

§ 25

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-1285 Perusmäentie 24

Päätöspäivämäärä 16.2.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

Rakennuspaikka 49-82-25-1 Perusmäentie 24
 PERUSMÄKI 02920 ESPOO
 Pinta-ala 4110.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen AO Erillispientalojen korttelialue, II, e =
 käyttötarkoitus 0,20 + 15 %
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 822.0 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija JLH Invest Oy
 Kanervistontie 1
 45200 KOUVOLA

Toimenpide Seitsemän omakotitaloa (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), talousrakennus (8),
 maalämpökaivoja (7 kpl)

Pääsuunnittelija: Peltoniemi Liisa diplomi-insinööri
 Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104030373F	164.0	134.0	480.0	1
2	104030380P	192.0	158.0	550.0	1
3	104030374H	192.0	158.0	550.0	1
4	104030381R	141.0	120.0	530.0	1
5	104030375J	141.0	120.0	530.0	1
6	104030386W	104.0	104.0	480.0	1
7	104030382S	134.0	114.0	500.0	1
8	104030383T	30.0	10.0	30.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
 Paloluokka P3

**Rakenteellinen
 paloturvallisuus
 Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 07.09.2022 Puoltava
 Naapurien kuuleminen 4 kpl 22.09.2022 .
 Espoon 28.09.2022 Puoltava

ympäristönsuojelun
palvelualue

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
Hallintaoikeusselvitykset
Valtakirja
Rasitesopimus ja liitekartta
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Naapurin huomautus 2 kpl
Hakijan vastine huomautuksiin
Sopimus yhteisistä putkista
Suostumus yleisen alueen käyttöön
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Vapautus hulevesijärjestelmään liittymisestä
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Energiaselvitys ja -todistus 7 kpl
Ääneneristävyys selvitykset
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Tonttileikkauspiirustukset 2 kpl
Ympäristöselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on päätöksellään 19.12.2022 § 100 myöntänyt rakennusluvan seitsemän omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiselle tontille 49-82-25-1, osoite Perusmäentie 24. Kuudessa omakotitalossa on kytketyt autokatos- ja varastotilat. Omakotitalon F varasto- ja autokatostilat sijaitsevat erillisessä talousrakennuksessa.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 822 kem², jonka lisäksi saadaan rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta (123 kem²).

Haettavien asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 908 kem² (rak. A 134 kem², rak:t B ja C 158 kem², rak:t D ja E 120 kem², rak. F 104 kem² ja rak. G 114 kem²), josta ulkoseinien yli 250 mm paksun rakenteen osuus on yhteensä 30 kem² ja varastojen lisärakennusoikeutta on 55 kem².

Talousrakennuksen kerrosala on 10 kem², joka lasketaan myös lisärakennusoikeuteen. Varsinainen rakennusoikeus on käytetty ja lisärakennusoikeudesta jää käyttämättä 58 kem². Rakennusten kokonaisala on yhteensä 1698 m², josta autokatosten pinta-ala on yhteensä 180 m².

Yksikerroksisten omakotitalojen julkisivun materiaali ja värityt toteutetaan korttelisuunnitelman mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 14 kpl, joista 9 kpl sijoittuu autokatoksiin ja 5 kpl avopaikkoina piha-alueelle. Piha-alueen autopaikat ympäröidään osittain pensasistutuksilla. Syväkeräysjäteastioiden keräyspaikka on osoitettu

ajoliittymän vierestä.

Tontti sijoittuu kolmen rakennetun kiinteistön (Perusmäentie 22, 26 ja 28), Perusmäentien ja puistoalueen väliin. Asemakaavan mukaan tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm. Asuinrakennukset on sovitettu jo rakennettujen ja rakenteilla olevien naapuritonttien asuinrakennusten korkeusasemien sekä tienkorkeuden mukaisesti. Tontin pintaa nostetaan enintään noin 2,49 metriä rakennusten välisen sisäpihan kohdalla, koska rakennuspaikan nykyinen maanpinta on vaihteleva ja rakennuspaikan vieressä kulkevan tien korkeus määrää tonttiliittymän korkeusaseman. Hakija on perustellut rakennuspaikan maanpinnan nostamista rakennusten sijoittamisella hulevesijärjestelmän padotuskorkeuksien yläpuolelle ja esteettömyysvaatimusten täyttämällä pysäköintialueilla sekä asuntojen piholla.

