



Rakennuslautakunta

24.08.2021

Kokoustiedot

Aika 24.08.2021 klo 17:00 - 18:30

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja
	Valle Jaana	jäsen
	Erävuoma Asso	jäsen
	Pekkanen Johanna	jäsen
	Mikkola Merva	jäsen
	Puhakainen-Mattila	jäsen
	Rosa	
	Hentunen Mika	jäsen
	Sjögren Ulf	jäsen
	Janei Hossein	
	Salmela Niklas	
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö
	Tuominen-Maila Anni	lakimies
	Nyman Marika	sihteeri

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ulf Sjögren
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.09.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 124		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 125		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 126		Rakennuslautakunnan vuoden 2021 toinen osavuositarkastus	6
§ 127	1	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusluvasta 2020-2058 tehdyn valituksen johdosta, Palomäenrinne 19b 02730 ESPOO	10
§ 128		Oikaisuvaatimus, Rakennuslupa 2021-619 Muolaantie 30	14
§ 129		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2017-1556 Koukkuniemenportti 10	23
§ 130		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-1198 Pikkalantie 3	31
§ 131		Uudisrakennuslupa 2021-976 Kallvikinkartano 1	35
§ 132		Uudisrakennuslupa 2021-1206 Kahvelitie 1	42
§ 133		Uudisrakennuslupa 2021-1288 Marinkallio 18	49
§ 134		Lausunnon antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta, toimenpidelupa 2018-1462	56
§ 135		Viranhaltijoiden päätökset	58
§ 136		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	59

§ 124

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 18.8.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi lausunto korkeimmalle hallinto-oikeudelle kohdassa 11. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/63

Rakennuslautakunta

§ 125

24.08.2021

§ 125

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Ulf Sjögren.

6747/02.02.02/2020

Rakennuslautakunta 24.08.2021 § 126

§ 126

Rakennuslautakunnan vuoden 2021 toinen osavuositarkastus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi rakennuslautakunnan vuoden 2021 toisen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Taloussuunnitelma 2019–2021 perustuu Espoo-tarinaan ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Kaupunginvaltuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021–2025. Tämän Take-ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

Take-ohjelman tavoitteet

Rakennusvalvontakeskuksen take-ohjelma etenee vuonna 2021 suunnitelman mukaan. Ohjelmaan sisältyy seuraavat tavoitteet:

- Henkilöstösäästötavoite rakennusvalvonnan osalta on 2,4 henkilötyövuotta viiden vuoden aikana. Tämä toteutetaan eläköitymisen myötä 1,6 henkilön vähennyksenä vuonna 2022 ja yhden henkilötyövuoden vähenemänä myöhemmin.
- TaKE -kiinteistöveroselvityksen osalta on rakennusvalvonnalle osoitettu 7 500 000 € tuottavuuden lisäystavoite viiden vuoden aikana. Kiinteistöveroselvitystä varten on toteutettu verottajan, dvv:n ja rakennusvalvonnan tietokantojen vertailuanalyysit. Vertailuanalyysiin pohjautuva tarkempi kiinteistökohtainen selvitystyö on aloitettu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku toteutetaan TaKE- tavoitteiden mukaisesti.

Tuloskortti

Rakennusvalvontakeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit. Vuoden 2021 tulostavoitteet ja lautakunnan asettamat tavoitteet arvioidaan toteutuvan.

Tavoitteiden toteutuminen 31.7.2021

- Lupapäätöksiä on tehty 1133 kpl. Lupahakemusten käsittelyajan pitävyys on 91 %
- Lupahakemuksia on jätetty 1154 kpl. Lupahakemuksista 100 % on jätetty sähköisesti.
- Aloituskokouksia on pidetty 467 kpl ja katselmuksia on toimitettu 3688 kpl.
-
- Uusia Rakentamisen Topten -käytäntöjä on laadittu 2 kpl ja päivitettyjä kortteja on laadittu 9 kpl.
- Jatkuva palautekysely on aloitettu lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan osalta 24.9.2018. Lupakäsittelyn keskiarvo on ollut alkuvuonna edellisvuotta heikompi ollen 3,3/5 (3,7/5). Keskiarvoa painoi erityisesti huhtikuussa sadun palautteen keskiarvo 2,0/5. Toukokuun keskiarvo palautui jo normaalille hyvälle tasolle ollen 3,5/5. Lisääntynyt työkuorma aiheuttaa viivästyksiä lupakäsittelyssä

ja asiakasyhteydenottoihin vastaamisessa. Koronan johdosta erilaisten asiakasyhteydenottojen määrä ja lupahakemuksiin liittyvä asiakasohjauksen tarve on kasvanut merkittävästi. Myös korkea lupahakemusten määrä yhdessä vuodenvaihteessa pitkään jatkuneen henkilöstövajeen kanssa on lisännyt lupakäsittelijöiden työkuormaa.

- Työmaa-aikaisen toiminnan asiakaspalautteiden keskiarvo on hyvä 3,8/5 (3,7/5).
- Tietomallipohjaisen lupakäsittelyn kehittämispolku ja kehittymisen tarpeet on määritelty. On verkostoiduttu alan merkittävimpien toimijoiden kanssa. Ensimmäiset mallit on vastaanotettu. Osallistutaan RAKL:n skaalauslinikkaan kahden hankkeen osalta. Skaalauslinikassa kehitetään tietomallipohjaista prosessia ja otetaan käyttöön ja hyväksytään rakennuslupa tietomallia hyväksikäyttäen.
- Sähköisen asiointipalvelun uuden työnjohtajakäsittelyominaisuuden koetestaukset on suoritettu ja hyväksytty.
- Esteettömyys selvityksiä on tehty 10 rakennushankkeessa. Esteettömyystarkastuksia 16 kohteessa. Tarkastetuista hankkeista 6 on ollut erityisen esteettömyyden kohteita.

Palvelutuotteet

Rakennusvalvonnan lupapalvelujen kysyntä on arvioitua suurempaa ja kappalemääräennuste on nostettu 1950:een talousarvion 1,8 tuhannesta. Keskimääräinen hinta arvioidaan nousevan 2% edellisestä vuodesta 1600 euroon alkuvuoden toteutuneen mukaisesti.

Asiantuntijapalvelut toteutuvat talousarvion mukaisesti.

	Ed.vuosi	Talousarv.	Tot 30.6.	Ed. enn.	Ennuste
Tuhatta euroa					
Asiantuntijapalvelut	898	881	345	881	881
Lupapalvelut	3 056	2 996	1 687	2 996	3 200
Määrät					
Asiantuntijapalvelut h	23 012	23 012	11 503	23 012	23 012
Lupapalvelut kpl	1 953	1 800	1 052	1 800	1 950
Hinnat					
Asiantuntijapalvelut €/h	39	38	30	38	38
Lupapalvelut €/kpl	1 565	1 665	1 603	1 665	1 641

Käyttötalouden toteutuminen

Rakennusvalvonnan tuotot ovat toteutuneet alkuvuonna arvioitua korkeampina. Ensimmäiseen osavuositarkastukseen nähden tuottoarviota

nostetaan 1 miljoonaa euroa ja käyttösuunnitelman tuotot arvioidaan ylittyvät 1,25 miljoonaa euroa.

Talousarviossa palkkakustannukset arviottiin 11 % liian pieniksi. Talousarvion 2021 henkilöstökustannukset ennustetaan ylittyvän 250 tuhatta euroa. Palvelujen ostot ja muut toimintamenot arvioidaan toteutuvan suunnitelman mukaan.

Toiminta kate näin arvioiden on 1 miljoonaa euroa käyttösuunnitelmaa parempi. Tämä on kuitenkin arvio, joka ei perustu tiedossa oleviin tuleviin tapahtumiin.

	Suunnitelma	Toteuma 31.7.	Osuus	Ennuste
Ulkoiset tuotot	5 100	4 265	10/12	6 000
Sisäiset tuotot	100	336	40/12	450
Toimintatulo	5 200	4 601	11/12	6 450
Henkilöstökulut	3 087	2 042	8/12	3 337
Palvelujen ostot	387	237	7/12	386
Aineet, tarvikkeet ja muut	34	19	7/12	34
Vuokrat	369	215	7/12	369
Toimintameno	3 877	2 514	8/12	4 126
Toimintakate	1 323	2 087		2 324

Henkilöstö

Rakennusvalvontakeskuksen talousarvion henkilö määrä oli 54. Alkuvuonna henkilömäärä oli 53 ja 1.3. lähtien se on ollut 55. Heinäkuun alusta vuoden loppuun henkilömääräksi arvioidaan 53.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Rakennusvalvonta tammi-heinäkuu kirjanpito
Tuloskortit 2-2021

8427/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 24.08.2021 § 127

§ 127

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusluvasta 2020-2058 tehdyn valituksen johdosta, Palomäenrinne 19b 02730 ESPOO

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Espoon kaupungin rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien rakennusluvasta 2020-2058 tehtyä valitusta. Lausunto on toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle 6.9.2021 mennessä.

