

§ 128

Oikaisuvaatimus, Rakennuslupa 2021-619 Muolaantie 30

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka	49-16-102-5 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1454.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Muolaantie 30 02140 ESPOO Asemakaava AO II, e=0,25 Erillispientalojen korttelialue 363.6 k-m ² 134.0 k-m ²				
Hakija	Loimukodit Oy Westendintie 1 02160 Espoo					
Toimenpide	Kolme yksiasuntoista pientaloa (1,2,3), kolme maalämpökaivoa, tontin osittainen aitaaminen					
	Pääsuunnittelija: Sailo Árpád arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039331763	223.0	127.0	624.0	2
	2	1039331774	223.0	127.0	624.0	2
	3	1039331785	223.0	127.0	624.0	2
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 21.04.2021		Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Johtoselvitys 3 kpl Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Energiaselvitykset ja -todistukset Valtakirja Liikennemeluselvitys Liitekartta hallinnanjakosopimukseen					

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Pintavesien johdatus 1:500
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Vesijohto- ja viemärilausunto 3 kpl
Kerrosalalaskelmat
Maalämpökaivojen etäisyyksien selvitys
Poikkeamispäätös tai Suunnittelutarveratkaisu
Raja-aidat 1:200 ja 1:20
Hallinnanjakosopimus
Katukorkeusilmoitus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennusten palo-osastointi 1:100
Selvitys naapurien kuulemisesta
Vastine naapurin Muolaantie 32 huomautukseen
Rasitesopimus
Selvitys hulevesistä - Kvv-asemapiirustus, missä esitetty
hulevesisuunnitelma (liit
Päivitetty liikennemeluselvitys 7.6. ja ääneneristys selvitys
Sähköpostilausunto päivitettyyn liikennemeluselvitykseen liittyen
Muu selvitys - kattokulut ja turvalaitteet 1:100
Kaupungin suostumus Muolaantien vastaiseen aitaan
HANKE
Uudisrakennuslupa 2021-619
Lupavalmistaja on päätöksellään 10.6.2021 § 56 myöntänyt
uudisrakennusluvan kolmen yksiasuntoisen pientalon rakentamiselle,
kolmen maalämpökaivon poraamiselle sekä tontin osittaiselle aitaamiselle
kiinteistölle 49-16-102-5 osoitteeseen Muolaantie 30 02140 ESPOO.

Asemakaavan mukaan tontti on enintään kaksikerroksisten
erillispientalojen korttelialuetta. Pääasiallisesti maanpäällistä
kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksi tai useampi kerroksiseen
rakennukseen. Korttelialueella saadaan kullekin tontille sijoittaa sellaisia
asuntoihin liittyviä toimisto- ja työtiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä
asumiselle, yhteensä enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille
saa rakentaa enintään yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 500
m² kohti. Autopaikkoja on rakennettava kaksi asuntoa kohti.

Hanke poikkeaa asemakaavasta asuntojen lukumäärässä. Hankkeelle on
22.12.2020 myönnetty Kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös
2020-1724-S ehdoilla, että rakentamistoimenpiteen jälkeen tontilla saa
olla enintään kolme asuntoa, tontille sallitaan enintään tehokkuusluvun
e=0,25 mukainen rakentaminen, ulkotilaksi tarkoitetut parvekkeet tai
terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksen mukaisesti,
leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden
muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetettu
ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä, autopaikkoja tulee rakentaa
vähintään 2 ap/asunto ja autopaikat on sijoitettava siten, että ajoneuvot
voidaan kääntää tontilla ennen katualueelle siirtymistä, ja että
rakentamistoimenpiteessä tulee säästää mahdollisimman paljon alueella
olevaa puustoa sekä istuttaa poistuvan liittymän kohdalle uutta puustoa.

Asemakaavan mukaan tontille merkitty rakennusoikeus on 364 k-m².

