



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

ESPOO - ESBO

Hyväksytty

1195/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

Oikaisuvaatimukset uudisrakennusluvasta 2023-193 sekä rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2023-376 Honkakuja 3

Päätöspäivämäärä

16.5.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.5.2023

Rakennuspaikka

49-41-13-17

Honkakuja 3

KAUPUNGINKALLIO

02770 ESPOO

Pinta-ala 667.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

AO-1 Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % + 15 %

Kaavanmukainen rakennusoikeus

133.4 k-m²

Valmiiden rakennusten kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

[REDACTED]

Toimenpide

Omakotitalo (1) ja maalämpökaivo

Pääsuunnittelija: Kiijärvi Laura arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus

Pysyvä rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten lukumäärä

1

104069243B 175.0

133.0

612.0

2

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Paloluokka P3



Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 70 16.05.2023

Lausunnot
Kaupunkimittausyksikkö 14.02.2023 Puoltava
Naapurien kuuleminen 02.03.2023 Mahdollistava
1 kpl

Hakemuksen liitteet
Pääpiirustukset 3 kpl
Valtakirja
Rasitesopimukset 3 kpl
Naapurien kuuleminen 5 kpl
Naapurin suostumus 2 kpl
Naapurin huomautus ja hakijan vastine
Katukorkeusilmoitus ja katusuunnitelma
HSY:n liitoskohtalausunto ja HSY:n varoalueohje
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Perustamistapalausunto ja pintavaaituskartta
Selvitys hulevesistä
Suostumus hulevesien ylivuotovesien johtamiseen katuojaan
Suostumus viemäriinliittymiselle putken omistajalta
Selvitys jätevesiviemäriin liittymisestä
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Naapurin huomautus
Naapurin huomautus - Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset
LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmisteliija on 16.3.2023 § 9 myöntänyt uudisrakennusluvan (lupatunnus 2023-193) kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseen ja yhden maalämpökaivon poraamiseen.

Vuonna 1989 hyväksytyyn asemakaavan mukaan tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella AO-1. Asemakaavan mukaan rakennusten on oltava harja- tai pulpettikattoisia ja rakennuksen harjan tulee yleensä olla korkeuskäyrien tai viereisen kadun suuntainen.

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että rakennus on sijoitettu tontin itärajan suuntaisesti piha- ja oleskelualueiden järkevä sijoittelu sekä liikennemelu että ilmansuunnat huomioiden, jolloin harjan suunta ei ole täysin kadun eikä korkeuskäyrien suuntainen. Huomioiden, että harjan voidaan kuitenkin katsoa mukailevan kadun suuntaa ja todeten, että kadun varrella ja viereisillä tonteilla rakennusten harjasuunnat eriyvät myös toisistaan, voidaan hankkeen omakotitalon ja sille suunnitellun harjasuunnan katsoa soveltuvan ympäristöönsä. Poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

Lupavaiheessa hankkeesta kuultiin kuutta naapuria. Naapuritontin 41-13-16 omistajat jättivät hankkeesta huomautuksen liittyen rakennuksen ja sen harjan kaavasta poikkeavaan suuntaukseen, alkuperäisen mäkimaaston



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

voimakkaaseen muokkaukseen ja maastoleikkausten vaikutuksiin naapuri-kiinteistön korkoihin, kasvillisuuteen tai rakenteisiin; rasitetien korkoihin ja rajapyykkien mahdollisiin korkomuutoksiin. Lisäksi huomautukset liittyivät työmaan liikenteen, pysäköinnin ja varastoinnin järjestelyihin, tontilla olevan puuston kartoittamiseen, vain välttämättömien puiden kaatamiseen, naapuritontin istutusten huomioimiseen rakennustöiden aikana, mahdollisen uuden kasvillisuuden istuttamiseen, rakennusaikaiseen tonttien väliseen suojaamiseen sekä lumien ja hulevesien käsittelyyn.