Rakennuslautakunta lausuu vain myönnetyn rakennusluvan osalta. Täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevaan vaatimukseen Helsingin hallinto-oikeus on jo antanut ratkaisun ja hylännyt sen välipäätöksellään H3774/2021.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on erityislaki suhteessa hallintolakiin ja kuntalakiin. Sen vuoksi käsillä olevaan tapaukseen sovelletaan MRL:n säännöksiä oikaisuvaatimuksesta ja muutoksenhausta.

Rakennuslupapäätös 2020-2058 on annettu julkipanon jälkeen 10.5.2021. 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.

MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Valittajien tekemä

oikaisuvaatimus saapui rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimusta täydennettiin 9.6.2021. Kun huomioidaan edellä mainitut päivämäärät, oikaisuvaatimus ei saapunut rakennusvalvontaan MRL:n mukaisessa 14 vrk määräajassa. Tämän vuoksi oikaisuvaatimus jätettiin tutkimatta myöhässä saapuneena.

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat. Lautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 1.7.2021 § 117

Rakennuspaikka ja luvan hakija

[REDACTED], LAAKSOLAHTI

Luvan hakijat

[REDACTED]

Aiempi käsittely

Myönnetty rakennuslupa 2020-2058 yksikerroksisen kellarillisen paritalon ja osalle tontin etelärajaan toteutettavan tukimuurin rakentamiselle / Lupavalmistelu 6.5.2021 § 46

Oikaisuvaatimus jätetty tutkimatta rakennusluvasta 2020-2058 / Espoon rakennuslautakunta 1.7.2021 § 117

Hylätty vaatimus täytäntöönpanon keskeyttämisestä rakennuslupaa 2020-2058 koskevassa asiassa / Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös H3774/2021, annettu 28.07.2021

Valituksen tekijä

Kiinteistön [REDACTED] osaomistajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Valituksen vaatimukset

Valittaja pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen 1.7.2021 § 117 koskien rakennuslupaa 2020–2058 koskevan oikaisuvaatimuksen tutkimatta

jättämisestä sekä palauttaa asian rakennuslautakunnalle uudelleenkäsiteltäväksi. Lisäksi valittaja pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus määrää nyt myönnetyn rakennusluvan mukaisen työn täytäntöönpanon keskeytettäväksi, kunnes asiassa on tehty lainvoimainen ratkaisu.

Valituksen perustelut

Valittajat katsovat ensisijaisesti, ettei lupapäätöstä ole annettu heille lainkaan tiedoksi. Toissijaisesti valittajat katsovat, ettei määräaika oikaisuvaatimuksen antamiselle ole umpeutunut. Kolmassijaisesti valittajat katsovat, että oikaisuvaatimuksen jättämiselle asetettu määräaika on ollut 7+14 päivää. Neljäsijaisesti valittajat puolestaan katsovat, että lupapäätös olisi tullut antaa heille hallintolain ja/tai kuntalain edellyttämällä tiedoksiannolla.

Valittajan mukaan lupapäätös olisi tullut antaa heille tiedoksi, koska luvan myöntämiselle tarvitaan heidän suostumuksensa yhteisomistajana. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on toimitettava hakijalle. Valittajaa olisi tullut kohdella hakijana. Koska valittaja ei ole saanut lupapäätöstä tiedoksi, ei myöskään valitusaika ole alkanut kulumaan. Rakennuslautakunnan tulkintalinja ei valittajien mukaan kaikista parhaiten edistä perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista.

Valittajan mukaan MRL:n ja hallintolain sekä kuntalain suhde on tulkinnanvarainen. Valittajien mukaan he ovat hallinnanjakosopimuksen osapuolina asiassa hallintolain mukaisia asianosaisia eli lupapäätöksen varsinaisia asianomistajia. Erityisen oikeusturvaintressin perusteella valittajia koskee hallintolain säännökset oikaisuvaatimuksesta. Hallintolaissa säädetään oikaisuvaatimuksen määräajasta, joka on 30 vuorokautta. Siten valittaja ei ole toimittanut oikaisuvaatimusta myöhässä.

Oikaisuvaatimus ei valittajien mukaan ole saapunut myöhässä senkään vuoksi, että kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Valittajat katsovat saaneensa tiedon lupapäätöksestä vasta seitsemäntenä päivänä julkipanon jälkeen, josta alkaa oikaisuvaatimukselle säädetty MRL 187 §:n mukainen 14 päivän määräaika.

Valittaja vetoaa myös hallintolain 54 §:än, joka koskee tiedoksiantovelvollisuutta. Valittajan mukaan, koska valittajalle ei ole annettu hänen asianosaisasemansa perusteella päätöstä tiedoksi, ei oikaisuvaatimuksen määräaika ole päättynyt rakennuslautakunnan esittämän 24.5.2021 mukaisesti.

Valittaja on myös vaatinut rakennustyön keskeyttämistä, koska valittajan valitus on hyödytön, mikäli rakennushanketta jatketaan perustusten tekemistä pidemmälle.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

- 1 Karttaliite_valitus luvasta 2020-2058

Oheismateriaali

HHO Lausuntopyyntö 2020-2058
HHO Välipäätös luvasta 2020-2058
Valituksenalainen päätös virallinen 2020-2058
Asemapiirustus 2020-2058
Julkisivut 2020-2058
Valitus luvasta 2020-2058
Oikaisuvaatimus 2020-2058
Oikaisuvaatimuksen liite 1 2020-2058
Oikaisuvaatimuksen liitteet 2 ja 3 2020-2058

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia

9712/10.03.00/2021

§ 128

Oikaisuvaatimus, Rakennuslupa 2021-619 Muolaantie 30

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka49-16-102-5
POHJOIS-TAPIOLA
Pinta-ala 1454.0Muolaantie 30
02140 ESPOOKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AO II, e=0,25 Erillispientalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus363.6 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala134.0 k-m²**Hakija**Loimukodit Oy
Westendintie 1
02160 Espoo**Toimenpide**Kolme yksiasuntoista pientaloa (1,2,3), kolme maalämpökaivoa, tontin
osittainen aitaaminenPääsuunnittelija: 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

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

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
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
Lupavalmisteliija 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.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

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 seuraillen, ilman poteroitintia.

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

Lupavalmistelijalla 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 velvoitetaan 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 määäämiään poikkeamispäätöksen ehtoja puuston säästämisestä.

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2021-1111

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

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan sillä, että he vaativat aloittamisoikeuden kohteena olevan rakennuslupan 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. Rakennusluvan 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
päättöehdotus**

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.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2021-619

Lupapäätös 2021-1111

2021-619 Naapurin huomautus rakennuslupahakemukseen

2021-619 Hakijan vastine naapurin huomautukseen

2021-619 Hakijan vastine naapurin huomautukseen

Oikaisuvaatimus luville 21-1111 ja 21-619

2021-619 ja 2021-1111 Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

2021-619 Asemapiirros

2021-619 Pohjapiirustus 1. ja 2. krs

2021-619 Julkisivut koilliseen ja lounaaseen

2021-619 julkisivut luoteeseen ja kaakkoon 1-100 rak A

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/63

Rakennuslautakunta

§ 128

24.08.2021

2021-619 julkisivut luoteeseen ja kaakkoon sekä leikkaus 1-100 rak B

2021-619 julkisivut luoteeseen ja kaakkon 1-100 rak C

2021-619 Raja-aidat

2021-619 Poikkeamispäätös, lainvoimaleimalla

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

8953/10.03.00/2021

§ 129

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2017-1556 Koukkuniemenportti 10

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka	49-434-1-9		Koukkuniemenportti 10			
	MATINKYLÄ		02230 ESPOO			
	Pinta-ala 2476.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		Lv Venevalkama-alue kevytveneille			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		0.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m²			
	Hakija	Westpro cc Oy				
Ukonvaaja 2 A						
02130 ESPOO						
Toimenpide	Rantapaviljonki (1) ja kaksi laituria, yksi maalämpökaivo					
	Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1036818914	212.0	212.0	800.0	1
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
	Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	20.02.2018		Puoltava		
	Naapurien kuuleminen 6 kpl	06.03.2018		.		
	Espoo Rajanaapurit	20.02.2018		Puoltava		
	Naapurien kuuleminen 6 kpl	21.03.2018		.		
	Ympäristökeskus Espoo	08.05.2018		Ehdollinen		

