

§ 9

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1735 Terijoentie 20a

Päätöspäivämäärä 27.1.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.2.2022

Rakennuspaikka 49-16-30-17 Terijoentie 20a
POHJOIS-TAPIOLA 02130 ESPOO
Pinta-ala 979.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus AP II, e=0,30 Asuinpientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 294.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 190.0 k-m²

Hakija**Toimenpide**

Kaksi omakotitaloa (1,2), kaksi maalämpökaivoa, omakotitalon (102445106U) ja talousrakennuksen (102445107V) purkaminen

Pääsuunnittelija: Ulvinen Jukka rakennusarkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103966580M	225.0	151.0	790.0	2
2	103966581N	225.0	151.0	790.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
3	102445106U	288.0	190.0	806.0	2
4	102445107V	36.0	0.0	0.0	0

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen
Paloluokka P3

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö	12.10.2021	Puoltava
Kaupunginmuseo	14.10.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	15.10.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 5	04.11.2021	Ehdollinen

	kpl
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl Valtakirja 2 kpl Valokuvia purettavista rakennuksista Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Johtotiedot 3 kpl Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Hulevesien sijoituslupa Ulkoväriyssuunnitelma Vesijohto- ja viemärilausunnot Energiaselvitykset ja -todistukset Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Meluselvitys Kerrosalalaskelma Katukorkeusilmoitus Lausunnon liite Vastine naapurien huomautuksiin Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Rasitesopimus
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN LUPAPÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on myöntänyt päätöksellään 2.12.2021 § 123 uudisrakennusluvan 2021-1735 kahden omakotitalon rakentamiselle, kahden maalämpökaivon poraamiselle sekä omakotitalon ja talousrakennuksen purkamiselle Pohjois-Tapiolassa sijaitsevalle tontille Terijoentie 20a (49-16-30-17).

Asemakaavan mukaan tontti on enintään kaksikerroksisten asuinpienalojen korttelialuetta AP, jolla saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksi tai useampikerroksisiin rakennuksiin. Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 400 m² kohti. Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 294 k-m². Lupapäätöksen mukaan haettavien rakennusten ensimmäinen kerros on rakennuslain aikaisen asemakaavan sallima sekakerros, josta aputilat on katsottu maanpäällisiksi kellaritiloiksi. Rakennusten kerrosala on yhteensä 302 k-m². Rakennuslain aikaisen asemakaavan rakennusoikeus ylitetään siten, että ulkosienien 250 mm paksumman rakenteen osuus on 8 k-m², joka on 2,7 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusten ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Rakennusoikeuden ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Rakennettavan kiinteistön vieressä on Laakakivenpuisto, jossa on liito-oravien elinalue. Elinalueen raja-alue ulottuu hieman kiinteistön puolelle, ja hankkeesta on pyydetty lausunto Ympäristönsuojelun palvelualueelta. Kyseisen lausunnon mukaan kiinteistön Terijoentie 20a rakennukset voidaan purkaa, kiinteistöllä oleva puusto kaataa ja kiinteistölle rakentaa uutta. Kaupunginmuseo ei vastusta purkuluvan myöntämistä, sillä

rakennus on jo laajennuksen ja rakennusrungon ulkopuolelle tehdyn lisäeristämisen vuoksi menettänyt alkuperäisiä ominaisuuksia. Alue on jo muuttunut purkamisten ja uudisrakentamisen myötä eivätkä jäljellä olevat jälleenrakennuskauden pientalot muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Rakennusten purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupapäätöksen mukaan tontin rajoille tehdään painanteet, ja asemapiirustuksen esityksen mukaan hulevedet johdetaan kaivojen ja viivytyksen kautta Terijoentie kadun varren ojaan Kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hakuvaiheessa hankkeesta naapureille. Tuolloin hankkeesta huomauttivat tontit 49-16-30-18, -23, -24 ja -31.

OIKAISUVAATIMUKSET

Lupavalmistelijan lupapäätöksestä on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta.

Oikaisuvaatimus 1

Tontin Terijoentie 20b (49-16-30-18) omistaja on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupaansa seuraavia muutoksia: Maanpäällisten kellaritilojen rakentaminen maan alle tai niiden kohtuullistaminen, virheellisesti esitetyn nykyisen maanpinnan tason korjaaminen rakennuslupaansa sekä rakennusten ja maanpinnan korkeusaseman muuttaminen nykyistä rakennusta ja maanpintaa vastaavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Maanpäällisiä kellarin- ja muita tiloja tulee kohtuullistaa siten, että ne eivät muodosta maanpäällistä kellarikerrosta tai ne tule sijoittaa maan alle, kuten on vaadittu tehtävän naapurikiinteistöissä. Rakennusluvissa tulee noudattaa samoja periaatteita, joita aiemmin talonsa rakentaneet ovat myös joutuneet noudattamaan, koska muutoksia asemakaavassa, laissa tai säädöksissä ei ole tapahtunut.

