

## § 90

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-522 Seilimäki 15**

Päätöspäivämäärä 19.5.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-26-111-2 MANKKAA Pinta-ala 2502.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Seilimäki 15 02180 ESPOO  Asemakaava AO16, II, e=0,25, erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue 626.0 k-m <sup>2</sup> 614.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Arcouda Oy Albertinkatu 19 D 38 00120 Helsinki					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi kaksikerroksista pientaloa (2455, 2765) ja kaksi autokatos/varastorakennusta (2776, 2787)  Pääsuunnittelija: Vikberg Otso rakennusinsinööri Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040062455	155.0	139.0	619.0	2
	2	1040062765	155.0	139.0	619.0	2
	3	1040062776	36.0	5.0	14.0	1
	4	1040062787	36.0	5.0	14.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2022 Mahdollistava					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset (5 kpl) Asemapiirustus-DWG-tiedosto Energiaselvitykset ja -todistukset Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma 2 kpl Esteetön pientalo -tarkastusasiakirja					

Varjostustarkastelu naapurirakennuksiin nähden  
Rakennetyypit  
Naapurin huomautus 5 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Selvitys hulevesistä  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys naapurien kuulemisesta  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Valtakirja 2 kpl  
Vesijohto- ja viemärilausunto  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Sähköinen liite: Naapurin huomautus - Vastine naapurin oikaisuvaatimukseen

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

#### **LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmistelijä Marja Kankaanpää on päätöksellään 14.04.2022 § 29 myöntänyt rakennusluvan kahden yksikerroksisen pientalon (2455, 2765) ja kahden autokatos/varistorakennuksen (2776, 2787) rakentamiselle.

Hanke kuuli naapureita. Naapurikiinteistö Seilimäki 13 (49-26-111- 4) huomautti rakennusten korkeudesta suhteessa esimerkiksi kiinteistöön Seilimäki 13. Huomauttajan mukaan suunnitellut rakennukset estävät valon pääsyn täysin heidän piha-alueelleen ja osittain koko taloon. Lisäksi hanke korkeudellaan alistaa naapurit. Naapurin mielestä rakennukset poikkeavat yleisestä alueen linjasta.

Vastineessaan hanke totesi suunniteltujen rakennusten Espoon kaupungille toimitetussa varjostustarkastelussa todetun, että varjostus ei aiheuta haittaa naapurin tontille. Lisäksi rakennuspiirustukset noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Ne ovat tavanomaisen korkuisia, sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden ja alueella on myös jyrkkäkattoisia rakennuksia. Uudisrakennusten sijainnit tontilla noudattavat asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

#### **OIKAISUVAATIMUS**

Naapurikiinteistön Seilimäki 13 (49-26-111- 4) omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa se muun ohessa toistaa hankkeen kuulemisvaiheessa antamansa huomautuksen asuinrakennusten korkeudesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että asuinrakennusten korkeutta madalletaan. Lisäksi vaaditaan, että asuinrakennukset sijoitellaan siten, että auringon ja valon pääsy oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön pihalleen turvataan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan muun ohessa seuraavasti. Suunnitellut rakennukset ovat liian korkeita ja estävät suurelta osin auringon ja valon pääsyn kiinteistön Seilimäki 13 pihalle ja

terasseille. Suunniteltujen asuinrakennusten sijainti estää tai ainakin haittaa ja luo epämukavuustekijöitä Seilimäki 13 A:n pihojen käytölle. Päätöksessä mainitussa varjostustarkastelussa on ilmeisesti huomioitu vain se aika, kun aurinko on korkeimmillaan.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että rakennus 1 ja autokatos 1 ylittävät rakennusalueen rajan.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### HANKKEEN VASTINE

Vastineessaan hanke toteaa suunniteltujen rakennusten varjostustarkastelussa osoitetun, että varjostus ei aiheuta haittaa naapurille. Lisäksi asemapiirustus ja muut rakennuspiirustukset noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Alueella on muitakin jyrkkäkattoisia asuinrakennuksia. Uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta lausutut ehdot pääikkunan edessä olevasta yli 8 metrin etäisyyteen rakentamattomasta tilasta ja 45 asteen valokulmasta huoneen lattiatasoon nähden täytyvät.

Ainoa vähäinen poikkeama on jo tontilla olemassa olevan ajoneuvoliittymän sijainti liittymäkieltoalueella. Liittymän sijaintiin on saatu kaupunkisuunnittelukeskukselta ja sen liikennesuunnittelusta myönteinen kannanotto.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Suunnitelmat noudattavat asemakaavamääräyksiä sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lupa on siten tullut myöntää.

#### **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:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
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.

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

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**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 135, 175  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §  
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §  
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta (127/2018)

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.