Kaupunkisuunnittelukeskus Espoo	08.03.2018	Ehdollinen
Ympäristökeskus Espoo	21.06.2018	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 5 kpl	01.04.2021	.
Kaupunkitekniikka keskus	27.05.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl
Hallinto-oikeusselvitykset
Valtakirja
Suunnittelijoiden ilmoittamis- ja suostumuslomake 3 kpl
Naapurin huomautus 5 kpl
Vastine naapurihuomautuksiin
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (4.00), E-luku (78)
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtoselvitykset
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Liito-oravien reittiselvitys
Puustokartoitus
Havainnekuvia 4 kpl
Valokuvia
HANKE

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 3.6.2021 § 31 myöntänyt rakennusluvan veneilijöitä palvelevan, kaksi sauna, kerho-, kokous- ja varastotilaa sisältävän rantapaviljongin rakentamiselle. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Rantapaviljonkiin liittyy myös erillinen uimalaituri. Uimalaiturin lisäksi on myönnetty lupa pienveneitä palvelevan laiturin toteuttamiselle. Rakennuslupa on myönnetty kiinteistölle 49-434-1-9 osoitteeseen Koukkuniemenportti 10 02230 ESPOO.

Paviljonki sijoittuu asemakaavassa venevalkamaksi määritetyille ja kevytveneille tarkoitetulle alueelle Rantaraitin ja merenrannan välimaastoon. Alueelle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennelmia ja laitteita. Asemakaavaan on rajattu ohjeellinen rakennusalue, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem2 yhteen kerrokseen. Alueella ei sallita veneiden talvisäilytystä eikä aluetta saa aidata.

Rantapaviljongin kerrosala on 212 kem2, joka lasketaan kokonaisuudessaan asemakaavassa esitettyyn rakennusoikeuteen.

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille useampaan otteeseen suunnitelmien muuttuessa pitkän käsittelyprosessin aikana. Venelaiturin muututtua ainoastaan kevytveneille soveltuvaksi naapureita kuultiin jälleen maaliskuussa 2021. Kiinteistön 23-228-10 omistaja Asunto Oy Casa Ora, Espoo ja kaksi ao. taloyhtiön osakasta, kiinteistön 23-228-

1 omistaja Asunto Oy Koukkuniemi sekä yksi kiinteistön 434-1-10 omistajista huomauttivat hankkeesta. Huomautukset koskivat venelaiturin sijaintia liian lähellä lännen puoleista naapuritonttia, kävelytien ja hulevesien purkuputken todenmukaisuutta asemapiirroksessa, paviljonkirakennuksen rakentamisen oikeutusta alueelle, paviljonkirakennuksen kokoa ja sijaintia sekä käyttötarkoitustiedon puutetta, uimalaiturin sijaintia liian lähellä idän puolella olevaa venelaituria, veneiden, venepukkien ja -trailereiden talvisäilytystä alueella, epäilyä hankkeen asuinalueelle ja Rantaraitille mukanaan tuomasta häiritsevästä autoliikenteestä, pysäköinnistä ja meluhaitasta, liikenneturvallisuusriskejä ja alueen luontoarvojen säilymistä. Muut naapurit eivät antaneet huomautusta.

Hakija totesi huomautusten johdosta antamassaan vastineessa, että rakennuksen sijainti ja koko sekä huoltoyhteyden sijainti ovat asemakaavan mukaisia ja että alueelle sallitaan vain huolto liikennettä eikä pysäköintipaikkoja ole. Myös alueen luontoarvot on huomioitu hankkeen suunnittelussa.

Lupapäätökseen sisältyy alueen liikenneturvallisuuteen ja luontoarvojen säilymiseen velvoittavia määräyksiä sekä asemakaavamääräyksen mukainen veneiden talvisäilytyskielto alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUS

Rakennusluvasta on toimitettu kaksi oikaisuvaatimusta.

Oikaisuvaatimus A

Rakennusluvan kohteena olevan kiinteistön naapurikiinteistön 49-434-1-10 osaomistaja on tehnyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa oikaisuvaatimuksessaan lupakäsittelyn kuulemisvaiheessa esittämänsä vaatimuksen lupa-alueen länsiosaan suunnitellun venelaiturin siirtämisestä niin, etteivät laituri ja siihen kuuluvat venepojut ja muu toiminta ylitä miltään kohdin maarajan veteen ulottuvaa jatketta ja riko oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuksia em. kiinteistön vastaavaan käyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijä korostaa rakennusvalvonnan vastuuta asiassa, koska arvelee, että luvan hakijalla ja suunnittelijalla ei ole kokoemusta vastaavanlaisesta vesirakennushankkeesta. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää erityistä tarkkuutta erityisesti rakennustyömaan aikaisen kulkuyhteyden toteuttamisessa.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimus B

Kiinteistön 49-415-1-291 omistaja on tehnyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen ja toimittanut sen Espoon kaupungin kirjaamoon 30.6.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydentänyt oikaisuvaatimustaan rakennusvalvontaan 7.7.2021 lähetetyllä

täydennyksellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö sijaitsee Brändholmenin saarella siten, että ko. kiinteistön ja rakennuspaikan välillä on noin 145 metriä leveä vesialue, joka koostuu kahdesta yleisestä alueesta ja yhdestä yhteisestä vesialueesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että hän on 30.6.2021 saanut tietää rakennusluvan myöntämisestä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänellä pitää MRL:n mukaan olla oikeus valittaa päätöksestä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan määräaika muutoksenhauille alkaa kulumaan siitä, kun asia on saatettu hänelle tiedoksi, minkä vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijä edellyttää, että hänelle ilmoitetaan hankkeesta lain edellyttämällä tavalla. Koska hankkeesta ei ole tiedotettu MRL:n 133 §:n mukaisesti, oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että lupapäätös on kumottava.

Oikaisuvaatimuksen tekijän näkökanta on, että kuuleminen olisi ollut välttämätöntä, koska laiturit sijaitsevat suoraan saarikiinteistön vastarannalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asemakaava ei salli 300 m² paviljonkirakennuksen rakentamista. Lisäksi hänen käsityksensä mukaan laiturien rakentaminen vaatii ruoppausta: ruoppauslupaa, vesilupaa tai ympäristölupaa hankkeelle ei ole kuitenkaan haettu.

Täydennyksessään oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa vaatimuksen, että hänelle palautettaisiin oikeus antaa oikaisuvaatimus, koska häntä ei ole kuultu asiassa MRL 133 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijää mietityttävät muun ohessa venelaiturin mitoitus ja hankkeen maisemalliset näkökohdat.

Oikaisuvaatimus ja sen täydennys ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimus A

Paviljonki sijoittuu asemakaavassa venevalkamaksi määritetyille ja kevytveneille tarkoitetulle alueelle Rantaraitin ja merenrannan välimaastoon. Alueelle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennelmia ja laitteita. Asemakaavaan on rajattu ohjeellinen rakennusalue, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem² yhteen kerrokseen. Alueella ei sallita veneiden talvisäilytystä eikä aluetta saa aidata. Hanke on asemakaavan mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimus B

Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole MRL:n mukaan oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiselle.

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. MRL 192 §:n § 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Koska oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö sijaitsee Brändholmenin saaressa siten, että ko. kiinteistön ja rakennuspaikan välillä on noin 145 metriä leveä vesialue, joka koostuu kahdesta yleisestä alueesta ja yhdestä yhteisestä vesialueesta, ei kiinteistön voida katsoa olevan rakennuspaikan naapuri MRL:n näkökulmasta. Jos rakennuspaikan ja asianomaisen kiinteistön väliin jää kolmas kiinteistö, ei kyse ole enää viereisestä tai vastapäisestä kiinteistöstä. Edelleen on huomioitava, ettei n. 145 metrin leveää vesialuetta ole pidettävä kapeahkona vesialueena.