Piha-alueiden hulevedet johdetaan kiinteistöllä 49-82-9903-42 olevalle puistoalueelle Espoon kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella ja Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätöksellä. Muut hulevedet esitetään viivytyksen kautta johdettavaksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta. Kiinteistön 82-22-2 omistajat ovat huomauttaneet asuinrakennusten korkeusasemasta ja kiinteistön 82-22-1 omistajat ovat huomauttaneet asuinrakennusten korkeusasemasta, hulevesien johtamisesta sekä Perusmäentien aurauslumen sijoituspaikasta. Hakijan vastineen mukaan kiinteistön 49-82-25-1 asuinrakennusten lattiakorot on sopeutettu ympäröivien tonttien jo valmistuneiden asuntojen lattiakorkojen sekä olemassa olevan Perusmäentien mukaan. Piha-alue on suunniteltu Valtioneuvoston esteettömyysasetuksen mukaisesti. Hulevesien osittainen ohjaaminen puistoalueelle on viranomaisten ohjeistuksen ja suostumusten mukainen. OIKAISUVAATIMUKSET

Lupavalmistelijan lupapäätöksestä 2022-1285 A on jätetty oikaisuvaatimus.

Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennusten sijoitusta tontilla muutettavaksi siten, että se täyttää asemakaavan 10 § määräystä, jonka mukaan tontin pintaa saa korottaa enintään 50 cm.

Oikaisuvaatimuksessa huomautetaan lisäksi, että puistoalue, johon rakennusluvassa esitetään hulevedet johdatettavan, on kevään ja alkukesän aikana veden peitossa.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että lupapäätöksen mukainen suunnitelma on Espoon rakennusjärjestyksen 14 § (Pihamaan korkeusasema) ja 15 § (Tukimuurit ja pengerrykset) määräysten vastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan seuraavasti. Nyt myönnetyn luvan suunnitelman mukainen korko ei ota huomioon olemassa olevaa ympäristöä tai vastapäätä jo olevaa rakennusta. Asemakaavan vastainen kahden metrin koron nosto muodostaa Perusmäentie 39 a talolle ja pihalle muodoltaan, kooltaan ja valoisuusvaikutuksiltaan erittäin häiritsevän kokonaisuuden (rakennus A, F ja G). Vaadimme huomioimaan, että sekä asemakaava että rakennusjärjestys vaativat ottamaan huomioon jo olemassa olevan rakennetun ympäristön.

Pihamaan hulevedet ohjataan suoraan puistoalueelle ja puiston maanpinta on korkeammalla kuin Perusmäentie 39 a talon sokkeli, joten hulevesien odotetaan valumaan rakennukseen päin.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Luvanhakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen 1.2.2023.

Vastineessa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa:

Suunnittelussa on huomioitu kaikkien 3 kiinteistön (49-82-25-1, 49-82-25-2 ja 49-82-25-3) maanpinnan suunnitellut korot yhdessä, koska pihatie palvelee kaikkia 3 tonttia.

Tonttien keskimääräinen maanpinnan nosto ei ylittäne vähäistä enempää ja vastaavat maanpinnan nostot on hyväksytty kiinteistöillä 49-82-22-1 (lupapäätös 2011-1444) ja 49-82-22-1 (lupapäätös 2015-607).

Pihatien korko määräytyy katukorkeusilmoituksen mukaisesti, huomioiden muut ilmoituksen ehdot mm. ajoliittymän kaltevuudesta ja että rakennukset/rakenteet on suunniteltava sopivalle korkeudelle huomioon ottaen viereisen tien/maaston korkeustaso. Pihatien sijainti ja korkeus on määritetty tonttien 1, 2 ja 3 käyttökelpoista kulkua varten. Lisäksi on huomioitu, että esteettömyys pysäköintipaikoille ja rakennusten pihaille täyttyy.

Tontin 3 (Perusmäentie 28) nykyistä maanpintaa on laskettu, jotta tonttien 1

(Perusmäentie 24) ja 2 (Perusmäentie 26) rakennukset saadaan rakennettua ilman vielä suurempaa maanpinnan nostamista.