Hakija antoi lupavaiheessa vastineen huomautukseen. Vastineessa todetaan mm., että rakennus on sijoitettu tontin itärajaa vasten, jotta piha ja oleskelualueet tulevat sijoitettua järkevästi sekä melun että ilmansuuntien osalta. Rakennuksen sijoittaminen on aina rakennuspaikkakohtaista ja siihen vaikuttavat asemakaavan ohella myös tontin rajat ja ilmansuunnat. Lisäksi hakijan antamassa vastineessa todetaan, että suunniteltu rakennus on sovitettu maastoon mahdollisimman pienillä korkoerojen muutoksilla. Korkeusasemaa säätelee pitkälti tonttitien jyrkkyys sekä yläpihan korkotaso. Naapurin rajakorot ovat suunnittelun lähtökohtana määräysten mukaisesti eikä niitä olla muuttamassa. Korkomuutokset tapahtuvat hakijakiinteistön puolella siltä osin kuin rakentaminen ja suunnitelma sitä vaativat. Tonttiliittymä on hakijan antaman vastineen mukaan ahdas, mutta toteutettavissa. Tien kaltevuus on välillä 1:10 - 1:8; tämän jyrkempää ajoyhteyttä ei suositella, jotta tie on kuljettavissa myös talvella. Kaltevuus vastaa melko hyvin jo paikalla olevaa korkomaailmaa eikä rajakorjoja ole tarkoitus muuttaa. Työmaajärjestelyistä vastineessa todetaan, että työmaasuunnitelma esitellään aloituskokouksessa ja työmaajärjestelyissä tulee ja tullaan huomioimaan naapurihuomautuksessa mainitut asiat. Rakentaminen tapahtuu hakijakiinteistön puolella eikä hakijalla ole oikeutta eikä aikomusta koskea huomauttajan tontin puolella olevaan kasvillisuuteen. Työmaa tulee ja tullaan aitaamaan määräysten mukaisesti. Lisäksi vastineessa todetaan, että asemapiirrookseen on huomautuksen jälkeen lisätty kaadettavat ja säilytettävät puut sekä lumitilat. Hulevesien käsittelyn periaatteet on käsitelty päätöksen kohdassa muut selvitykset.

Lupavalmistelijä on 30.3.2023 § 12 myöntänyt maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla luvan (lupatunnus 2023-376) rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla on hyväksytty hakemuksessa esitetty 3 080 euron vakuus.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin 41-13-16 omistajat ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen koskien uudisrakennuslupaa 2023-193 ja siihen liittyvää päätöstä aloittamisoi-keudesta 2023-376.

Uudisrakennuslupa 2023-193

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennuslupa kumotaan ja palaute-taan uudelleen käsittelyyn, sillä lupa ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n rakennuslupan myöntämisen edellytyksiä kohtien 1, 3 ja 6 osalta. Kohdat ovat: 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukai-nen, 3) rakennus soveltuu paikalle ja 6) rakennusta ei sijoiteta tai raken-neta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiin-teistön sopivaa rakentamista.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan seuraavilla seikoilla:

1) Rakennuksen sijainti

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennuksen harjan tulee olla korkeuskäyrien tai kadun suuntainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan, toisin kuin lupapäätöksessä todetaan, esitetyn uudisrakennuksen harja ei kuitenkaan mukaile kadun suuntaa vaan sijoittuu siihen kulmittain. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden oman tontin 41-13-16 pääsuunnittelijan arvion pohjalta nyt rakennettavan uudisrakennuksen kääntäminen eri akselistoon kuin kadulla oleva muu rakennuskanta on erikoinen ratkaisu, jota ei voi pitää kaupunkikuvallisesti onnistuneena. Samalla tiellä olevat muut rakennukset noudattavat voimassa olevan asemakaavan määräystä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Espoon kaupunki on aikaisemmin ollut hyvin tiukka kaavamääräyksen tulkinnassa ja edellyttänyt, että uudisrakennusten harja noudattaa asemakaavaa. Honkakujalla, ja katukuvallisesti sen jatkeena olevalla Honkaporilla, olevat muut talot ovat sijoittuneet asemakaavan vaatimusten mukaisesti.

