

§ 117

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-2058 Palomäenrinne 19b

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-60-193-16

Palomäenrinne 19b

LAAKSOLAHTI

02730 ESPOO

Pinta-ala 919.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO 1/2I1/2 e=0.25 Erillispientalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

230.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

117.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Kahden asunnon talo (1) ja tukimuuria

Pääsuunnittelija: Jokitalo Matti rakennusinsinööri

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

103898721M

222.0

118.0

640.0

2

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö 25.11.2020

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 4 kpl

Osto sopimus ja valtakirja

Lainhuutotodistus

Hallinnanjakosopimus

Katukorkeusilmoitus

Katukorkeusilmoitus karttaliite

Kerrosalalaskelma

Meluselvitys

HSY:n liitoskohtalausunto

Energiaselvitys ja -todistus

Hulevesi kaivot

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hulevesi asemakuva
Suostumus avo-ojan käytöstä
Kosteudenhallinta suunnitelma
Perustamistapalausunto
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5 kpl
A-hallintaosan suostumus
Naapurin suostumus
Julkisivujen visualisointi

HANKE

Lupavalmisteli on päätöksellään 6.5.2021 § 46 myöntänyt rakennusluvan 2020-2058 Laaksolahdessa sijaitsevalle kiinteistölle 49-60-193-16 osoitteeseen Palomäenrinne 19b 02730 ESPOO yksikerroksisen kellarillisen paritalon ja osalle tontin etelärajaa toteutettavan tukimuurin rakentamiselle.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 230 k-m². Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto (=6 ap). Kattokaltevuuden tulee olla 2:3-1:3. Yli 120 k-m² kokoisten asuntojen yhteyteen saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyvän 20 k-m² kokoisen autotallin.

Hallinnanjaollisella tontilla on ennestään vuonna 2009 valmistunut yhden asunnon talo (516P) kerrosalaltaan 115 k-m² (250 mm seinävahvuuden mukainen). Uudisrakentamiseen käytetään 118 k-m². Tontin rakennusoikeus ylittyy 3 k-m² (1.3%). Ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Kellari (104 m²) sijaitsee maaston mukaisesti pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Tontin etelärajalle korkeuserojen vuoksi rakennettavan noin 14 metrin pituisen tukimuurin korkeus vaihtelee. Rajanaapuri on antanut tukimuurille kirjallisen suostumuksen. Tukimuuria joudutaan rakentamaan myös hallinnanjaon rajalle. Tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen ei Espoon rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan ole toimenpideluvan varaista.

Hakija on kuullut naapureita, joista kiinteistön 49-413-2-301 on huomauttanut rakennuksen korkeusasemasta sekä toivonut rajapyykin 181 alapuolella ja sen läheisyydessä sijaitsevan suuren irtokiven pysyttämisestä paikoillaan.

Rakennuksen korkeusasemaa on madallettu ja hankkeeseen ryhtyvä tulee huomioida, että vuodesta 1969 asti paikallaan olevan irtokivi pysyisi edelleen paikoillaan. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella. MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUKSET

Kaksi rakennuspaikan naapurikiinteistön 49-60-193-15 omistajista ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus A). Lisäksi rakennuspaikan kaksi muuta omistajaa, jotka hallitsevat hallinta-alueetta A hallinnanjakosopimuksen nojalla, ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus B).

Oikaisuvaatimus A

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että rakennuslupa otetaan uudelleen käsittelyyn ja että hankkeeseen ryhtyvät tulevat esittelemään projektin ennen uuden luvan myöntämistä sillä perusteella, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tulleet naapurikiinteistön osaomistajiksi 10.3.2021 eli reilusti ennen rakennusluvan myöntämistä 10.5.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy ja puolla rakennusluvan myöntämistä, koska hankkeeseen ryhtyvät eivät ole olleet oikaisuvaatimuksen tekijöihin missään yhteydessä asiasta. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole nähneet virallisia piirustuksia tulevasta rakennuksesta vaikka ko. rakennuksen käyttäjät tulevat käyttämään oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman kiinteistön kautta kulkevaa rasiatietä. Epäselvyyttä on liittynyt myös hallinnanjakosopimuksen tulkintaan, koska siinä ei ole tarkasti määritelty esimerkiksi mahdollisten raskaiden ajoneuvojen käyttämistä kapealla rasiatietellä rakentamisen aikana.

Hankkeeseen ryhtyvän on täytynyt olla tietoinen siitä, että naapurikiinteistön omistajat ovat vaihtuneet rakennuslupaprosessin kestäessä, koska hankkeeseen ryhtyvä omistaa myös naapurikiinteistön läntisen hallinta-alueen B. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että hankkeeseen ryhtyvä on lisäksi käynyt esittelemässä 4.5.2021 rakennusprojektia, joka kohdistuu oikaisuvaatimuksen tekijöiden osin omistaman kiinteistön hallinta-alueelle B. Hankkeeseen ryhtyvä ei kuitenkaan ole ollut yhteydessä oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan rakennuslupaan liittyen.