Rakennuslupapäätös ei voi olennaisesti vaikuttaa oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen eikä myöskään välittömästi vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Edellä mainituista syistä oikaisuvaatimuksen tekijää ei ole kuultu päätöksen kohteena olevasta hankkeesta. Kuulemista koskevan MRL 133 §:n mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen A sekä jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen B.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
pintavesisuunnitelma
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
pohjakatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Rantaraitin liikennöinti- ja pysäköintikielto koskee myös rakennustyömaavaihetta ja ainoastaan yksi Rantaraitin ylityskohta sallitaan. Ajoneuvojen kääntömanööverit tulee suorittaa kohdetontilla. Huoltoliikenteen turvallisuusjärjestelyistä tulee sopia Espoon kaupungin liikenteenhallinnan kanssa, myös rakennustyömaan aikana. Mahdollisesta Rantaraitin valaisinpylvään siirtotarpeesta tulee sopia Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille. Jätteen keräyspiste tulee sijoittaa siten, ettei se muodosta näkemäestettä ajoliittymään.

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

Maalämpökaivon valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan/loppuilmoituksen.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja sen on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on kaadettavat puut sekä huoltoajoväylä merkittävä maastoon ja liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeät puut suojattava Espoon ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti. Em. merkinnät ja suojaukset on hyväksyttävä työmaalla pidettävässä katselmuksessa sekä rakennusvalvontaviranomaisella että ympäristökeskuksen edustajalla ennen tontin puiden kaatamista ja muuta esirakentamista. Puiden kaatamista linnuston pesinnän kannalta herkimpänä aikana 1.5. - 31.6. tulee välttää.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti veneiden talvisäilytys ei ole sallittua Lv-alueella.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennusaikana vesialueella naapurikiinteistölle aiheutuvaa haittaa tulee minimoida.

Rantaraitin liikennöinti- ja pysäköintikielto koskee myös rakennustyömaavaihetta ja ainoastaan yksi Rantaraitin ylityskohta sallitaan. Ajoneuvojen kääntömanööverit tulee suorittaa kohdetontilla.

Huoltoliikenteen turvallisuusjärjestelyistä tulee sopia Espoon kaupungin liikenteenhallinnan kanssa, myös rakennustyömaan aikana. Mahdollisesta Rantaraitin

valaisinpylvään siirtotarpeesta tulee sopia Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti lupaehtolisäystä, joka velvoittaa huomioimaan, ettei naapurikiinteistön vesialueelle aiheudu haittaa rakennustyön aikana. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lupaehtolisäys hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti kokouksessa tehdyllä lupaehtolisäyksellä

Oheismateriaali

Lupapäätös 2017-1556

2017-1556 aluekartta 1-2000

Oikaisuvaatimus A rakennuslupa 2017-1556

Oikaisuvaatimus B rakennuslupa 2017-1556

Oikaisuvaatimus B täydennys 2017-1556

2017-1556 Asemapiirustus

2017-1556 Leikkaukset

2017-1556 Pohjapiirustukset

2017-1556 Julkisivut

2017-1556 Laiturit

2017-1556 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

9496/10.03.00/2021

§ 130

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-1198 Pikkalantie 3

Päätöspäivämäärä 24.8.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.9.2021

Rakennuspaikka	49-452-2-986 49-452-2-1290 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1427.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Pikkalantie 3 Pikkalantie 3 02600 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²
-----------------------	---	---

Hakija

Toimenpide

Tontin osittainen aitaaminen

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus
Aidan detalji 2 kpl
Selvitys naapurien kuulemisesta
Muut liitteet 9 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

HANKE
Lupavalmisteliija on päätöksellään 6.7.2021 § 52 myöntänyt toimenpideluvan tontin osittaiselle aitaamiselle osoitteeseen Pikkalantie 3 tontille 49-452-2-986, sekä määräaloille 49-452-2-986-M501 ja 49-452-2-1290-M623. Raja-aita sijoittuu kiinteistöjen Pikkalantie 3 (toimenpideluvan hakija) ja Pikkalantie 5 (49-51-187-19) väliselle rajalle. Tontti on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Espoon rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen ei ole luvanvarainen toimenpide, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Haettavan aidan korkeus naapuritontin Pikkalantie 5 vastaisella tontin rajalla on 1800 mm. Aita toteutetaan pystylaudoitettuna puuaitana ja väriksi on suunniteltu

vaaleanharmaata, jota on jo käytetty Pikkalankadun vastaisella rajalla olevassa aidassa. Myös aidan malli vastaa olemassa olevaa aitatyyppiä. Aita sijoittuu noin 300 mm oman tontin puolelle tontin rajasta. Hakija kuuli toimenpidelupahakemuksen johdosta tontin 49-51-187-19 omistajia, jotka antoivat hankkeesta huomautuksen. Kiinteistön omistajat totesivat vastustavansa raja-aitaa sellaisena, kuin se oli lupahakemuksessa. Kiinteistön omistajien antamassa huomautuksessa todettiin, etteivät he anna suostumustaan ehdotuksen mukaiselle aidalle, sillä se ei heidän näkemyksensä mukaan sovellu ympäristöönsä arkkitehtuurisesti. Aidan korkeudeksi esitettiin huomautuksessa korkeintaan 160 cm ja aidan malli tulisi muuttaa valkoiseksi maalatuksi vaakalaudoitetuksi puuaidaksi. Myös vaalean harmaa katsottiin huomautuksessa mahdolliseksi värikykseksi. Hankkeeseen ryhtyvä muokkasi hakemustaan huomautuksen saatuaan siten, että aita esitettiin lopullisessa suunnitelmassa 300 mm päähän tontin rajasta, aita madallettiin 2000 mm:stä 1800 mm:iin ja väritystä muutettiin tumman harmaasta vaalean harmaaksi. Aitamalli on vastaava, kuin tontilla jo toteutettu aita, jonka vuoksi myös nyt haettu aitamalli säilyy esityksen mukaisena pystyлаudoitettuna aitana. Kuulemisessa ei ilmennyt seikkoja, jotka estäisivät luvan myöntämisen. Huomioiden tehdyt muutokset alkuperäiseen suunnitelmaan, hakemusta voitiin puoltaa sellaisenaan. Esitetyn aitasuunnitelman, aidan sijainnin ja valokuvien perusteella voitiin katsoa, että aita soveltuu ympäristöönsä.

OIKAISUVAATIMUS

Tontin 49-51-187-19 omistajat ovat tehneet toimenpideluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa he hakevat muutosta aidan korkeuteen ja rakenteeseen. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 16.7.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät aidan muuttamista enintään 1600 mm korkeaksi. Pikkalantiehen liittyvälle rajaosuudelle oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät aidan korkeudeksi 1250 mm, kuten naapuritontille aiemmin rakennettu aita on. Lisäksi aitalautojen välin tulisi olla tontille aiemmin rakennetun aidan mukainen eli 400 mm. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että aitarakenteessa alin ja ylin vaakalauta siirretään aidan ala- ja yläreunaan ja lauta kiinnitetään laudan molemmille puolille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat muutosesityksiään seuraavasti. Päätöksessä rakennettavaa aitaa verrataan tontin rajalle aiemmin vuonna 2020 rakennettuun aitaan. Tämä aita on 1250 mm korkea.

Lupapäätöksen aidan korkeus 1800 mm on tarpeettoman korkea ja haitallinen sekä ympäristöön soveltumaton. Aidan korkeus ylittää merkittävästi alueen muiden aitojen korkeudet. Lähes etelänvastaisena aita haittaa ja estää merkittävästi istutuksia sekä nurmikon ja kasvien kasvua. Pikkalantiehen liittyvällä rajaosuudella aita on tarpeettoman korkea ja aiheuttaa haittaa. Rakenteeltaan aita on lähes umpeen laudoitettu ja sen rakenne on haitallinen. Ilmavampi aita sopii ympäristöön paremmin.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, ettei luvan hakija ole huomionnut heidän kantaansa asiassa ja nimellisiä muutoksia lukuun ottamatta se on sivuutettu myös lupapäätöksessä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Hakija on antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa toteaa muun ohessa seuraavaa. Hakija haluaa rakentaa tonttien välille näkösuoja-aidan. Näkösuoja-aidan minimikorkeutena pidetään yleisesti 1800 mm, ja rinnetonteille suositellaan tätäkin korkeampaa aitaa. Aitaa on madallettu alkuperäisestä 2000 mm:stä 1800 mm:in naapurien mielipiteen huomioimiseksi. Toisin kun naapuri on tuonut ilmi, aita ei aiheuta pahaa varjostusta ja koska aita on noin itä-länsi suuntainen, se ei juurikaan varjosta aamu- eikä ilta-aurinkoa. Aita ei tarkoituksellisesti ole täysin samanlainen kuin vuonna 2020 tontin toiseen päähän rakennettu aita. Aidat ovat kymmenien metrien päässä toisistaan, joten niiden eroavaisuuksien ei pitäisi pistää silmään. Alueella tonttien aitaamiskäytäntö vaihtelee. Hakija on huomioinut oikaisuvaatimuksen tekijöiden kannan aita-asiassa madaltamalla aitaa, vaihtamalla aidan värin vaaleammaksi ja rakentamalla aidan 300 mm rajasta hakijan puolelle.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole esittäneet sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Hankkeeseen ryhtyvä on muokannut hakemustaan jo hakuvaiheessa huomautuksen saatuaan siten, että aita on esitetty lopullisessa suunnitelmassa 300 mm päähän tontin rajasta. Aitaa on myös madallettu 2000 mm:stä 1800 mm:in ja väritystä on muutettu tumman harmaasta vaalean harmaaksi. Aitamalli on myös vastaava, kuin tontilla jo toteutettu aita.