Haettavien asuinrakennusten ensimmäinen kerros on sekakerros, josta osa on katsottu maanpäälliseksi kellaritilaksi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 381 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 17 k-m² (4,7 %). Rakennusten ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Tontin varsinainen rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Esteetön kulkuyhteys asuntoihin esitetään toteutettavaksi nostinvarauksella. Poikkeusta Valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on pidettävä vähäisenä.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Naapurikiinteistö 49-16-102-6 huomautti kuulemisvaiheessa poikkeamispäätöksen ehdon vastaisesta puiden kaatamisesta ja vaatinut, että tontin reunalla jäljellä olevat, naapurin puolella kasvavat kaksi isoa mäntyä sekä myös pienemmät puut säilyvät vahingoittumattomina. Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) 5 §:n mukaan rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään kaupunkikuvan kannalta tai maisemallisesti arvokas puusto ja rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja kulttuuriympäristö on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Pihamaan korkeusjärjestelyillä ei saa tarpeettomasti muuttaa maan luonnollista korkeutta. Lisäksi RakJ 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevaan ympäristöön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Kuulemisvaiheessa naapurit totesivat, että esitetyt suunnitelmat eivät ole em. sääntöjen mukaisia ja aiheuttaisivat naapurille merkittävää haittaa. Naapuri ei antanut suostumusta rajalle esitetylle tukimuuri/aidalle, koska se aiheuttaisi naapurille merkittävää haittaa ja olisi RakJ 5 §:n, 14 §:n, 15 §:n ja 19 §:n vastaista. Naapuri vaati, että tonttien väliselle rajalle rakennetaan aita ja se tehdään kaivamatta maata. Naapuri vaati lisäksi, että taloille ajateltujen puuterassien etäisyys tontin rajasta on vähintään 4 metriä RakJ 18 §:n mukaisesti, ja että talojen ja tontin rajan väliin istutetaan puita ja muita kasveja. Naapurin esittämä huoli kaivamisesta koski myös terassisuunnitelmaa, koska terassien pinta olisi paljon alempana kuin maan pinta naapurin puolella. Naapurit totesivat, että uudisrakennusten pihat pitää rakentaa nykyisiä pinnanmuotoja seurailleen, ilman poteroitinta.

Naapurit täydensivät vielä huomautustaan. Naapureiden mielestä poikkeamishakemuksen liitteenä ollut asemapiirros antoi täysin harhaanjohtavan kuvan rakennussuunnitelmasta, jonka mukaan rakennukset olisi sijoitettu tontin keskiosaan väljästi niin, että matkaa naapurien rajalle olisi 8 metriä. Huomautuksen mukaan esitettyjen suunnitelmien mukaan uudisrakennusten muoto ja sijainti on täysin muutettu, ja ehdotettujen rakennusten pohjat ovat paljon suurempia ja sijaitsevat hyvin lähellä naapurin rajaa. Terassit on piirretty aivan rajaan saakka, mistä muodostuu merkittävä haitta. Naapuri vaati muun ohessa, että talot sijoitetaan poikkeamislupahakemuksen liitteen mukaisesti kauemmas tontin rajasta. Poikkeamisluvan mukaan tontin rakennusoikeus on 364 k-m² eli yhden talon kerrosala voi olla vain 121 k-m². Talojen myynti-ilmoituksessa talojen pinta-alaksi on esitetty 136 m², minkä lisäksi myynnissä käytetään suunnitelmia ja piirustuksia, joita ei ole vielä hyväksytty ja joille ei ole rakennuslupaa. Naapuri tiedusteli, miten tämä on mahdollista. Tämä on naapurin mielestä ostajien harhaanjohtamista. RakJ

15 §:n mukaan tukimuuriin tulee olla erityinen syy, eikä tämä edellytys täyty. Naapuri ilmoitti, ettei missään tapauksessa hyväksy mitään suunnitelmaa, jotka uhkaavat naapurin kahta mäntyä. Naapurin huomautus on oheismateriaalina.

