

§ 57

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-184 Eestinkalliontie 15

Päätöspäivämäärä 31.3.2022
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.4.2022

Rakennuspaikka	49-30-280-18 NÖYKKIÖ Pinta-ala 1974.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Eestinkalliontie 15 02280 ESPOO Asemakaava 395.0 k-m ² 182.0 k-m ²				
Hakija	[REDACTED]					
Toimenpide	Omakotitalo (1), kaksi paritaloa (2, 3), talousrakennus (4), omakotitalon (269A) purku ja toinen ajoliittymä					
	Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039950589	177.0	78.0	520.0	1
	2	103995408K	226.0	163.0	800.0	2
	3	103995415T	226.0	163.0	800.0	2
	4	103995407J	5.0	5.0	15.0	1
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	5	102845269A	182.0	182.0	917.0	1
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
Rakenteellinen paloturvallisuus						
Lausunnot	Kaupunginmuseo	22.12.2021				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 5 kpl	04.02.2022				.
	Kaupunkimittausyksikkö	20.01.2022				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 11 kpl					

Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Energiatodistuksen liite, 3 kpl
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Lausunto liittymästä
Pihasuunnitelma
TEK Yhteenvetolomake pientalolle
Kosteudenhallintaselvitys
Haitta-ainekartoitus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Tonttileikkauspiirustukset
Ulkoväriyysuunnitelma
Vesijohto- ja viemärilausunto
Ympäristöselvitys, 2 kpl
Valtakirja
Naapurin huomautus, 2 kpl
Hakijan vastine

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelija on päätöksellään 15.2.2022 § 19 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon, kahden paritalon ja talousrakennuksen rakentamiselle, omakotitalon purkamiselle sekä toisen ajoliittymän toteuttamiselle tontille 49-30-280-18 Eestinkalliontie 15.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 395 k-m², jonka lisäksi saadaan kuitenkin asuntoa kohti rakentaa enintään 50 m² veranta- ja kasvihuonetilaa tai aurinkoenergian talteenottoa varten tarvittavaa tilaa. Näiden tilojen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää lasia. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin. Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa / asunto (= 10 ap).

Haettavien rakennuksien kerrosala on yhteensä 409 k-m², josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 15 k-m². Tontille jää käyttämättä pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m² ja asemakaavan sallima lisärakennusoikeus kokonaisuudessaan.

Yksikerroksinen omakotitalo toteutetaan rinteeseen siten, että muodostuu kellarikerros (75 m²). Paritalot ovat kaksikerroksisia, joissa molemmissa kerroksissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa. Ensimmäinen kerros on ns. sekakerros, jossa kellariksi laskettavaa tilaa on 63 m² / asunto.

Omakotitalo A:n terassin (20 m²) ulkoilmaan rajoittuvat seinät lasitetaan avattavilla puitteettomilla karkaistuilla liukulaseilla, jolloin ulkoseinistä yli 30 % voi olla auki.

Tontti sijoittuu Eestinkalliontie ja Pisantien väliin. Toinen tonttiliittymä on esitetty Pisantieltä, jonka asemakaava sallii. Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennesuunnitteluyksikkö on puoltanut toista liittymää maastonmuodon perusteella. Kaksi liittymää mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön ja laadukkaamman sekä

esteettömämmän elinympäristön. Liittymän rakenne on sovittava tienpitäjän kanssa.

Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista purettavaksi haettuun vuonna 1967 rakennustyömiehen Paavali Saarisen rakentamaan pientaloon, johon ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 10, joista 1 sijaitsee omakotitalo A:n kytketyssä avoimessa autokatoksessa (19 m²) ja 9 avopaikkoina asuntojen läheisyydessä.

Hulevedet esitetään imeytyksen/viivytyksen kautta johdettavaksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Rakennus A:n kulma ylittää vähäisesti ja A:n autokatoksen kulma noin 3,3 metriä tontin Eestinkalliontien puoleisen rakennusalueen rajan. Autokatoksen kulma jää Eestinkalliontieltä vielä noin 3,7 metrin etäisyydelle.

Esteetön kulku asuntoihin esitetään toteutettavaksi nostinvarauksilla poiketen vähäisesti valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömydestä.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille, joista kahdella oli huomautettavaa. Tontin 49-30-280-2 omistajat huomauttivat haettavien rakennuksien liian korkeasta harjakorkeudesta verrattuna naapurikiinteistöihin. Tontin 49-30-280-3 omistajat huomauttivat rakennuksien korkeuksista ja sijainneista, asuntojensa kohdalle esitetyn pensasaidan korkeudesta sekä ovat huolissaan maanpainumisesta, pohjaveden pinnan alenemisesta.

Hankkeeseen ryhtyvä antoi vastineen, jossa on todettu, että uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia kaksikerroksisia rakennuksia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden sekä sijoitettu asemakaavan mukaisesti ja tontin käytön kannalta luontevasti ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Vastineessa todetaan myös, että pensasaita tullaan toteuttamaan tavanomaisen korkuisena huomioiden naapuritontit ja että pohjatutkijan lausunnon mukaan uudisrakentamisella ei ole vaikutusta pohjavesiolosuhteisiin, jotka kuitenkin huomioidaan rakentamisessa.

Hakemuksen katsottiin täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella ja lupa myönnettiin. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUS

Huomautuksen tehnyt naapurikiinteistön 49-30-280-2 omistaja on tehnyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa todetaan, ettei rakennuslupaa pitäisi myöntää haetun kaltaisena ja toivoo, että rakennuspaikalla suoritettaisiin katselmus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee edellä mainittua muun ohessa

seuraavasti. Rakennusten harjakorkeus ei ole sopusuhtainen ympäröiviin rakennuksiin nähden. Rakennukset eivät todellakaan ole tavanomaisia korkeudeltaan. Pelkästään maanpäällisen kellarin korkeus on huomattavasti alueen muista taloista poikkeava. Tontilla ei ole suoritettu katselmusta. Rakennuspaikka on varsin jyrkkä rinnetontti. Rakennus on poikkeava alueen nykyiseen rakennuskantaan nähden.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija ei ole antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastinetta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuslupapäätös 2022-184 on annettu julkipanon jälkeen 17.2.2022. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty määräaika alkaa kulua julkipanossa ilmoitetusta päätöksen antopäivästä.

MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Siten oikaisuvaatimus olisi tullut tehdä ja jättää rakennusvalvontaan viimeistään 3.3.2022. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.3.2022. Koska oikaisuvaatimusta ei ole jätetty määräaikaan mennessä, lupa on tullut lainvoimaiseksi 4.3.2022 ja oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta myöhässä saapuneena.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

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 pidettävä aloituskokous.

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.

Tontin sisäiset tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

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

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

Terassin lasitus tulee toteuttaa luvan mukaisena ja sen tulee noudattaa rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä, että ilmanvaihto, veden poisto ja paloturvallisuus otetaan toteutuksessa huomioon.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126a, 127, 135, 139, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama, puh. 040 667 1950

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.