Esitetyn aitasuunnitelman, aidan sijainnin ja valokuvien perusteella on katsottavissa, että aita soveltuu ympäristöönsä. Toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa eikä estä kaavoituksen toteuttamista.

Toimenpidelupa on edellä mainitun johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n nojalla hyväksyttävissä.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Aidan korkeus voi olla enintään 1800mm.

Aidan etäisyys tontin rajasta tulee olla 300mm.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 126 a § ja 138 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 21 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riikka Rautia, puh. 046 877 1569
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Toimenpidelupa 2021-1198
Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 2021-1198
Vastine oikaisuvaatimukseen koskien toimenpidelupaa 2021-1198
Asemapiirros 2021-1198
Detaljikuva 2021-1198

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tekijä

9820/10.03.00/2021

§ 131

Uudisrakennuslupa 2021-976 Kallvikinkartano 1

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka

49-45-156-31

Kallvikinkartano 1

KURTTILA

02780 ESPOO

Pinta-ala 9000.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAP Asuinpienalojen korttelialue, II, e =
0,21 + 20 %Kaavanmukainen
rakennusoikeus1900.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Asunto Oy Espoon Aallotar c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

ToimenpideNeljä rivitaloa (1, 2, 3, 4), autokatos-jätesuoja (5), autokatos (6), kuusi
maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039417677	495.0	333.0	1580.0	2
2	1039417688	527.0	527.0	1730.0	2
3	103941771B	607.0	607.0	1990.0	2
4	103941772C	607.0	607.0	1990.0	2
5	1039417699	156.0	17.0	50.0	1
6	1039417666	140.0	0.0	0.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö 01.06.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen 2
kpl 17.06.2021

Mahdollistava

	Espoo Ympäristökeskus 10.06.2021	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 15 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Valtakirja Hankeselostus Naapurien kuuleminen 3 kpl Kaupunginmuseon lausunto Espoon ympäristökeskuksen lausunto s-1-alueelle Kiinteistörekisteriote Rakennuslupakartta ja asemakaavamääräykset Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Energiaselvitys ja -todistus 4 kpl Esteetön rivitalo -lomake Muistio esteettömyyskokouksesta Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto Lomake YL08 Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Pihasuunnitelma Tonttileikkaukset Tonttijulkisivut Värijulkisivut ja värimallit Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Ympäristöselvitys (valokuvia)	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa neljän rivitalon (7677, 7688, 771B, 772C), yhden autokatoksen (7666) ja yhden autokatos-jätekatoksen (7699) rakentamiseen, kuuden maalämpökaivon ja yhden varakaivon poraamiseen sekä pihajärjestelyille. Tontille rakennetaan yhteensä 20 asuntoa. ASEMAKAAVA Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinpientaloja. Noin 1/3 tontista on luonnonmukaisena säilytettävää s-1-aluetta. Kaavassa on lisärakennusoikeutta varasto-, huolto-, talous-, autotalli- ja yhteistiloille 20 % sallitusta rakennusoikeudesta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla kortteleittain yhtenäisesti värisävyltään keskivahva puu tai rappaus. Asuinrakennuksessa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa ja pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltiä. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia	

ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan myös imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Tontti sijaitsee ns. hiljaisella alueella. Asemakaava ei sisällä dB-vaatimuksia.

RAKENNUSHANKE

Koilliseen viettävälle rinnetontille rakennetaan neljä kaksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Kaikki asunnot ovat 2-kerroksisia, saunallisia, 3-5 huoneen asuntoja. Asunnoissa on terassit ja asuntopihat, talojen A ja B asunnoissa on lisäksi parveke. Talot C ja D ovat rinnetaloja ja rakennuksessa A on maanalainen kellari. Asuntokohtaisia varastotiloja sijoitetaan kellarin lisäksi sisäänkäyntien lähelle rakennettaviin erillisiin ulkovarastorakennuksiin, joita on suunnitelmassa yhteensä 11 kpl. Kohteen alapohja, välipohja ja kantava runko ovat betonirakenteiset. Julkisivut ovat peittomaalattua puupaneelia, värisävyinä vaaleanruskea ja taitettu valkoinen. Asuinrakennuksissa on harjakatto ja katteena tummanharmaa saumattu peltikate. Asuntokohtaisissa varastoissa on loiva, bitumikermipintainen pulpettikatto. Autokatoksissa kattomuotona on loiva pulpettikatto ja profiilipeltikate. Paloluokka on P3. Kohteessa on omatoiminen pelastautuminen. Varateinä toimivat kiintopainikkeelliset ikkunat ja ovet. Rivitaloissa on asuntokohtainen lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihto.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 1900 kem² ja lisärakennusoikeus varasto-, huolto-, talous-, autotalli- ja yhteistiloille 380 m². Rakentamiseen käytetään 2091 kem², josta 2074 kem² asuinrakennuksiin ja 17 kem² jätehuoneeseen. Varsinainen rakennusoikeus 1900 kem² käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin varastoihin 102 kem² ja jätehuoneeseen 17 kem². MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 72 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talon B piha-alue ja talon D päädyn täyttö sijoittuvat pieneltä osin kaavassa s-1-merkitylle alueelle. Lievä ylitys johtuu rakennusten ja pihatoimintojen keskinäisen sijainnin optimoinnista rinnetontilla ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja tulee AP-alueella toteuttaa 1 kpl asuinkerrosneliötä kohden, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Tontilla on asemakaavan mukaiset 30 autopaikkaa, joista yksi on LE-paikka. Paikoista 20 kpl sijaitsee kahdessa autokatoksessa. Toisen autokatoksen (AK1) yhteyteen on sijoitettu jätehuone. Polkupyörien säilytystilat ovat asuntokohtaisissa ulkovarastoissa. A-talon kellarin toteutetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suojatilaa 84,0 m² 112 henkilölle.

Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

HULEVEDET

Osa tontin hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen ja maaperään vettäläpäisevien pintojen kautta. Tontin länsiosan luonnontilaisena säilytettävän alueen hulevesien virtaus ei muutu luonnontilaiseen verrattuna. Tontin rakennettavalta alueelta hulevedet johdetaan viivytysrakenteiden kautta yleiseen hulevesiviemäriin. Lähellä maanpintaa sijaitsevan kallion takia alueelle ei tehdä varsinaisia hulevesien imeytysrakenteita. Viivytys toteutetaan piha-alueille sijoitettavissa maanalaisissa viivytyssäiliörakenteissa, jotka on mitoitettu kaavamääräysten mukaan (vähintään 1m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa). Jos vesimäärä ylittää säiliökapasiteetin, vettä johdetaan pois purkuputkien lisäksi ylivuotoputken kautta. Maan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

MAANALAISET JOHDOT

Kallvikintien varteen on merkitty maanalaisten johtojen alue. Mikäli louhitaan tai tehdään muita räjäytystöitä lähempänä kuin 100 m maakaasuputkesta, louhintasuunnitelma tulee toimittaa etukäteen Gasum Oy:lle.

ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäynnit, käynti yhteistiloihin ja tontin kulkuyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu 6.4.2021. Neuvottelussa todettiin hankkeen noudattavan pitkälti samoja suunnitteluperiaatteita kuin viereiselle tontille vastikään toteutettu hanke sekä olevan kooltaan pienehkö. Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei näistä syistä katsottu välttämättömäksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on 10.6.2021 antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon, joka koskee tontin luonnontilaisena säilytettävää aluetta (s-1). Rakennuksen B kulma sekä rakennusten B ja D maantäytöt ulottuvat hieman kaavan luonnonmukaisena säilytettävälle alueen osalle s-1, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä.