Hakija antoi kuulemisvaiheessa naapurin huomautukseen vastineen, joka on oheismateriaalina.

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2021-1111

Lupavalmistelija on päätöksellään 17.6.2021 § 65 myöntänyt maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla luvan perustusten tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla on hyväksytty hakemuksessa esitetty 12 180 euron vakuus.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-16-102-6 omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen, joka koskee lupia 2021-619 ja 2021-1111.

Uudisrakennuslupa 2021-619

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että hakija veloitetaan laatimaan korjatut suunnitelmat alueelle ja tontille soveltuvista rakennuksista ja että kaupunki harkitsee rakennusluvan myöntämistä uudelleen. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että lupamääräyksissä mainitaan, että hakijan tontin puolella oleva mänty kuuluu säilytettävään puustoon ja suojataan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös virheestä lupapäätöstekstissä: "naapuri vaatii, että tonttien väliselle rajalle rakennetaan aita ja se tehdään kaivamatta maata". Tämä on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan virheellinen tieto, eivätkä he vaadi aidan rakentamista vaan sitä, että jos rajalle on pakko rakentaa aita, tehdään se kaivamatta.

Oikaisuvaatimusta perustellaan muun ohessa sillä, että suunnitelmissa esitetyt talot eivät sovi alueelle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan korkeat talot autokatoksineen täyttävät koko tontin ja muuttaisivat siten kaupunkikuvaa merkittävästi sekä huonontaisivat alueen viihtyisyyttä. Tämä aiheuttaisi merkittävää haittaa naapureille. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielipide asiassa on huomioitava, koska he asuvat alueella ja hanke vaikuttaa heidän elämiseensä ja tontin arvoon.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan naapureille ja kaupungille esitettiin poikkeamislupaa haettaessa täysin erilainen suunnitelma ja asemapiirros kuin rakennuslupaa haettaessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden käsityksen mukaan tämä on ollut tahallista harhaanjohtamista. Jos oikaisuvaatimuksen tekijät olisivat tienneet lopullisista massiivisista rakennus- ja maanmuokkaussuunnitelmista poikkeamislupavaiheessa, he olisivat reagoineet asiaan tuolloin. Heidän näkemyksensä mukaan poikkeamispäätös tehtiin väärin perustein. Hankkeen todellisia ympäristövaikutuksia ei huomioitu riittävästi eikä suunnitelma ole RakJ 5 §:n mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat myös, että poikkeamispäätöksen ehtoja ei ole noudatettu: tontin kaikki puut yhtä mäntyä lukuun ottamatta kaadettiin vanhan rakennuksen purkamisen yhteydessä, vaikka ehtojen

mukaan "rakentamistoimenpiteessä tulee säästää mahdollisimman paljon alueella olevaa puustoa". Puiden kaataminen on lopullinen toimenpide ja uusien istuttaminen parantaa tilannetta vasta vuosien tai vuosikymmenten kuluttua. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hakija vetoaa siihen, että "puiden kaatamiselle on myönnetty lupa vanhan rakennuksen purkuluvan yhteydessä. Purkuluvan käsittelyn yhteydessä poikkeamispäätöksen ehtoja ei ole osattu huomioida, koska poikkeamispäätös ei ole koskenut vanhan rakennuksen purkamista." Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät tätä käsittämättömänä puolustuksena. Oikaisuvaatimuksen tekijät kysyvät, miksei kaupunki purkulupaa myöntäessään ottanut huomioon itse määräämiään poikkeamispäätöksen ehtoja puuston säästämisestä.

