

§ 12

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2022-1381 Haltijatontuntie 10

Päätöspäivämäärä 26.1.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.2.2023

Rakennuspaikka	49-15-16-22 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2565.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Haltijatontuntie 10 02200 ESPOO Asemakaava AP-1 II, e=0,30 Asuinpientalojen korttelialue 769.6 k-m ² 155.0 k-m ²				
Hakija	PRC asunto 1 Oy c/o Tilitoimisto eProfit Oy Turuntie 22 A 1 24240 SALO					
Toimenpide	Viisi omakotitaloa (1,2,3,4,5), viisi maalämpökaivoa, aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Paasi Sami arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104035363E	192.0	175.0	709.0	1
	2	1040353855	178.0	161.0	629.0	2
	3	104035396H	178.0	161.0	629.0	2
	4	104035393D	178.0	161.0	629.0	2
	5	104035397J	251.0	166.0	771.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	30.09.2022			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen 9 kpl	20.10.2022			Mahdollistava	
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	14.10.2022			Puoltava	
	rataisännöinti Metron lausunto Kaupunkitekniiikan	19.10.2022 21.10.2022			Mahdollistava Puoltava	

keskuksen
Länsimetro Espoo 08.11.2022 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Pintavesisuunnitelma
Maalämpökaivot
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Vesijohto- ja viemärilausunto
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Ulkoväriyssuunnitelma
Katukorkeusilmoitus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja
Lausunnon liite - rataisännöinti Metron, 19.10.2022
Lausunnon liite - Länsimetro Espoo, 08.11.2022
Vastine naapurihuomautuksiin
Aloittamisoikeushakemus
Vastine rak.lupapäätöstä koskevaan oikaisuvaatimukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmisteliija on päätöksellään 22.11.2022 § 139 myöntänyt luvan yhden yksikerroksisen, kolmen kaksikerroksisen ja yhden osittain kellarillisen kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle, viidelle maalämpökaivolle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapuritontin 15-16-20 yhden omistajat ovat huomauttaneet, että taloista D ja E muodostuu suora näköyhteys, ja edellyttäneet riittävän korkeaa raja-aitaa näkösuojaksi kiinteistöjen välille, esimerkiksi Tuija-aita. Hulevesien ohjauksessa on huomioitava, että suunniteltu painanne tehdään riittävän suureksi varmistamaan vesien ohjautuminen oikein myös ideaalitulanteen ulkopuolella.

Tontit muut omistajat ovat myös huomauttaneet, että hule- ja sulamisvedet on ohjattava kiinteistön puolella siten, että ne eivät päädy naapurikiinteistön 15-16-20 puolelle. Naapurit ovat lisäksi huomauttaneet, että suunnitelmien mukaan korkoero tonttien välillä rajan välittömässä läheisyydessä on paikoin noin 1,5 metriä. Talojen D ja E korko on noin 2 metriä naapuritontin taloja B ja C korkoa ylempänä. Talojen välinen korkoero on liian suuri huomioiden tulevien rakennusten lyhyt etäisyys naapurin tontista ja sillä olevista rakennuksista. Rakennuslupavaiheessa kiinteistöillämme olevien talojen B ja C korot määrättiin noin kuuteen metriin, josta syystä tontin pihataso on naapuritontteja huomattavasti alempana ja tonttien rajalle jäi jyrkkä pengeri. Naapurit vaativat hakemuksen kohteena olevan tontin pihan rakentamista samaan tasoon tontin 15-16-20 kanssa ja talojen rakentamista korkeintaan samaan korkotasoon tontilla 15-16-20 olevien talojen kanssa. Naapurin

näkemyksen mukaan rakennukset C, D ja E tulevat aiheuttamaan tarpeetonta häiriötä ja muutosta elämiseen ilman näköestettä terasseilta, pihoilta ja ikkunoista naapurin kiinteistölle, ja naapurit vaativat rakennettavaksi korkeaa pensasaitaa kiinteistön 15-16-22 puolelle rakennuttajan toimesta. Aidan tulee olla valmis ennen talojen valmistumista ja niihin muuttoa. Naapuri esittää myös, että rajapisteen 63 vieressä oleva vaahtera säilytetään. Rakennuttajan tulee myös huolehtia, ettei rakennusjätettä tule naapurikiinteistön puolelle ja kovaäänistä rakentamista vältetään pyhinä ja viikonloppuina. Lisäksi naapuri on pyytänyt piirustuksia nähtäväkseen tähän kuulemiseen mahdollisten muiden huomioiden lisäämiseksi.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen

Naapurin 15-16-20 huomautuksesta on mainittu, että rakennusten C, D ja E korkeusasemat määrittävät tontin topografian mukaan. Uudisrakennukset sijaitsevat ylempänä rinteessä suhteessa Myllytontuntie 18 B,C taloihin ja rakennusten lattiakorko on sovitettu ympäristöön sekä länsi- että itäpuolen naapuritontit huomioiden pyrkien minimoimaan sekä maankaivuu- että täyttötöitä. Näköyhteyksiä tontilta toiselle ei tiivistyvässä kaupunkiympäristössä voi täysin estää, mutta huomautuksen perusteella Myllytontuntie 18 vastaiselle rajalle on lisätty pensasaita. Tontin länsirajalle rakennetaan painanne pintavesien ylivalumisen estämiseksi ja painanteen puoliväliin on huomautuksen perusteella lisätty toinen sadevesikaivo. Tontin sisäinen puusto säilytetään asemapiirustuksessa esitettyssä määrin. Länsirajalla puuston säilyttämismahdollisuuksiin vaikuttavat talotekniset maanalaiset asennukset ja pintavesipainanteen toteutus. Rakennustöissä noudatetaan ympäristön siisteyden ja melun osalta kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lupavalmistelijan vastine huomautukseen