Lupapäätöksen asemapiirustuksessa ajopiha on kivituhkaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän keskusteltua rakennuttajan kanssa kävi ilmi, että ajopiha tullaan päällystämään asfaltilla. Nykyiselläänkin sadevesi valuu rankkasateella oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman tontin puolelle. Lupapäätöksen maanpinnan sekä rakennusten huomattavasta korotuksesta nykyiseen verrattuna huomattava haitta naapurikiinteistöille, etenkin tontille Terijoentie 20b. Oikaisuvaatimuksen mukaan nykyinen maanpinta on esitetty tosiasialliseen maanpintaa selvästi korkeampana. Lupakäsittelyn aikana rajan korkomerkinä on korjattu alemmaksi, mutta ei nykyistä tontin Terijoentie 20a maanpintaa. Tätä ei ole korjattu asemapiirustukseen ja kun lisäksi nykyistä, virheellisesti esitettyä maanpintaa vielä korotetaan, on tosiasiallinen maanpinnan ja siten myös rakennusten korkojen korotus huomattava. Tästä aiheutuu merkittävää haittaa naapuritonteille erityisesti pintavesien ja sulavien lumien vuoksi. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennuslupaa muutetaan siten, että

maanpinta pysyy nykyisessä korossa ja sen todellinen asema korjataan, ja että sen myötä rakennusten korkoja madalletaan 0,5 metrillä.

Alueen naapurustoa, henkeä ja ilmettä tulee kunnioittaa ja siten olemassa olevat, aiemmin samojen säädösten ja asemakaavan aikana rakennetut rakennukset ja niiden rakennusluparatkaisut pitää ottaa huomioon uusissa myönnettävissä rakennusluvuissa erityisesti maanpinnan ja rakennusten korkojen sekä harjakorkeuksien osalta. Maanpäällisten kellari- ja muiden aputilojen sekä rakennusten kokonaisuusmassojen on oltava kohtuullisia ja ympäristöön sopivia.

Vaatimusten perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Oikaisuvaatimus 2

Lisäksi tontin Terijoentie 18b (49-16-30-24) omistaja on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupaansa seuraavia muutoksia: Lupahakemuksessa olevat virheelliset tiedot oikaistaan kaikilta osin, jotta lupahakemus voidaan käsitellä uudelleen tosiasiallisin perustein. Rakennusten ja maanpintojen korkoasema lasketaan nykyistä maanpintaa vastaavaksi, jotta ei synnytetä huomattavaa haittaa ja täysin uutta pintavesiriskiä naapurikiinteistöille. Kellari rakennetaan pääosin maan alle asemakaavamääräysten ja muun rakennetun ympäristön mukaisesti. Koska lupahakemus poikkeaa olemassa olevasta asemakaavasta ja rakennusoikeudesta merkittävästi, rakennuspaikalla on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toimitettava ennen lupaprosessin jatkamista katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Suunnitelma poikkeaa kohtuuttomasti asemakaavan määräämästä rakennustehokkuudesta eikä ylityksiä voi hyväksyä vähäisenä. Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §) eivätkä MRL 175 § mukaiset edellytykset täyty. Kyseessä ei ole vähäisenä pidettävät poikkeamat rakennusluvan yhteydessä, ja suunnitelma poikkeaa huomattavasti asemakaavan määräyksestä.

Suunnitelmissa esitetyt olemassa olevat nykyisen maanpinnan tiedot ja muoto on esitetty olennaisesti virheellisenä. Lupapäätös on perustunut olennaisesti väärin tietoihin. Tontti on tasamaata, toisin kuin nykyinen maanpinnan muoto on virheellisesti lupakuvissa esitetty. Etenkin talon 2 kohdalla lupahakemuksen korko poikkeaa todellisesta pihamaan korosta lähes metrin, mitä ei voida pitää vähäisenä poikkeuksena. Molempien talojen korkoa vaaditaan laskettavaksi (Rak 1) 0,5 metriä ja (Rak 2) 0,7-1 metriä, ja pihamaa tulee myös säilyttää ennallaan eli naapureihin nähden samassa korkeusasemassa.