Maanpinnan korkoihin vaikuttaa myös Perusmäentie 22 tontin hanke, jossa rakennuspaikan lähellä olevien talojen lattiakorot ovat +40,60 ja +39,80.

Hulevesien osalta vastineessa todetaan, että suunnitelmat laaditaan Espoon hulevesiohjelman mukaisesti. Ensisijaisen tavoite on hulevesien muodostumisen ehkäisy, jolla voidaan parhaiten estää hulevesistä aiheutuvia haittoja. Pihatie ja kulkureitit päällystetään kivituhkalla, muut pihan pintamateriaalit ovat nurmi ja sokkelien vierustan sepeli. Lisäksi istutetaan istutettavalle alueelle puita. Suunnitelmissa on yritetty johtaa vähemmän hulevesiä liitoskohtalausunnon mukaisen purkupaikan kautta, jonka sijaan hulevedet ohjataan suoraan tontilta yleiselle alueelle imeyttämistä varten. Loput hulevedet, joita ei voida ohjata suoraan yleiselle alueelle, ohjataan viivytysjärjestelmän kautta hulevesiliittymiskohtaan. Tämä sama hulevesipurkukohta on sama muillakin lähinaapuritonteilla, eli kaikki hulevedet puretaan viime kädessä yleiselle alueelle.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennushankkeen kohteena oleva tontti on viimeinen rakentamatta jäänyt rakennuspaikka kolmesta tontista (82-25-1, -2 ja -3). Rakennustyöt aloitettiin tontilla 3 ja tonttien 2 ja 3 omakotitalot ovat otettu käyttöön. Rakennuslupien haku ja sen mukainen toteutus oli porrastettu hakijan toiveesta.

Rakennuspaikalle (tontti 1) myönnettiin 4.6.2020 toimenpidelupa 2020-704-R, tonttiliittymän, pihatien, jätekeräysastioiden ja hulevesien viivytysalueen rakentamiselle, puiden kaatamiselle ja maansiirtotyölle, koska tonttien 2 ja 3 yhteiset järjestelyt on osittain sijoitettu tontille 1. Tonttien yhteisen pihatien korkeusasemat oli esitetty

asemapiirustuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttivat toimenpideluvan liitteissä esitetyn pihatien ja tulevien asuinrakennusten korkeusasemasta, hulevesistä, postilaatikoiden sijainnista, lumikeräystilasta, jätekeräystilasta ja asuntojen lukumäärästä.

Hakijan vastineen mukaan tontin 3 maanpintaa lasketaan ja tonttien 1 ja 2 maanpintaa nostetaan, jotta tonttiliittymästä lähtevä pihatie voidaan toteuttaa määräysten mukaisesti. Kiinteistön 82-25-1 asuinrakennusten lattiakorot on arvioitu ja lopulliset korot vahvistuvat rakennuslupavaiheessa, samoin rakennusten laajuudet. Rakennusten kuivatusvedet johdetaan hulevesiviemäriin ja piha-alueiden hulevedet viivytyksen jälkeen puiston alueelle maanomistajan suostumuksella. Hulevesijärjestelmä toteutetaan määräysten ja viranomaisten ohjeiden mukaisesti. Lumenkeräyspaikka varmistuu asuinrakennusten rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Toimenpideluvasta 2020-704-R ei ole tehty oikaisuvaatimusta ja se on voimassa.

Espoon rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan, rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Rakennushankkeesta on toimitettu pintavaaituskartta, jonka mukaan tontin korkeammat kohdat ovat lounas- (+40.49) ja koillisnurkassa (+40.34). Matalin kohta on tontin luoteisnurkan läheisyydessä (+35.83) noin 11 metrin etäisyydellä. Perusmäentien katukorkeudet ovat ilmoitettu katukorkeusilmoituksessa. Sekä pintavaaituskartan että myös katukorkeusilmoituksen korkeusasemat ovat esitetty asemapiirustuksessa.

Rakennuslupahakemuksen ennakkokäsittelyvaiheessa lupakäsittelijä pyysi täydentämään hakemusta tien vastapäätä olevien rakennusten ja niiden korkeusasemien lisäämisellä julkisivupiirustuksiin sekä tonttileikkauspiirustuksilla. Lisäksi lupavalmistelijä pyysi merkitä maastoon tontin kulmapisteet ja suunnittelujen rakennusten F ja G nurkkapisteiden sijainnit ja korkeusasemat.