Naapuritontin 15-16-20 huomautuksista on mainittu, että naapuritontin puoleiselle rajalle tehtävän painanne toteutetaan siten, että vedet valuvat painannetta pitkin alas kohti Haltijatontuntietä ja sadevesikaivoa, josta vedet johdetaan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiverkkoon. Päivitetyissä suunnitelmissa tontin 15-16-20 kohdalle on lisätty sadevesikaivo eikä pintavesiä johdeta naapuritontille. Rakennusten korkeusasemat tulee suunnitella lähtökohtaisesti tontin luonnollisen maanpinnan korkojen mukaan. Ottamatta kantaa naapurin rakennusluvassa määriteltyihin lattiakorkoihin, tontin maanpinta laskee koillisesta lounaaseen ja maanpinta tontilla on ollut luonnostaankin naapuritontin 15-16-20 maanpintaa ylempänä. Rakennusten ja tontin maanpinnat on suunniteltu tontin olemassa olevaa korkomaailmaa noudattaen. Tontilla ei tehdä vähäistä suurempia täyttöjä lukuun ottamatta rakennusten välejä eivätkä täytöt ulotu rajoille asti. Rakennusten ja maanpintojen rakentaminen naapurin vaatimaan samaan tasoon tontin 15-16-20 rakennusten ja maanpintojen kanssa ei ole mahdollista tontin ja naapuritontin 15-16-21 puolella olevin korkoihin nähden. Asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennukset on sijoitettu yli 5,5 metrin etäisyydelle ja terassit sekä parvekkeet on sijoitettu yli 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, eikä rakennuksista aiheudu naapurille tarpeetonta häiriötä. Rajapisteen 63 kohdalla oleva vaahtera joudutaan kaatamaan asianmukaisen pintavesipainanteen ja sadevesijohdon rakentamisen tieltä, ja päivitetyissä suunnitelmissa tontin 15-16-20 rajalle

esitetään istutettavaksi pensasaita. Rakentamisessa tulee noudattaa Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Hankkeen suunnitelmia on voinut pyytää nähtäväksi Naapurille tiedottaminen kuulemiskirjeessä annetun ohjeen mukaisesti.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 15-16-20 kaksi osaomistajaa on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat päätöksen muuttamista siten, että talojen E, D ja C korkeusasemaa tulee laskea lähemmäs naapuritontilla olevien talojen B ja C korkeusasemaa. Rakennusten korkeusasemat ovat merkittävästi korkeammat verrattuna naapurin B ja C taloihin vastoin Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen § 8, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeussemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittu, että naapuritontilla 15-16-20 olevat talot on rakennuslupavaiheessa sopeutettu olemassa olevaan ympäristöön poistamalla tontilta merkittävästi maa-ainesta ja rakentamalla talot tontin luonnollista korkeusasemaa alemmaksi. Tämän seurauksena tontti on reunoiltaan viereisiä tontteja alempana. Samaa periaatetta tulisi soveltaa myös tontin 15-16-22 rakennusten korkeusasemissa. Korkeoero vierekkäin olevien talojen välillä aiheuttaa merkittävää haittaa naapureille. Lisäksi korkeoero rajalla on omiaan lisäämään riskiä sade- ja sulamisvesien valumisesta naapuritontille rankkasateiden yleistyessä ilmastonmuutoksen seurauksena sadevesikaivosta huolimatta. Rakennusten korkeusasemia määriteltessä tulisi huomioida myös naapuritonttien todellinen topografia ja asiaa tulisi tarkastella huomioiden paikan päällä vallitsevat olosuhteet ja ympäristö.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Haltijatontuntie 10 uudisrakennusten korkeusasemat määrittyvät rakennettavan tontin topografian mukaan, missä on huomioitu maanpintojen korkeusasemat tontin rajoilla kaikkiin ilmansuuntiin ja muodostettu paras mahdollinen kompromissi suhteessa näihin. Myllytontuntie 18 B ja C rakennusten sisäänkäyntikerros on osittain upotettu rinteeseen ja rakennukset asemoitu melko alas suhteessa niiden itäpuolella sijaitsevaan ajotiehen ja Haltiatontuntie 10 vastaiseen rajaan. Haltiatontuntie 10 ajotie on sijoitettu vastaavalla tavalla uudisrakennusten itäpuolelle, mutta selvästi jyrkkenevästä kalliorinteestä ja itänaapurin raja-aitarakenteista johtuen ajotie sijaitsee luonnollisesti 1-2 metriä ylempänä Myllytontuntie 18 nähden. Hyvin kapealla tontilla uudisrakennusten sisääntulokerrosten lattiakorot ovat voimakkaasti sidoksissa tämän ajotien korkeusasemaan.

Uudisrakennusten C ja D länsipihojen korkeusasemat on em. lähtökohdat huomioiden pyritty suunnittelemaan mahdollisimman alas siten, että Myllytontuntie 18 vastainen raja saadaan maisemoitua luontevasti matalalla maapengerryksellä ilman tukimuureja ja aitoja. Uudisrakennuksen E länsipiha on samalla korkeudella suhteessa Myllytontuntie 18 puolella olevan maanpinnan (ajotie) korkeusasemaan. Haltiatontuntie 10 länsirajalle on pintavesien ylivalumisen estämiseksi

suunniteltu kahdella sadevesikaivolla varustettu painanne. Pihojen välisten häiritsevien näköyhteyksien ehkäisemiseksi Myllytontuntie 18 vastaiselle rajalle on lisätty pensasaita.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, ja perusteet aloittamisoikeuden myöntämiselle ovat olemassa.

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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Maalämpökaivoja ei saa porata kohti metrotunnelia eikä kaupungin maan alle.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 135, 138, 144, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen

p. 040-185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.