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2021-1111

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kaupunki peruu luvan rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan 2021-619-A lainvoimaisuutta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan sillä, että he vaativat aloittamisoikeuden kohteena olevan rakennusluvan perumista. Rakentamista ei voi aloittaa ennen kuin tiedetään, millä ehdoilla rakennuslupa lopulta myönnetään. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden perustelu, jossa vedotaan siihen, että osa taloista on jo varattu/myyty ja talotoimitukset sovittu, on asiaton samasta syystä.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen. Hakija toteaa muun ohessa, ettei naapuri ole ottanut naapurin kuulemisvaiheessa kantaa talojen korkeuksiin. Suunnitelmat on laadittu kaavamääräysten mukaan ja kaikkien rakentamisen sääntöjen mukaisesti, eikä lopputulos aiheuta kenellekään naapureista merkittävää haittaa. Hakija toistaa myös, että heidän käsityksensä mukaan poikkeamispäätöksellä on saatu lupa rakentaa kolme taloa kahden sijaan eikä poikkeamispäätös muutoin ota kantaa kaavan mahdollistamiin ratkaisuihin. Poikkeamispäätöksessä on esitetty yksi mahdollinen ratkaisu, miten tontille saadaan sijoitettua kolme taloa ja lopulliset lupakuvat autokatoksineen sekä pihasuunnitelmineen on kehitelty edelleen tämän hahmotelman pohjalta.

Edelleen hakija toteaa, että suunnitelmat ovat yksityiskohtaisesti ja tarkkaan harkitusti laaditut, joissa huomioidaan tulevien asuntojen korkeus suhteessa alla olevaan peruskallion muotoihin. Pihamaan korkeusjärjestelyillä ei tarpeettomasti muuteta maan luonnollista korkeutta eikä kyseessä ole miltään osin massiiviset maanmuokkaustoimet.

Hakija toteaa lopuksi, että purkuluvan yhteydessä on haettu lupa puiden kaatamiselle. Hakijan mukaan nyt säilytettäväksi sovittu mänty, johon naapuri valituksessaan viittaa, on lähellä naapurin rajaa ja saadaan säilytettyä siten, että tontin sisäinen tukimuuri rakennetaan etäämmälle rajasta pääpiirustusten mukaan. Rajalle hakijan tontin puolelle rakennetaan pääpiirustusten mukainen viheraita. Aloittamisoikeudesta hakija huomauttaa, että hakija on asettanut kaupungin ehtojen mukaisen vakuuden rakennustöiden aloittamiselle ja että hakija on jo saanut aloittamisoikeuden.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo lupien myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyjä lupia tulisi muuttaa.

Todetaan lisäksi, että suunnitelmia muutettiin lupakäsittelyn aikana siten, että lounaisrajalle esitetty noin kaksi metriä korkea tukimuuri/aita, jolle oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole antaneet suostumustaan, poistettiin suunnitelmista ja tontille rakennetaan tontin puolelta mitattuna enintään yhden metrin korkuinen tukimuuri yhden metrin etäisyydelle oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman tontin rajasta. Lisäksi suunnitelmia muutettiin lupakäsittelyn aikana niin, ettei nykyisen maanpinnan korkoa muuteta rajalla, ja rajan ja tontin sisäisen tukimuurin väliin istutetaan tontin puolelle pensaita ja puita.

Hanke on sekä asemakaavan että myönnetyn lainvoimaisen poikkeamislupapäätöksen mukainen. Lisäksi rakennusosien sijoitus on RakJ:n mukainen. Rakennuslupan myöntämisen yhteydessä ei valvota purkuluvan mukaisten töiden suorittamista tai tutkita uudelleen jo myönnetyn lainvoimaisen poikkeamislupapäätöksen edellytyksiä.

Hakijalle on myönnetty aloittamisoikeus perustusten tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Aloittamisoikeudelle on ollut perusteltu syy (rakentamisen aikatauluun liittyvät näkökohdat). Samalla on hyväksytty hakemuksessa esitetty 12 180 euron vakuus MRL 144 §:n mukaisesti.

Esittelijän päättösehdotus

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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
rakennekatselmus
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 rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä
puusto suojattava.

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.

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

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että
luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään
virallinen päätös. Hankkeen on haettava
mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista
toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta
päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen
käyttöönottoa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 ,126 a, 135, 138, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.