Alueella on tehty Kallvik I, lepakkoaluemerkinnän nykytilan arvio 2018. Uudenmaan ELY-keskus toteaa kannanotossaan 20.3.2019, että suunniteltu maankäyttö ei tehdyn selvityksen perusteella heikennä tai hävitä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lupa lajirauhoituksesta poikkeamiseen ole tarpeen. Mahdollinen piha-alueen valaistus ei saa suuntautua s-1-metsäalueelle. Tontin länsiosaan s-1-alueelle on lisäksi merkitty liito-oravan kulkuyhteys. Suunniteltu rakentaminen ei ulotu kulkuyhteydelle. Rakentamistyöt eivät saa levittäytyä s-1-alueen reunasta tarpeettomasti. Säilytettävä puusto suositellaan suojattavaksi rakentamisaikaisella työmaa-aidalla.

Espoon kaupunginmuseo on antanut 2.7.2021 ehdollisen lausunnon. Kallvikinkartano on uusi tie, joka vie entisen Kallvikin tiilitehtaan alueen halki entisen Kallvikin kartanon tontille, uudisrakennettujen korttelien läpi. Tontin Kallvikinkartano 1 läpi kulkee entinen Kallvikintie, joka on molemmin puolin ollut kuusiaidan reunustama. Tontista osa on alueella, johon kiinteään muinaisjäännöksen Kallvikin tiilitehdas rajausta on ulottunut. Espoon kaupunginmuseo katsoo, että entisen Kallvikintien huomioiminen korttelia suunniteltaessa olisi tuonut kulttuurihistoriallista syvyyttä tontin rakentamiselle. Ratkaisu on kuitenkin asemakaavan mukainen. Riippumatta kohteen määritelmästä muinaismuistorekisterissä on kiinteä muinaisjäännös kaikissa olosuhteissa muinaismuistolain 295/1963 mukaan rauhoitettu. Mikäli rakentamisen yhteydessä tai muutoin rakennushankkeen yhteydessä tavataan tiilitehtaaseen liittyviä taikka muita kiinteäksi muinaisjäännökseksi laskettavia rakenteita, on työt välittömästi pysäytettävä ja otettava yhteyttä Espoon kaupunginmuseoon jatkotoimenpiteitä varten.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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 talotekniikan aloituskokous.

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

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.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäänöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-976 Asemapiirros
2021-976 Hankeselostus
2021-976 Talo A leikkaukset
2021-976 Talo D leikkaukset
2021-976 Talo A pohjat ja vesikatto
2021-976 Talo D pohjat ja vesikatto
2021-976 Autokato (+jätehuone) AK1
2021-976 Autokatos AK2
2021-976 Aallotar pihasuunnitelma
2021-976 Ympäristöselvitys, valokuvia
2021-976 Talo A julkisivut
2021-976 Talo D julkisivut
2021-976 Värijulkisivut ja värimallit

Jakelu

Hakijat

9821/10.03.00/2021

§ 132

Uudisrakennuslupa 2021-1206 Kahvelitie 1

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka

49-45-95-1

Kahvelitie 1

KURTTILA

02780 ESPOO

Pinta-ala 12106.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO Erillispientalojen korttelialue, II, e =

käyttötarkoitus

0,25 + 15 %

Kaavanmukainen

3026.6 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Viisi 2-kerroksista (1, 2, 3, 4, 5) ja kuusi 1-kerroksista (13, 14, 15, 16, 17, 18) yksiasuntoista pientaloa, seitsemän 2-kerroksista paritaloa (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) ja yksi talousrakennus (19), jossa varasto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuoja ja rakennustyön aloittaminen ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Pääsuunnittelija: Kalkkinen Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103948006F	187.0	187.0	590.0	2
2	103948007H	187.0	187.0	590.0	2
3	103948009K	187.0	187.0	590.0	2
4	103948010L	187.0	187.0	590.0	2
5	103948011M	187.0	187.0	590.0	2
6	103948012N	243.0	243.0	760.0	2
7	103948015S	243.0	243.0	760.0	2
8	103948022O	243.0	243.0	760.0	2
9	103948019W	243.0	243.0	760.0	2
10	1039480308	243.0	243.0	760.0	2
11	1039480319	243.0	243.0	760.0	2

12	103948032A	243.0	243.0	760.0	2
13	103948033B	153.0	153.0	515.0	1
14	103948034C	153.0	153.0	515.0	1
15	103948035D	153.0	153.0	515.0	1
16	103948037F	153.0	153.0	515.0	1
17	103948038H	153.0	153.0	515.0	1
18	103948039J	153.0	153.0	515.0	1
19	103948014R	173.0	173.0	580.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P3

Espoo ympäristökeskus 08.06.2021 Mahdollistava

Naapurien kuuleminen, 06.08.2021 Mahdollistava
9 kpl

Kaupunkimittausyksikkö 02.07.2021 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Esisopimus tontin luovutuksesta
Valtakirja, 2 kpl
Hankeselostus
Espoon ympäristökeskuksen lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Muistio ennakoneuvottelusta
Rakennuslupakartta ja asemakaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus 19 kpl
Pientalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Liikennemeluserveys
Kosteudenhallintaselvitys
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Rakennetyypit
Pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ulkoväriyssuunnitelma
Kuvia rakennuspaikasta ja ympäristöstä
Käyttöturvallisuus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 3 kpl

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viidelle 2-kerroksiselle, yksiasuntoiselle pientalolle (1, 2, 3, 4, 5), kuudelle 1-kerroksiselle, yksiasuntoiselle pientalolle (13, 14, 15, 16, 17, 18) ja seitsemälle 2-kerroksiselle paritalolle (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) sekä yhdelle talousrakennukselle (19), johon sijoittuu varasto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuoja. Tontille rakennetaan yhteensä 18 asuinrakennusta, joissa on kaikkiaan 25 asuntoa. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle maanrakennus ja perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Aloittamista perustellaan aikataulusyillä, perustukset halutaan toteuttaa ennen talven tuloa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinpienalojen korttelialueella (AO). Tontin pohjoisrajalla on istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alue. Tontin länsirajalla on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja myös itä-länsisuunnassa tontin poikki kulkee maanalaista johtoa varten varattu alue. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Kurttilantielle. Sallittu kerrosluku on II. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuinkäyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikan maasto viettää pohjois-eteläsuunnassa melko tasaisesti yhdeksän metriä ollen korkeimmassa kohdassa noin +25 m ja matalimmassa +16 m korossa. Tontille sijoittuvan kahdeksantoista (18) asuinrakennusten ryhmä muodostuu toistuvista, mutta kuitenkin muodoltaan, kooltaan ja korkeudeltaan vaihtelevasta kolmesta eri rakennustyyppistä: 1-kerroksinen erillispientalo (6 kp), 2-kerroksinen erillispientalo (5 kpl) ja 2-kerroksinen paritalo (7 kpl).

Kappalemaisten rakennusten ulkomuotoa yhdistävänä tekijänä on ikkunoiden muoto, kattokaltevuus sekä kolme rakennuksittain vaihtelevaa pääväriä. Kaikissa asunnoissa on terassi ja katettu ulko-oleskelutila. Kaksikerroksisissa asunnoissa on lisäksi parvekkeet. Parvekkeet ja terassit on suunniteltu lasitettaviksi. Erillispientalojen yhteydessä on autotallit, paritalojen autopaikat sijaitsevat hajautetusti tontilla ilman katosta. Tontilla on yksi erillinen talousrakennus. Jätteiden keräyspiste on sijoitettu keskitetysti Kahvelitien ajoliittymän tuntumaan.