2) Maaston voimakas muokkaus ja tonttiliittymän tie

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat lupavaiheessa huomauttaneen olevansa hyvin huolestuneita alkuperäisen mäkimaaston voimakkaasta muokkauksesta ja maastoleikkauksista, sekä näiden vaikutuksista oman kiinteistönsä korkoihin ja kasvillisuuteen. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät siteeraavat rakennuslupapäätöksen kohtia hakijan huomautukseen antamasta vastineesta sekä kohtaa, missä todetaan, ettei rakennukseen toteuteta esteetöntä sisäänkäyntiä, sillä kulkuväylän toteuttaminen esteettömänä olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta eikä esteettömän sisäänkäynnin toteuttaminen ole hankkeessa tarpeen. Oikaisuvaatimuksen tekijöille on jäänyt edelleen vahva epäily, että tonttiliittymä ja kiinteistön rajalla tehtävät maanmuokkaukset eivät ole toteutettavissa ilman, että se vaikuttaa naapurikiinteistöihin pysyvästi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden pääsuunnittelija on nostanut esiin mm. sortumariskin ja korvausvastuukysymykset. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa siteerataan maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaisia rakentamiselle asetettuja vaatimuksia käytöturvallisuudesta (117 d §) ja esteettömyydestä (117 e §). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Espoon kaupunki on edellyttänyt rakennuslupakäsittelyissä naapurikiinteistöiltä 117 §:n turvallisuusvaatimuksen ja 117 e §:n esteettömyysvaatimuksen noudattamista ja toteavat, että myös näillä kiinteistöillä on vastaavia varsin haastavia korkeuseroja ja he katsovat, että huolellisella 135 §:n mukaisella suunnittelulla 117 §:n ja 117 e §:n noudattaminen on mahdollista.

3) Työmaajärjestelyt

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat huomauttaneensa lupavaiheessa huolenaiheensa siitä, että työmaajärjestelyt tulevat olemaan hyvin haastavat johtuen ahtaasta tonttiliittymästä ja suhteellisen pienestä tonttikooosta, jossa on huomattavat korkeuserot. Lupavaiheen huomautuksissa edellytettiin mm., ettei Honkakujaa voi käyttää työmaan parkkipaikkana ja että lasten koulureitti tulee turvata. Lisäksi esitettiin veloitettavaksi kirjallisen työmaasuunnitelman tekemistä osana lupakäsittelyä. Oikaisuvaatimuksen mukaan lupapäätökseen lupamääräykseksi lisätty työmaasuunnitelman esittäminen aloituskokouksessa ei ole riittävä mm. siksi, että hakijakiinteistöllä



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

asioinut urakoitsija on jo pari kertaa pysäköinyt auton keskelle Honkakujaa estäen muun liikenteen ja siksi, ettei rakennuttaja rajoittaisi naapurien oikeutta käyttää omia kiinteistöjään mm. rajoilla tai rasitealueilla. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat osana rakennuslupaa yksityiskohtaisen kirjallisen työmaasuunnitelman tekemistä sekä naapurien osallistamista ja suunnitelman kirjallista tiedottamista ennen töihin ryhtymistä. Vaatimuksessa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaiseen rakennuspaikalla tarvittaessa toimitettavaan katselmukseen rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi sekä 134 a §:n mukaisiin erityissuunnitelmiin, jotka rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisina.

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2023-376

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että lupapäätös rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta kumotaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lupapäätöksen välitöntä täytäntöönpanokieltoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan sillä, että he vaativat aloittamisoikeuden kohteena olevan rakennusluvan kumoamista ja sen palauttamista uudelleen käsittelyyn. Espoon kaupunki on tehnyt päätöksen aloittamisoikeudesta ennen rakennusluvan oikaisuvaatimuksen jättämistä, joten kaupungilla ei ole ollut asiallista mahdollisuutta tutustua sen sisältöön sekä perusteluihin ennen aloitusluvan myöntämistä. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että menettely on maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n vastainen ja tekee muutoksenhaun hyödyttömäksi. Lisäksi he toteavat, että rakennustyöt on käynnistetty tontilla, vaikka työmaa ei täytä rakennusluvan ehtoja turvallisuus- ja tiedottamisvaatimusten osalta. Rakennustyömaa on mm. rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että aloitustöiden 3 080 euron vakuus on täysin riittämätön kattamaan mahdollista ennallistamista ja korvausvastuita.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut vastineen rakennuslupaa koskevaan oikaisuvaatimukseen kohta kohdalta.