Oikaisuvaatimus löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Oikaisuvaatimus B

Oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat hallinnanjakosopimuksen nojalla kiinteistön itäistä osaa (hallinta-alue A), jolla sijaitsee vuonna 2009 valmistunut yhden asunnon talo.

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat täydentäneet oikaisuvaatimustaan 9.6.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hanke alentaa olemassa olevan asuinrakennuksen arvoa, vaikuttaa varjostuksen vuoksi asumisviihtyvyyteen sekä aiheuttaa esteettistä haittaa johtuen liian korkeasta tukimuuri-/aitarakennelmasta. Lisäksi autopaikat ovat suoraan aidan takana keittiön ja olohuoneen näkymissä. Tontin läntisen pihan yleisilme muuttuu radikaalisti. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole halunnut kehittää suunnitelmiaan ympäristöön paremmin soveltuviksi olemassa olevan asuinrakennuksen oleskelupihan suhteen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat muun ohessa, että hallinta-alueiden välillä olevan tukimuurin ja aidan yhteiskorkeus on enintään 1,6 metriä mitattuna hallinta-alue A:n oleskelualueen pihan pinnasta. Lisäksi uudisrakennus on asemoitu liian korkealle hallinta-alueella A olevan

asuinrakennuksen suhteen ja hallinta-alue A:n puolelle on esitetty oja vastoin yhteistä sopimista. Autopaikat tulisi sijoittaa olemassa olevien omakotitalojen Palomäenrinne 19b ja 19a tonttien välissä kulkevan rasitetien päähän (enintään kaksi autopaikkaa per asunto). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uudiskohde voitaisiin toteuttaa rakennusteknisesti siten, että talo asemoituu huomattavasti alemmas, jolloin hallintarajalle ei tule kohtuuttomia asumisviihtyvyyteen vaikuttavia varjostuksia (9.6.2021 toimitetun oikaisuvaatimuksen liite 2).

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta lupaprosessin aikana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kaksi kertaa ilmennyt, että rakennuslupa on haettu hallinta-alueen A tietämättä ja suunnitelmissa ei ole huomioitu rakennuttajalle annettuja kommentteja. Lupakäsittelijä on ilmoittanut oikaisuvaatimuksen tekijöille, että kiinteistön omistajien tulee olla yhtä mieltä suunnitelmista. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kommentoineet miten suunnitelmia tulisi kehittää. Epäselvyyttä on tässä vaiheessa ollut muun ohessa rakennuksen korkeusasemasta ja tukimuurin korkeudesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suunnittelun ohjausta on tehty rakennusvalvonnan puolesta vaikka näin ei olisi tullut olla. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ymmärrä, miten lupavalmistelijä on voinut toimia ilman hallinnanjakosopimuksen osapuolien valtakirjaa suunnittelun ohjaajana. Suunnitelmassa oleva tukimuuriratkaisu on toteutettu mahdollisimman halvalla tavalla siten, että kaikki haitta kohdistuu hallinta-alueella A sijaitsevan omakotitaloon (9.6.2021 toimitetun oikaisuvaatimuksen liite 3).

Hankkeeseen ryhtyvä on hakenut rakennuslupaa väärin perustein, yksin ilman hallinnanjakosopimuksen mukaista myötävaikuttamis- ja vuorovaikutuskäytäntöä yhteisymmärryksen saavuttamiseksi. Lupavalmistelijä on luullut tai hänen on annettu ymmärtää ainoastaan rakennuttajan puheiden perusteella, että suunnitelmista on yhteisymmärrys, vaikka näin ei ole.

Määräaika oikaisuvaatimukselle on laskettu seuraavasti: päätöksen julkipanosta seitsemän vuorokautta + oikaisuvaatimuksen tekemiselle varattu 14 vuorokautta. Rakennusluvan myöntämisestä oikaisuvaatimuksen tekijät saivat tietää 26.5.2021, kun naapuri ilmoitti siitä heille.

Sekä alkuperäinen että päivitetty oikaisuvaatimus liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimukset tutkimatta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 19 luvussa tarkoitetut lupapäätökset (tässä: rakennuslupapäätös) annetaan julkipanon jälkeen. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle säädetty määräaika alkaa kulua julkipanossa ilmoitetusta päätöksen antopäivästä.

Rakennuslupapäätös 2020-2058 on annettu julkipanon jälkeen 10.5.2021.

MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Oikaisuvaatimukset A ja B ovat saapuneet rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimusta B on täydennetty 9.6.2021. Kun huomioidaan edellä mainitut päivämäärät, oikaisuvaatimukset eivät ole saapuneet rakennusvalvontaan MRL:n mukaisessa 14 vrk määräajassa. Tämän vuoksi oikaisuvaatimukset on jätettävä tutkimatta myöhässä saapuneina.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

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

sijaintikatselmus aidalle

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.

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.

Radonin esiintyminen maaperässä otettava huomioon alapohjarakenteissa.

Rajalle rakennettavan tukimuurin tulee sijaita rakenteineen oman tontin puolella.
Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126a, 135, 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Railama, puh. 040 667 1950
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.