Rakennusten pääasiallinen runkomateriaali on puuta. Julkisivut ovat kaavan mukaisesti puuverhoiltuja. Rakennuksissa on epäsymmetriset harjakatot, poikkeuksena kaksikerroksiset erillispientalot tontin itäreunalla, joissa on lapekatto. Asuinrakennuksissa on lukkosaumapeltikate, kaksikerroksisen erillispientalon autotallissa on tasakatto ja huopakate, muissa autotalleissa peltikate. Julkisivuissa on käytetty rakennuskohtaisesti kolmea eri pääväriä: valkoista, beesiä sekä mustaa. Katot ovat tummanharmaat.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,25 on 3027 kem2 ja lisärakennusoikeus 454 kem2. Rakentamiseen käytetään 3733,5 kem2, josta 3560 kem2 asuinrakennuksiin ja 173,5 kem2 talousrakennukseen. Varsinainen rakennusoikeus 3027 kem2 käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään 452 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 254,5 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavassa vaaditut 2 ap/asunto toteutuvat, suunnitelmassa on yhteensä 50 ap. Autopaikat on sijoitettu hajautetusti asuntojen välittömään läheisyyteen ja kytkettyihin autotalleihin. 11 ap sijaitsee autotalleissa ja 39 ap avoimena, maantasossa. Kaikki autopaikat varustetaan sähköautojen latauspisteen mahdollistavalla varauksella. Kaavassa ei ole vaatimusta pyöräpaikoille. Kohteessa on noudatettu TOPTEN-ohjetta ARK 02 C, 3 PP/as. Pyöräpaikat sijaitsevat jokaisen asunnon omassa ulkoiluvälinevarastossa. Talousrakennukseen toteutetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä varsinaista suojatilaa 61,0 m2 81 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

HULEVESIEN HALLINTA

Kohteesta on tehty pinnantasauss- ja hulevesisuunnitelma. Kiinteiden pintojen hulevedet johdetaan kiinteistön sisäiseen hulevesijärjestelmään. Läpäisevien ja puoliläpäisevien pintojen alueilla pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan ja imeytymättömät osat johdetaan painanteisiin ja kiinteistön sisäiseen hulevesijärjestelmään ja edelleen viivytyksen kautta kaupungin hulevesijärjestelmään.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten paloluokka on P3. Paritalojen asunnot on osastoitu toisistaan EI30-rakentein ja parvekkeet sekä terassit EI15-rakentein. Autotallit on osastoitu molemminpuolista paloa vastaa EI30-rakentein.

ESTEETTÖMYYS

Esteettömyysasetus 2 §:n sallimalla tavalla asuntojen sisäänkäyntejä ei ole järjestetty esteettömiksi. Pihan kulkureittejä ei voi toteuttaa esteettömästi johtuen tontin korkeuseroista ja kaavan asettamista rajoituksista pinnantasaukseen. Pohjakerrokset on silti suunniteltu selviytymiskerroksina.

LIITO-ORAVAT

Kahvelitien varteen on merkitty liito-oravien siirtymäreitti. Kahvelitien varren puista on teetetty puustokartoitus. Kaikki mahdolliset säilytettävät puut on myös osoitettu säilytettäväksi. Väliin jääviin osiin on esitetty uusia liitoreittia tukevia puita, yksi puu esitetty istutettavaksi valmiiksi liitokorkeana.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta muutamin ehdoin ja huomautuksin 29.3.2021. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti. Hankkeen rakenne-, lvi-tekniisten sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on antanut 8.6.2021 mahdollistavan lausunnon. Tontille merkitty liito-oravayhteys voi kulkea tontin reunaa pitkin hakemuksessa esitetyn mukaisesti. Hankkeessa on huomioitava rakentamistoimien vaikutus säilytettävään puustoon. Säilytettävät puut juuristoineen on suojattava rakentamisaikaisilla aidoilla ja tarvittaessa muilla toimilla ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti. Esitetyt istutukset tukevat pidemmällä aikavälillä liito-oravien kulkuyhteyttä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tontilla on HSY:n vesiputki, oleva johtorasite K175, joka on kaavassa osoitetulla johtovarausalueella. HSY:n lausunnon mukaan tontin poikki kulkeva vesijohto on tarpeeton ja voidaan hylätä sijoilleen tulppaamalla. Rakentaminen on suunniteltu kaikilta osin johtovarausalueen ulkopuolelle eikä johtovarausalueella ole kiinteitä rakenteita.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu naapureille rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään. Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiselle maanrakennus ja perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta asetettua 86 205€ vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
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.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä
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.
Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1206 Asemapiirros
2021-1206 Hankeselostus
2021-1206 Leikkaus, talo B
2021-1206 Leikkaus, talo J
2021-1206 Leikkaus, talo N
2021-1206 Pohja- ja julkisivupiirustukset, talo A
2021-1206 Pohja- ja julkisivupiirustukset, talo F
2021-1206 Pohja- ja julkisivupiirustukset, talo I
2021-1206 Pohja- ja julkisivupiirustukset, talo N
2021-1206 Pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset, talousrakennus
2021-1206 pihasuunnitelma
2021-1206 Ympäristöselvitys
2021-1206 meluste
2021-1206 julkisivumateriaalit
2021-1206 Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
2021-1206 Hakemus, aloittamisoikeus

Jakelu

Hakijat

9822/10.03.00/2021

§ 133

Uudisrakennuslupa 2021-1288 Marinkallio 18

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka

49-34-68-12

Marinkallio 18

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 1799.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII

käyttötarkoitus

(3/4), e = 1,59 + 1 %

Kaavanmukainen

2865.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Kronos c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

1

1039538876

3621.0

3352.0

11550.0

8

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 06.08.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl

Hallintaoikeusselvitykset 2 kpl

Valtakirjat 2 kpl

Korttelin yhteisjärjestelysopimus

Hankekuvaus

Hankkeen suunnittelijat

Naapurien kuuleminen 8 kpl

Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjäteselvitys
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Palotekniset erillissuunnitelmat
Paloturvallisuuden perustietolomake
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Esteetön kerrostalo -suunnitteluasiakirja
Esteettömyyspalaverimuistio
Pintavesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Lomake YL07, kosteudenhallinnan tarkastusraportti
Pihasuunnitelma
Alueen vaiheistussuunnitelma
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Käyttöturvallisuuslomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle piha-alueineen ja tukimuureineen. Rakennuksessa on osittainen kellari, johon sijoittuu väestönsuoja. Asuntoja yhteensä 35 kpl.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 12 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 8-kerroksisen asuintalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII (3/4)). Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotojen mukaisesti porrastaen. Rakennusryhmän julkisivut tulee suunnitella yhtenäiseksi ja kattomuodon tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivujen tulee olla korkealaatuisia. Länsiväylän suuntaan julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia. Länsiväylälle suuntautuissa näkyvissä julkisivuissa tulee alueen merellistä sijaintia ilmentää vaihtelevin ikkunalinjoin ja kaltevin porrashuoneiden lasiseinin tai muunlaisin vastaavin arkkitehtonisin keinoin. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria ja niiden päädyt tulee ulottaa julkisivupinnan yli. Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 30 dBA. Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä. Alueella on voimassa

maalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahden metrotunnelia varten suojavyöhykkeineen (ma-LM).

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeuslupan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ja todennut 1.2.2019, että poikkeamisluvan ehdot on huomioitu ja rakennustyöt voidaan aloittaa. ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvuissa 18-965-A (Asunto Oy Espoon Neptunus), 18-966-A (Asunto Oy Espoon Apollo) ja 21-618-A (Asunto Oy Espoon Poseidon).

RAKENNUSHANKE

Korttelin länsiosa on rakennettua aluetta. Idänpuoleinen osa, johon tontti 12 sijoittuu, on rakentumassa niin, että tontit 7-10 ovat valmiita ja käytössä, tontit 11 ja 18 rakenteilla ja tontit 13-17 suunnitellaan lähivuosina. Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 8-kerroksinen asuintalo. Rakennuksessa on yksi porrashuone, jonka sisäänkäynnit ovat kellari- ja 1-kerroksella vastakkaisilla puolilla rakennusta.

Julkisivuaiheet jatkavat jo valmistuneiden naapurirakennusten aiheita muodostaen niiden kanssa yhteensopivan kokonaisuuden. Pääasiallinen julkisivumateriaali on valkobetoni. Parvekekaiteet ovat lasia ja kaikki parvekkeet lasitetaan. Parvekkeiden taustaseinät on verhottu maalatulla puupaneloinnilla. Sisäänkäynnin yhteydessä Länsiväylän puoleisella julkisivulla on osittain graafista betonia, meren puoleisella julkisivulla maalattua uritettua betonia. Rakennuksen katto on tasakatto ja pintamateriaalina on bitumikermi. IV-konehuone sijaitsee katolla ja sen pääty tulee kaavan mukaisesti räystäslinjasta ulos.

