

§ 87

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-424 Kirkkoharju 11

Päätöspäivämäärä	19.5.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	25.5.2022

Rakennuspaikka	49-30-137-10 NÖYKKIÖ Pinta-ala 995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kirkkoharju 11 02330 ESPOO Asemakaava AO II e=0.20+15% Erillispientalojen korttelialue 199.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Vanha Kirkkotie 65 Pitkämäenkuja 7 25130 MUURLA					
Toimenpide	Kaksi omakotitaloa (1, 2) Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104002268V	185.0	160.0	560.0	1
	2	1040022797	81.0	81.0	300.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 04.03.2022		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 4 kpl 22.03.2022					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 5 kpl Valtakirja Kaavoittajan lausunto YKE:n lausunto liito-oraville säästettävistä puista Naapuritontin 30-137-1 huomautus HO:n hylkypäätös poikkeuslupa 20-40 tontille 30-137-4 Vastine huomautukseen					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Katukorkeusilmoitus liitteineen
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Pintavesisuunnitelma
Puustokartoitus
Valokuvia 17 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmistelijä Helena Railama on päätöksellään 11.04.2022 § 35 myöntänyt rakennusluvan 2022-424-A kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle Nöykkiössä sijaitsevalle tontille 49-30-137-10 (Kirkkoharju 11).

Haettavien harkkorakenteisten pientalojen kerrosala on yhteensä 241 k-m², josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 13 k-m² ja lisärakennusoikeutta varastotiloihin 30 k-m². Tontille jää pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m².

A-asuntoon kytketty avonainen autokatos (25 m²) on laskettu mukaan rakennuksen kokonaisalaan. Asemakaavan mukaisista neljästä autopaikoista yksi sijaitsee autokatoksessa ja kolme avopaikkoina.

Naapureille oli tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 49-30-137-1 omistajayhtiö oli huomautuksessaan vastustanut rakennuksen B sijoittamista kolmen metrin päähän heidän tonttinsa rajasta. Lisäksi huomautettiin, että lupahakemuksilla 22-424 ja 22-426 kierretään Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2020 antamaa päätöstä, jolla hakijayhtiön tontille 30-137-4 myönnetty poikkeamisluvapäätös 2020-40 neljän omakotitalon rakentamiseen hylättiin. Huomautuksen johdosta on rakennus B siirretty neljän metrin päähän tontin 49-30-137-1 rajasta.

Lupapäätös ja naapurin 49-30-137-1 huomautus sekä hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin 49-30-137-1 omistajayhtiö on jättänyt oikaisuvaatimuksen, joka on samansisältöinen kuin naapureiden kuulemisen yhteydessä esitetty huomautus.

Oikaisuvaatimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että lupapäätös kumotaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohessa seuraavasti. Myönnetyllä rakennusluvapäätöksellä kierretään Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) 23.12.2020 antamaa päätöstä H1578/2020. Kyseisellä päätöksellä HHO sekä kumosi Espoon kaupunkisuunnittelujohtajan 26.3.2020 tekemän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä tarkoitetun myönteisen poikkeamisluvapäätöksen 2020-40 että hylkäsi poikkeamisluvapöytäkirjan. HHO:n mukaan poikkeamisluvapöytäkirjan mukainen rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä

toimenpiteenä aiheuttaisi MRL 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen olisi tarkoittanut tontin rakentamisen kaksinkertaistumista kaavan sallimaan lukumäärään ja siten tarkoittanut merkittävää poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta. Edelleen tämä olisi merkinnyt yhdenvertaisuuden vuoksi sitä, että myös alueen muille tontinomistajille olisi jatkossa pitänyt myöntää vastaavanlainen poikkeaminen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vastustaa rakennusluvan myöntämistä myös sillä perusteella, että uudisrakennus B on suunniteltu sijoitettavaksi liian lähelle kiinteistön rajaa.

Oikaisuvaatimus liitteineen ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija ei ole antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastinetta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella AO. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuuden ollessa 0.20 (=199 k-m²), jonka lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta (=30 k-m²). Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto (=4ap).

Edellä mainittu poikkeamispäätös ja HHO:n päätös koskivat tonttia 49-30-137-4. Tämä tontti on kuitenkin myöhemmin lohkottu kahdeksi yhtä suureksi tontiksi, tontiksi 49-30-137-9 ja tontiksi 49-30-137-10.

Tonttijaossa on noudatettu asemakaavamääräyksen periaatetta, kun rakennuslalla on arabialainen kakkonen, voidaan alueesta muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille molemmille voidaan rakentaa yksi asunto.

Lohkomisen jälkeen uusien tonttien 9 ja 10 molempien pinta-ala on 995 m². Asemakaava sallii rakentaa tontille yhden pienasunnon huoneistoalaltaan korkeintaan 50 m² edellä esitettyjen periaatteiden mukaisen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi tontille, jonka pinta-ala on yli 900 m² ja jolle muutoin saisi rakentaa vain yhden asunnon.

Tontille on asemakaavan mukaisesti suunniteltu toinen asunto huoneistoalaltaan 50 m² kaavamerkinnoissä esitettyjen asuntojen enimmäislukumäärän yhden lisäksi. Kaavoittaja oli hankkeen rakennusluvan hakuvaiheessa pyydetyssä lausunnossaan vahvistanut kaavatulkinnan oikeudellisuuden. Tontin sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Asunto B:n sijaintia siirrettiin jo hakuvaiheessa huomautuksen johdosta siten, että on lähimmillään neljän metrin päässä huomautuksen tehneen naapurin rajasta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke on voimassa olevan asemakaavan

mukainen eikä rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ole perusteita.

Esittelijän
päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityssuunnittelijoiden 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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Railama, puh. 040 667 1950
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Salmi teki vastaesityksen "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja päättää kumota rakennusvalvonnan rakennuslupapäätöksen 2022-424 (kirkkoharju 11).".

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.