Luvan ennakkokäsittelyn aikana rakennusten korkeusasemat laskettiin rakennuksen F (0,40 m), G (0,20 m) ja talousrakennuksen (0,50 m) osalta, huomioiden naapureiden aiemmin tekemät huomautukset. Asuinrakennuksen A korkeusasema (+40.50) on pysynyt samana, Perusmäentien korkeusaseman vuoksi. Lähin rajanaapuri Perusmäentie 22 ei ole huomauttanut rakennushankkeesta.

Rakennuksen F ulkoseinän lähin etäisyys tien puoleisesta pohjoisrajasta on 4 metriä ja rakennuksen G ulkoseinän lähin etäisyys tien puoleisesta pohjoisrajasta on 2,50 metriä. Asemakaavassa esitetty rakennusalueen rajan vähimmäisetäisyys samasta rajasta on 1,50 metriä. Rakennukset siirrettiin kauemmas sallitusta rakennusalueen rajasta huomioiden naapureiden tekemät huomautukset. Kaikki rakennuspaikan rakennukset ovat yksikerroksisia ja rakennuksen F etäisyys tien vastapäätä olevan omakotitalon (Perusmäentie 39a) ulkoseinään on 19,20 metriä. Rakennus A on sijoitettu tienpuoleisen rakennusalueen rajaan kiinni ja rakennuksen ulkoseinän lähin etäisyys koillisessa olevalta kadunpuoleiselta rajalta on 2,50 metriä. Rakennuksen A etäisyys tien

vastapäätä olevaan omakotitalon (Perusmäentie 37) ulkoseinään on noin 24 metriä.

Espoon rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan, pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rajanaapureiden rakennusten sijainnit ja korkeusasemat sekä Perusmäentien toisella puolella olevat kiinteistöt on esitetty pääpiirustuksissa. Talo F suunniteltu lattiakorkeusasema on +39,40 ja talo G lattiakorkeusasema on +39,80, joten talo F asuintilojen lattiakorkeusasema +39,40 on alempana kuin naapurin Perusmäentie 39 asuintilojen lattiakorkeusasema + 39,897. Espoon rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaan, pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rakennuspaikan ja rajanaapureiden välisten tonttirajojen korkeusasemat eivät muutu.

Asemakaava on vahvistunut vuonna 2007, jonka jälkeen asetusten määräykset astuivat voimaan 1.1.2018. Esteettömyysvaatimuksen mukaan rakennukseen johtava kulkuväylä on oltava esteetön.

Asuinrakennusten väliset piha-alueet ovat suunniteltu esteettömänä, jonka seurauksena rakennuspaikan hyvin vaihtelevat korkeuserot on tasattu. Tontin 3 (Perusmäentie 28) nykyistä maanpintaa on laskettu, jotta saadaan tonttien 1 (Perusmäentie 24) ja 2 (Perusmäentie 26) rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat toteutettuna määräysten mukaisesti ja ylisuuren maanpinnan nostamista välttämällä.

Hulevesiverkosto kerää hulevedet kiinteistöiltä Perusmäentie 24, 26, 28, 37 ja 39 ja hulevesien purkukohta on esitetty yleiselle puistoalueelle. Rakennuspaikan hulevedet viivytetään ennen johtamista hulevesiviemäriin ja puistoalueeseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke on asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen, vähäistä kaavasta poikkeamista lukuun ottamatta. 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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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.

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

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

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

Mikäli maapinnan pengerrys on jyrkempi kuin 1:2, tulee maarakennesuunnittelussa esittää sen stabilointi ja täyttömateriaali.

Asuinrakennus on perustettava niin, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja

pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 126a §, 135 §, 138 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Häggman teki vastaesityksen "Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja palauttaa myönnetyn rakennusluvan uudelleen valmisteltavaksi ja muutettavaksi hyväksytyn Perusmäen asemakaavan, kaavamääräysten ja laaditun kaavaselostuksen ja korttelisuunnitelman noudatettavaksi sekä olemassa olevan rakennuskannan, luonnonolosuhteiden ja maisemakuvan mukaiseksi."

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