Kaikki 35 asuntoa avautuvat lounaaseen, noin puolet asunnoista on läpitalon huoneistoja. Osa irtaimistovarastoista sijaitsee kerroksissa 2-7, osa kellarikerroksessa. Kuivaushuone on sijoitettu kellarikerrokseen, muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa korttelin eri tonteilla. Lämmönjakohuoneella ja sähkötiloilla on erilliset sisäänkäynnit kellaritasossa. Kellarikerroksessa on lisäksi myytävää varastotilaa sekä väestönsuoja.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin kautta, ajo autohalliin tapahtuu tontin 9 ajotunnelin kautta. Pelastaminen hoidetaan nostoautolla parvekkeilta. Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä. Keräys on keskitetty kahteen aidattuun paikkaan, joista toinen, tontin 10 keräyspiste, on jo valmiina. Toinen piste tulee valmistumaan myöhemmin tälle tontille lähelle Marikallio-kadun kääntöpaikkaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2865 kem2. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja

luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3352 kem2. Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 2860 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 370 kem2 ja MRL 115 §:n mukaista ulkoseinien yli 250 mm paksua rakennetta 122 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 5 kem2. Rakennuksen kokonaisalaan laskettavaa tilaa kellarissa ja ullakolla on 269 m2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem2 (34 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Tontille rakennetaan yhteensä 34 autopaikkaa, joista 2 on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, mp-paikkoja toteutetaan 2 kpl. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin. Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus on 1pp / 30 kem2 rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Tontille toteutetaan 96 pyöräpaikkaa (1pp / 30 kem2), jotka sijoitetaan sisätiloihin. Lisäksi sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetaan muutamia pyöräpaikkoja pihasuunnitelman mukaan. Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana ja suojassa on paikkoja 77 hengelle. Normaaliaikana tila on irtaimistovarastona.

PALOTURVALLISUUS

Kaavassa on palomuurin rakentamisvelvoite kiinteistöjen välillä lievennetty osastoivaan rakenteeseen. Palomuurin korvaaminen osastoinnilla perustuu kiinteistöjen väliseen rasitesopimukseen. Osastoivat rakenteet toteutetaan korkeamman palokuorman tilojen mukaan.

MELUSELVITYS

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä selvitykset pihalueiden, ulkovaipan sekä parvekkeiden meluntorjunnasta. Vaadittujen melutasojen saavuttaminen edellyttää kartoissa esitettyjen meluesteiden toteuttamista.

KOSTEUDENHALLINTA JA HULEVEDET

Luvan liitteeksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Tontille on laadittu korttelin yhteinen pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan pintaviivytyksen kautta hulevesiviemäriin.

ESTEETTÖMYYS

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 3.1.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. 15.3.2021 on lisätty huomio porraskäyttäväratkaisusta, jossa hankkeen ratkaisut on todettu asianmukaisiksi. Esteettömyysmuistio on hakemuksen liitteenä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausuntonsa, johon hankkeeseen ryhtyvältä on saatu vastine. Sen mukaan ei ole tiedossa lisälouhintaa, eikä kohteessa tehdä paalutusta tai pontitusta, pohjavettä ei ole tavattu kaivu-/louhintasyvyydellä +6.5 - +7.0

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta muutamien ehdoin ja huomautuksin 29.3.2021 luvan 2021-618 (Asunto Oy Espoon Poseidon) yhteydessä. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tontit 7-18 ovat tehneet yhteisjärjestelysopimuksen, jonka tarkoitus on korttelin toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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 talotekniikan aloituskokous.

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

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.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1288 Asemapiirustus
2021-1288 Kronos hankekuvaus
2021-1288 Leikkaukset
2021-1288 Pohjapiirustus, kellari
2021-1288 Pohjapiirustus, 1.krs.
2021-1288 Pohjapiirustus, 2.krs.
2021-1288 Pohjapiirustus, 8.krs.
2021-1288 Vesikattopiirustus
2021-1288 Kronos pihasuunnitelma
2021-1288 Marinranta vaiheistus
2021-1288 Julkisivut
2021-1288 Kronos KKT ennakkokäsittelyaineisto

Jakelu

Hakijat

9867/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 24.08.2021 § 134

§ 134

**Lausunnon antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle
oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta, toimenpidelupa 2018-1462**

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakuntaa lausumaan luvan hakijan oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta 26.8.2021 mennessä.

Rakennuslautakunnan korkeimmalle hallinto-oikeudelle aiemmin antamansa selityksen mukaisesti lautakunta katsoo kyseessä olevan toimenpideluvanvarainen rakennelma. Asiassa ei ole sitä rakennusvalvontaviranomaisessa käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä, eivätkä valittajat ole muutoinkaan osoittaneet perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että he vastaisivat omista oikeudenkäyntikuluistaan. Vaatimuksessa ei ole esitetty oikeudenkäyntikulujen määrää, joten lautakunta ei lausu määrän osalta.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Helsingin hallinto-oikeus 19/0797/5, 3.12.2019, Dnro 00799/19/4114

Lausumapyyntö

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakuntaa lausumaan oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta 26.8.2021 mennessä

Rakennuspaikka



**Aiempi käsittely**

Selityksen antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle valituksen johdosta / Rakennuslautakunta 11.2.2020 § 23

Hallinto-oikeus kumonnut lupa-arkkitehdin ja rakennuslautakunnan päätökset ja hylännyt hakemuksen tarpeettomana / Helsingin hallinto-oikeus 19/0797/5, 3.12.2019, Dnro 00799/19/4114

Oikaisuvaatimus lupa-arkkitehdin päätöksestä hylätty / rakennuslautakunta 17.1.2019 § 4

Toimenpidelupahakemus 2018-1462 kesäkeittiön rakentamiselle hylätty / lupa-arkkitehti 22.11.2018 § 15

Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen tekijä

Luvan hakijat

Vaatimukset

Espoon kaupungin ja valittajien tulee yhteisvastuullisesti korvata kokonaan selityksen antajien oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Vaatimuksen perustelut

Luvan hakijat vaativat Espoon kaupunkia ja valittajia yhteisvastuullisesti korvaamaan kokonaan oikeudenkäyntikulunsa laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n mukaan, laillisine korkoineen siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa. Asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että luvan hakija joutuisi itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Oikeudenkäynti on aiheutunut viranomaisen virheestä ja valittajat ovat jatkaneet oikeudenkäyntiä, vaikka hallinto-oikeus on jo muuttanut rakennusvalvonnan päätöksen. Oikeudenkäyntikulujen määrä tullaan ilmoittamaan erillisellä laskulla myöhemmin.

Oheismateriaali

Luvan hakijoiden selitys, lupa 2018-1462

Jakelu

Korkein hallinto-oikeus

§ 135

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraavaan päätökseen:

Lvi-insinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 604207. Virka sijoittuu Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen rakennusvalvonnan palvelualueelle.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Merkitsi asian tiedoksi, eikä käytä otto-oikeuttaan päätökseen.

Oheismateriaali

Lvi-insinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 604207

§ 136

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus****Rakennusvalvontajohtaja:**

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Helsingin hallinto-oikeus, 28.7.2021, Dnro 23775/2021

Asia: Vaatimus täytäntöönpanonkeskeyttämiseksi rakennuslupaa koskevassa asiassa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 20.7.2021, Dnro 23202/2021

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Helsingin hallinto-oikeus, 22.6.2021, Dnro 22628/2021

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Lausuminen täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta raukeaa.

Helsingin hallinto-oikeus, 30.6.2021, Dnro 22032/2020

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen. Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 30.6.2021, Dnro 22127/2021, 22567/2020

Asia: Rakennuslupaa koskevat valitukset.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valitukset. Hallinto-oikeus hylkää valittajien oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 22.6.2021, Dnro 21146/2021

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen.

Hallinto-oikeus antaa päätöksenrakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

Korkein hallinto-oikeus, 9.8.2021, Dnro 21423/2021

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valituslupahakemus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Merkitsi päätökset tiedoksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/63

Rakennuslautakunta

§ 136

24.08.2021

Oheismateriaali

HAO 28.7.2021 välipäätös H37742021, rakennuslupa 2020-2058

HHO päätös H36922021, toimenpidelupaa koskevaan valitukseen,
Elsankuja 2

HHO päätös rakennuslupaa koskevaan valitukseen H31792021,
Birkinmalmi 12, 2020-458, 2262803.04.04.

HHO päätös, rala 8.10.2020 § 182

HHO päätös, rala 8.10.2020 § 183

HHOn päätös vaatimukseen rakennusluvan aloittamisoikeuden
kumoamiseksi, 2020-1531 Mellstenintie 2

KHOn päätös 9.8.2021

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 124, § 125, § 126, § 127, § 134, § 135, § 136

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 128, § 129, § 130, § 131, § 132, § 133

Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
4. kunnalla.

Jos rakennuslupan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.