Korkeusaseman huomattava korottaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa naapureille. Perusteita maanpinnan korottamiselle ei ole ja perusteeton maanpinnan korotus on poistettava suunnitelmasta, sillä se lisäisi merkittävästi pintavesiriskiä naapureille eikä se mahdollista Espoon

rakennusjärjestyksen 16 § mukaista hulevesien johtamista. Korottamisella aiheutettaisiin kohtuuton sekä täysin uusi merkittävä riski olemassa oleville tonteille (Terijoentie 18a, 18b ja 20b), joilla kaikilla on asemakaavan määräysten mukaan rakennettu maanalainen kellari. Nykyisellään naapuritonttien kanssa täysin samassa korossa oleva maanpinta on ajopihan ja ajoväylän osalta kivituhkaa/soraa ja eikä tätä vallitsevaa olosuhdetta voi muuttaa naapureille merkittävää riskiä aiheuttamatta. Vaikka ajopiha rakennusluvassa on perustellusti määrätty säilytettäväksi kivituhka/sora pinnoitteella, suuren valumariskin kivetyksen/asfaltoinnin sijaan, ei maanpinnan korottamista voida silti hyväksyä. Koska rakennettava tontti rajautuu naapureissa rakennettuun kiinteään metalliaitaan tai huomattavan kokoiseen istutettuun aitaan, ei ole mahdollista rakentaa painanteita lähelle rajaa rikkomatta olemassa olevia perustuksia. Painanteet tulee siirtää rajalta ja hulevedet tulee ohjata ajopihan/ajotein rakennusten puoleista sivua pitkin painanteessa imeytyskaivoon tontin Terijoentie 20b vastaisella rajalla. Koillisrajan painanne tulee siirtämistä ajoväylän rakennusten puoleiselle reunalle, jotta rakentamisella ei lisätä pintavesien valumista naapuritontin puolelle. Maanpinnan korko tulee laskea olemassa olevalle tasolle koko ajopihassa siten, ettei rakentamisella lisätä huomattavasti pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapuritonttien puolelle.

Yhteisvaikutus alueen tehokkuudesta kohtuuttomasti poikkeavan suuren rakennusmassan ja olemassa olevan maanpinnan perusteettoman korotuksen vuoksi on kohtuuton eikä näitä voi hyväksyä rakennusluvassa. Vaatimusten perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain sekä voimassa olevien asetusten rakentamiselle asetetut vaatimukset. Rakennukset on sijoittuu keskelle tonttia, eikä rakentamisesta, tontilla tehtävistä täytöistä ja rakennusten korkeudesta aiheudu naapureille kohtuutonta haittaa. Rakennusten korkeusasema on suunniteltu pohjatutkimuksessa vaaitujen korkeuksien perusteella siten, että pintavedet voidaan hallita tontilla.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Asemakaava kieltää pääasiallisesti maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen kaksi tai useampikerroksisiin rakennuksiin. Rakennusten kerrosluku on kaksi, ja maanpäällisiksi kellaritiloiksi katsottavien tilojen kohdalla rakennusten kerrosluku on yksi, ja rakennukset ovat asemakaavan mukaiset. Hankkeessa ei ole vähäisiä poikkeamia asemakaavasta, voimassa olevasta MRL:sta tai rakentamista koskevista asetuksista. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, ja täyttää MRL:n sekä voimassa olevien asetusten rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Suunnitelmissa olemassa olevat maanpintojen korkotasot on esitetty suunnitelmissa asiantuntevan pohjatutkijan tontilla tekemän pintavaaituksen korkojen mukaisesti. Salaoja- ja kattovedet sekä ajopihan

vedet kootaan sadevesikaivojen kautta sadevesijohtoon, ja johdetaan viivytyksen kautta kadun kuivatus ojaan. Suunnitelmissa naapuritonttien rajoille tehdään painanteet ja tontille esitetyt osittain enintään 0,5 metrin täytöt eivät lisää pintavesien valuntaa naapuritonteille. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että painanteet muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille.

Naapurit eivät ole esittäneet oikaisuvaatimuksissaan sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu ja otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupavalmistelijan lupapäätöstä tulisi muuttaa. Todetaan lisäksi, että MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

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 tulisijas suunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Puita ei saa kaataa liito-oravan pesimärauhan 1.4. - 31.7 aikana. Puiston puoleiselle tontin rajalle tulee pystyttää puustoa suojaava aita Ympärisönsuojelun ohjeen mukaisesti.

Erytysuunnitelmien 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.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Häggman Sihto-Nissilän kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle: ”Ennen seuraavaa kokousta tulisi selvittää näkemyksiä ja perusteltuja vastauksia naapureiden tekemiin huomautuksiin ja huoliin rakennusluvasta ja rakentamisen vaikutuksista ympäristöön ja naapurikiinteistöihin. Erytisesti olisi selvitettävä tiedot topografiasta ja rakennuksen korkeudesta sekä ratkaistava epätietoisuus minkä lain (RakL tai MRL) mukaisesti

rakennusten tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus tulkitaan ja kerrosalojen laskentatavasta.”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu pöydällepanoehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Häggmanin ehdotusta pöydälle jättämisestä, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat käsittelyn jatkamista, äänestivät "ei". Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen Häggmanin pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.