

§ 56

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-301 Juhaninkuja 11

Päätöspäivämäärä 31.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.4.2022

Rakennuspaikka	49-26-49-7 MANKKAA Pinta-ala 1189.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Juhaninkuja 11 02180 ESPOO Asemakaava AO19, II, e=0,25, Erillispientalojen korttelialue 297.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija						
Toimenpide	Kaksikerroksisen pientalo (425W) kytkeytyllä autokatoksella ja maalämpökaivo Pääsuunnittelija: Rosberg Virve rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103998425W	268.0	154.0	800.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Hakemuksen liitteet	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3 Kaupunkimittausyksikkö 08.02.2022 Puoltava Pääpiirustukset (4 kpl) Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma ja -kaavio Maalämpökaivo, lomake Johtokartta Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Hulevesisuunnitelma					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys naapurien kuulemisesta
Vastine naapurinhuomautukseen
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Ulkoväriyessuunnitelma
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Yhteystietojen liite

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Marja Kankaanpää on päätöksellään 15.02.2022 § 15 myöntänyt rakennusluvan yhden kaksikerroksisen pientalon (425W) rakentamiselle kytketyllä autokatoksella ja maalämpökaivon poraamiselle tontille 49-26-49-7 (Juhaninkuja 11). Samalle tontille on haettu luvalla 049-2022-300-A samanaikaisesti lupaa toisen pientalon rakentamiselle.

Alustavan hulevesisuunnitelman mukaan hulevedet ohjaan viivytysjärjestelmän kautta kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Hanke kuuli naapureita. Naapurikiinteistö Juhaninkuja 9 (49-26-49-8) huomautti rakennusaikaisen täry- ja meluhaittojen minimoimisesta, hulevesien poistosta, tarpeettomasta rakennuksen nostosta ja korotuksen aiheuttamasta korkotaseroesta kiinteistöjen välillä.

Vastineessaan hanke totesi seuraavaa. Rakennusajan täry- ja meluhaitat hoidetaan asianmukaisesti. Hulevesien poisto toteutetaan suunnitelmien mukaan. Kiinteistön 49-26-49-8 sokkeli on korkeudessa +7,81 ja Juhaninkuja 11 viereisten naapureiden 49-26-49-6 ja 49-26-49-13 sokkeleiden korkeudet ovat +8,77 ja +7,97. Suunniteltujen rakennusten lattiakorot ovat +8,20 sekä +8,30, joten lattiakorot ovat linjassa ympäröivien rakennusten korkoasemien sekä tontin nykyisten maanpintojen korkeuksien kanssa.

Suunnitelmat eivät poikkea asemakaavamääräyksistä tai Espoon kaupungin rakennusjärjestyksestä. Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden. Uudisrakennusten sijainnit tontilla noudattavat asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

OIKAUSVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-26-49-8 (Juhaninkuja 9) omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa oikaisuvaatimuksessa hankkeen kuulemisvaiheessa antaman vastineen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että Juhaninkuja 11 tontille suunnitellut rakennukset eivät ole linjassa Juhaninkuja 9 tontin korkeusasemien ja tontin nykyisten maapintojen korkeuksien kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua luvan kohtaan: Kiinteistön 49-26-49-6/Juhaninkuja 9 sokkeli on korkeudessa +7,81 ja Juhaninkuja 11 viereisten naapureiden 49-26-49-6/Juhanintie 8 ja 49-26-49-13/Juhaninkuja 12 sokkeleiden korkeudet ovat +8,77 ja +7,97.

Suunniteltujen rakennusten lattiakorot ovat +8,20 sekä +8,30, joten lattiakorot ovat linjassa ympäröivien rakennusten korkoasemien sekä tontin nykyisten maapintojen korkeuksien kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee tätä seuraavasti.

- 1) Juhaninkuja 11 suunniteltu maanpinnan korkeus sokkelin reunassa on +7.90, kun Juhaninkuja 9 korkeus on 7.51 - 7.58. Korkeuseroa 32 - 39 cm.
- 2) Juhaninkuja 9 ja Juhaninkuja 11 yhteisellä rajalla maanpinta on +7.32-7.46, eli suunniteltu maanpinta sokkelin (+7.90) kohdalla on 44 - 58 cm korkeammalla.
- 3) Juhaninkuja 11 suunniteltu lattiakorko on +8.30, kun Juhaninkuja 9 on 7.77. Korkeusero on 53 cm.
- 4) Maanpinta Juhaninkuja 11 suunniteltujen rakennusten pohjoisrajalla on 6,50 - 7,22, eli maanpinta laskee luontevasti tontin pohjoisrajalle
- 5) Tontilta puretun omakotitalon maanpinnan korkeus sokkelin reunassa oli +7.30 - 7.40, sokkeli oli 7.66. Korkeuserot ovat maanpinnoissa 50 - 60 cm ja sokkeleissa 64 cm

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, suunniteltujen korkoasemien johdosta Juhaninkuja 9 tulee jäämään n. 50 cm syvään monttuun, koska myös eteläpuolella oleva rakennus Juhaninkuja 7B (+7.68 - 9.54) ja itäpuolella Juhanintie 8 ovat jo korkeammalla.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HANKKEEN VASTINE

Hanke on antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa todetaan muun ohessa seuraavaa. Lattiakorkeus on sama +8.20 ja maanpinta +7.80 on sama kuin luoteisnaapurilla Juhaninkuja 12. Asuinrakennuksen etäisyys Juhaninkuja 9 tontin koillisrajasta on n. 15 metriä ja autokatos sijaitsee n. 7 metrin etäisyydellä. Juhaninkuja 9 tontin rajalla korkeudet rakennuksen A kohdalla välillä +7.3 ja +7.61. Korkoero on kohtuullinen siihen nähden, että asuinrakennus on huomattavan matkan etäisyydellä yhteisestä rajasta. Rajalle ei tule kohtuuttomia korkeuseroja. Lisäksi tontin toinen osuus on saanut vastaavilla koroilla.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Hankkeen autokatos osuus sijaitsee 7,07 metrin etäisyydellä ja pientalon julkisivulinja 15,27 metrin etäisyydellä oikaisuvaatimuksen tekijän tontin rajasta. Rakennuksen maanpinnan nurkkakorkeudet on nostettu korkotasosta välillä +7.31 ja +7,43 korkeuteen +7.80 ja pohjoispuolella rakennuksen maanpinnan nurkkakorkeudet on nostettu korkeuksista välillä + 7.39 ja +7.43 korkotasoon +7.80. Rajoille on merkitty painanteet ja hankkeen hallinnanjakoa alueen rakennuksen länsipuolelle piha-alueelle on osoitettu kaksi sadevesikaivoa. Lisäksi suunnitelman mukaan hulevedet ohjataan viivytetysti hulevesiverkostoon.

Uudisrakennus on asetettu luontevalle korolle tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Uudisrakennus on tavanomaisen

korkeinen ja sopusuhtainen ympäristön rakennuskantaan nähden. Lisäksi uudisrakennuksen sijainti tontilla noudattaa Espoon kaupungin rakennusjärjestystä ja asemakaavaa. Lupa on siten tullut myöntää.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 135 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

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

lujuuslaskelmat

savupiippu- ja tulisijas suunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on

pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Talon A perustuksia ja routaeristeitä ei saa sijoittaa viemärille vartulle alueelle.

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

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyö lupa

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL §:t 125 ja 135
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.