

§ 10

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1618 Kaitakuja 8

Päätöspäivämäärä 27.1.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.2.2022

Rakennuspaikka	49-31-75-7 KAITAA Pinta-ala 2248.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kaitakuja 8 02360 ESPOO Asemakaava AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % 449.7 k-m ² 193.0 k-m ²				
Hakija						
Toimenpide	Kaksiasuntoinen pientalo (1) ja yksiasuntoisen pientalon (146J) purkaminen					
	Pääsuunnittelija: Kaipainen Timo arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039638054	379.0	379.0	1260.0	2
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	100420146J	107.0	75.0	330.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2021	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	14.10.2021	Mahdollistava			
	Kaupunginmuseo	07.10.2021	Mahdollistava			
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus,	08.11.2021	Mahdollistava			

	ympäristönsuojelun palvelualue
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 5 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeusselvitykset Valtakirjat 2 kpl Hankkeen suunnittelijat Katukorkeusilmoitus karttaliitteineen HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Liikennemeluselvitys Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Pintavesisuunnitelma Selvitys hulevesistä Ulkoväriytyssuunnitelma Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Selvitys ojasta
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS Lupavalmistelijä Piia Vihonen on 16.11.2021 § 59 myöntänyt rakennusluvan (lupatunnus 2021-1618-A) kaksiasuntoisen pientalon rakentamiseen sekä vuonna 1961 valmistuneen pientalon purkamiseen uudisrakentamisen tieltä tontille 49-31-75-7, Kaitakuja 8 02360 ESPOO. <p>Lupavaiheessa on kuultu kolmea naapuria. Kiinteistön 49-455-1-599 omistaja antoi huomautuksen mm. tontin valumavesiin ja viitasammakoille suotuisiin elinoloihin, lepakoiden mahdolliseen lisääntymis- ja levähdyspaikkaan, luontokartoituksen tekemiseen sekä rakennuksen sijaintiin ja korkeuteen liittyen.</p> <p>Huomautuksen luontoarvoista pyydettiin Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta lausunto. 8.11.2021 päivätyn lausunnon mukaan ympäristönsuojelulla ei ole tiedossa havaintoja lepakoista tai viitasammakoista Kaitakujan ympäristössä. Huomioiden lausunnossa tarkemmin mainitut, tiedossa olevat lepakoiden ja viitasammakoiden esiintymät ja niiden elinympäristöltään vaatimat olosuhteet, sekä huomioiden, että Kaitakuja 8 vieressä on Soukanväylä ja kiinteistön lähellä on laajoja, puustoisia viheralueita, ei ympäristönsuojelulla ole syytä olettaa, että yhden asuinrakennuksen purkamisesta ja toisen rakentamisesta aiheutuisi merkittävää haittaa suojeltaville luontoarvoille. Lausunnossa todetaan myös, että ilman aikaisempaa tietoa viereisistä I-II luokan lepakkoalueista kaupunki ei lähde velvoittamaan yksityisiä maanomistajia kartoittamaan rakennuksiaan lepakoiden osalta.</p> <p>Lupavalmistelijan vastineessa rakennuksen sijaintiin ja korkeuteen liittyen todetaan, että rakennus on suunniteltu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle ja asemakaavan salliman kahden kerroksen korkuiseksi. Naapurin huomautuksessa ehdotettu rakentaminen Soukanväylän</p>

puoleiseen tontin osaan ei ole mahdollista enää, sillä kyseinen tontin reuna on merkitty kaavassa puin ja pensain istutettavaksi tontin osaksi.

Lupapäätös ja ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-455-1-599 omistajat, hakijatontin 49-31-75-7 yksi osaomistaja sekä kaksi muuta henkilöä ovat jättäneet 29.11.2021 lupaa koskevan oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan

- 1) riittävän laajan luontokartoituksen tekemistä alueelle ja rakennusluvan myöntämisen viivästyttämistä, kunnes kesäisin tehtävät asianmukaiset ympäristöselvitykset on tehty sekä
- 2) huomattavasti matalamman rakennuksen rakentamista ja rakennuksen siirtämistä Soukanväylän suuntaan, jotta varjostus saataisiin riittävän pieneksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksiaan mm. seuraavasti:

- 1) alueelle ei ole tehty riittävää luontokartoitusta, vaikka olemme havainneet tarpeen sen tekemiselle, jotta esimerkiksi Eurobats sopimusta ei tulla loukkaamaan.
- 2) suunniteltu rakennus tulee varjostamaan kiinteistöjä Kaitakuja 6 ja Kaitatie 4 n. 30 asteen kulmassa katosta kattoon ja Kaitakuja 6 seinällä olevaa aurinkopaneelijärjestelmää n. 40 asteen kulmassa käytännössä poistaen sen energiatuotannon. Kaitakuja 8:n nykyisen asunnon olohuoneeseen tulee suoraan näkymä uusien asuntojen ikkunoista ylhäältä katsovassa kulmassa. Varjostus tulee auringon suunnasta ja on näin ollen kohtuuton eikä sovi alueen muuhun rakentamiseen. Kylällämme on aina rakennettu niin, ettei uudisrakennus häiritse ketään.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakija ei ole jättänyt vastinetta naapurin oikaisuvaatimuksen johdosta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

- 1) Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta on pyydetty lausunto luontokartoituksen tekemisen tarpeellisuudesta lupavaiheessa. Lausunnossa todettiin, ettei ympäristönsuojelulla ole syytä olettaa, että yhden asuinrakennuksen purkamisesta ja toisen rakentamisesta aiheutuisi merkittävää haittaa suojeltaville luontoarvoille. Lausunnossa todettiin myös, että ilman aikaisempaa tietoa viereisistä I-II luokan lepakkoalueista kaupunki ei lähde velvoittamaan yksityisiä maanomistajia kartoittamaan rakennuksiaan lepakoiden osalta. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty uusia perusteita luontokartoituksen tekemiseen liittyen. Siten tarvetta lisäkartoituksille ja -selvityksille ei ole.
- 2) Rakennettava paritalo on voimassa olevan asemakaavan mahdollistamalla tavalla kaksikerroksinen ja se on suunniteltu kaavan rakennusosalalle. Rakennuspaikka sijoittuu rinteeseen ja ympäröivää maastoa sekä naapurikiinteistöjä korkeammalle eikä se mahdollista rakentamista Soukanväylän puoleiseen tontin lounaisreunaan, joka on asemakaavassa määrätty puin ja pensain istutettavaksi tontin osaksi. Rakennettavan paritalon lattiakorko on sovitettu toiminnallisesti rakennuspaikkaan ja lisäksi ensimmäisen kerroksen suojaisat pihat on louhittu rinteeseen. Naapurirakennukset sijoittuvat yli 10 metrin etäisyydelle suunnitellusta talosta. Hanke on asemakaavan mukainen eikä

**Esittelijän
päätosehdotus**

vaatimusta paritalon madaltamisesta perustelut huomioiden nähdä tarpeelliseksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella olisi syytä muuttaa tehtyä päätöstä.

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Ympäristö- ja 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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava siten, ettei sitä vahingoiteta.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Mikäli maanalainen öljysäiliö poistetaan käytöstä, on otettava yhteyttä Espoon ympäristökeskukseen ja varattava ympäristötarkastajalle mahdollisuus olla paikalla säiliön nostohetkellä.

Asemapiirroksen purettavaksi merkitty vanha asuinrakennus (146J) on poistettava ennen käyttöönottokatselmusta.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Hulevedet tulee käsitellä kaupunkitekniikan keskuksen huleveden johtamisen suostumuksessa olevien ehtojen mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.