

## § 88

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-426 Kirkkoharju 9**

Päätöspäivämäärä 19.5.2022  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-30-137-9 NÖYKKIÖ Pinta-ala 995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kirkkoharju 9 02330 ESPOO  Asemakaava AO II e=0.20+15% Erillispientalojen korttelialue 199.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Vanha Kirkkotie 65 Pitkämäenkuja 7 25130 MUURLA					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi omakotitaloa (1, 2)					
	Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104002322L	185.0	160.0	560.0	1
	2	104002321K	81.0	81.0	300.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö 07.03.2022		Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 6 kpl 22.03.2022		.			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 5 kpl Valtakirja Kaavoittajan lausunto YKE:n lausunto liito-oraville säästettävistä puista Naapuritontin 30-137-10 suostumus HO:n hylkypäätös poikkeuslupa 20-40 tontille 30-137-4 Naapuritontin 30-137-1 huomautus Vastine naapurin huomautukseen					

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Katukorkeusilmoitus liitteineen  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Pintavesisuunnitelma  
Puustokartoitus  
Valokuvia 14 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

### LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijana Helena Railama on päätöksellään 11.04.2022 § 36 myöntänyt rakennusluvan 2022-426-A kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle Nöykkiössä sijaitsevalle tontille 49-30-137-9 (Kirkkoharju 9).

Haettavien harkkorakenteisten pientalojen kerrosala on yhteensä 241 k-m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 13 k-m<sup>2</sup> ja lisärakennusoikeutta varastotiloihin 30 k-m<sup>2</sup>. Tontille jää pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m<sup>2</sup>.

A-asuntoon kytketty avonainen autokatos (25 m<sup>2</sup>) 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 huomautti, että lupahakemuksilla 22-424 ja 22-426 kierretään Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2020 antamaa päätöstä, jolla hakijayhtiön tontille 30-137-4 myönnetty poikkeamislupapäätös 2020-40 neljän omakotitalon rakentamiseen hylättiin.

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 rakennuslupapäätöksellä 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 poikkeamispäätöksen 2020-40 että hylkäsi poikkeamislupahakemuksen. HHO:n mukaan poikkeamislupahakemuksen 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 kaksinkertaistamista 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.

Oikaisuvaatimus liitteineen on 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-m<sup>2</sup>), jonka lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta (=30 k-m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>. Asemakaava sallii rakentaa tontille yhden pienasunnon huoneistoalaltaan korkeintaan 50 m<sup>2</sup> edellä esitettyjen periaatteiden mukaisen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi tontille, jonka pinta-ala on yli 900 m<sup>2</sup> ja jolle muutoin saisi rakentaa vain yhden asunnon.

Tontille on asemakaavan mukaisesti suunniteltu toinen asunto huoneistoalaltaan 50 m<sup>2</sup> kaavamerkinnoissä esitettyjen asuntojen enimmäislukumäärän yhden lisäksi. Kaavoittaja oli hankkeen rakennusluvan hakuvaiheessa pyydetyssä lausunnossaan vahvistanut kaavatulkinnan oikeudellisuuden. Tontin sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

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 päätösehdotus**

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  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

Salmi teki vastaesityksen "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja päättää kumota rakennusvalvonnan rakennuslupapäätöksen 2022-426 (kirkkoharju 9).".

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.