon kaupunginmuseon kanssa kevään 2021 ajan, ja molemmat lausunnonantajat ovat puoltaneet hanketta lopullisen hakemuksen mukaisena.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä naapuri ole esittänyt oikaisuvaatimuksissaan sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ei ole perusteita.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 15 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.
piha- ja istutussuunnitelmat

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.
Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin
työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen
porausvesien käsittelyohjetta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön
tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja
huolto-ohje.
Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan
ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot rappaus- ja
värimalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen
ja kaupunginmuseon hyväksyntää varten työmaalla
pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää
sitte, että muutoksia voidaan vielä tehdä.
Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös
ikkunoiden ja julkisivun puuosien värisävyt.
Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl
riittävän kokoista mallia.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että
maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti
toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen
geotekniikkayksikköön.
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 117, 133, 135

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.