1) Rakennuksen sijaintiin vastineessa todetaan mm., että suunnitelmassa harjasuunta on likimain korkeuskäyrien suuntainen sekä myös lähes kohtisuoraan kadunsuuntainen. Rakennuksen sijoitteluun on vaikuttanut tontin vinosti katuun sijoittuva itäraja, jota vasten rakennus on luontevaa sijoittaa, jotta asunnon piha avautuu länteen ja etelään. Jos rakennus sijoitettaisiin oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimalla tavalla täysin kadun suuntaisesti, niin rakennuksen piha-alue jäisi pohjoiseen ja itään suoraan oikaisuvaatimuksen tekijän omaa pihaa vastapäätä. Ilmansuunnat ja tontin muoto huomioiden rakennuksen sijainti on hyvin perusteltu eikä se merkittävästi poikkea asemakaavasta. Poikkeama kadun suunnasta on noin 20 astetta.

2) Kirvesvarren ajoliittymästä vastineessa todetaan, että se on suunniteltu nykyisiä korkoja mukailleen niin, että ajoyhteys on ajettavissa myös talvella (kaltevuus 1:10). Tämän loivempaa ajoliittymää tälle tontille ei voida maaston muodoista johtuen toteuttaa, jotta rajakorot oikaisuvaatimuksen tekijän



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

tonttia vasten pysyvät nykyisellään. Esteetön sisäänkäynti vaatisi kaltevuuden 1:20, joten sitä ei ole tällä tontilla mahdollista toteuttaa. Rasiteoikeus koskee ainoastaan kulkuyhteyttä. Nykyisellään rasitealue ei ole ollut autolla käytettävissä, mutta hankkeen toteuttamisen myötä kirvesvarteen toteutetaan ajokelpoinen tie, joka on molempien rasiteoikeuden haltijoiden käytettävissä. Lisäksi vastineessa todetaan uudestaan, että rajakorkoja ei olla muuttamassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on viitannut tähän monesti.

3) Työmaajärjestelyistä vastineessa todetaan, että ne tullaan hoitamaan työmaasuunnitelman mukaisesti. Työmaa-alueelle on pääsy kielletty ulkopuolisilta. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on rasitesopimuksen mukaan käyttöoikeus kirvesvarsitien alkupuoliskoon, josta pääsee portin kautta oikaisuvaatimuksen tekijän takapihalle. Vaikka rasitetie onkin jouduttu aittamaan osana työmaa-aluetta, kulku jalan kyseisen portin kautta on periaatteessa mahdollista käyttäen kirvesvarsitien ulkoreunaa, jos oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo välttämättömäksi kulkea tästä tontillensa. Kulkureittiä ei kuitenkaan ole suositeltavaa käyttää niinä aikoina, kun työmaa-ajoneuvot liikkuvat kirvesvarsitiellä, ja muutenkin on syytä huomioida oma turvallisuus. Rakennuttajan vastaava työnjohtaja pitää erittäin tärkeänä, että rasitetietä ei käytetä muuhun kuin työmaaliikenteeseen kunnes pääosa maanrakennustöistä on tehty. Todettakoon vielä, että oikaisuvaatimuksen tekijän tontille on erillinen, pääasiallinen ajo- ja kulkuyhteys muualta, ja rakennustöiden aiheuttamat rajoitukset liikkumiseen kirvesvarsitiellä ovat tilapäisiä.

Luvanhakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo lupien myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyjä lupia tulisi muuttaa tai kumota.

Lisäksi voidaan todeta, että asemakaavan mukaan rakennuksen harjan tulee yleensä olla korkeuskäyrien tai viereisen kadun suuntainen. Määräyksen muotoilussa yleensä-sana mahdollistaa tapauskohtaisen harkinnan, mitä tässä hankkeessa on tontin ilmansuunnat, olosuhteet ja ympäristöhuomioiden käytetty. Harjan suunta ei myöskään ole alueella yhtenäinen. Mm. hakijatontin kirvesvarsitien toisella puolella olevassa talossa harja on kadun suuntainen ja toisessa poikittain katua vasten.

Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennuksen harjasuunnan suhteen ja asia on käsitelty vähäisenä poikkeuksena lupapäätöksen yhteydessä. Muilta osin hanke on asemakaavan mukainen ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n rakennusluvan myöntämisen edellytykset ja 117 §:n mukaiset rakentamiselle asetetut vaatimukset, muiden muassa 117 d §:n käyttöturvallisuuden ja 117 e §:n esteettömyyden suhteen. Hankkeesta on tiedotettu naapureille 133 §:n mukaisesti ja kuten lupapäätöksessä todetaan, maankäyttö- ja rakennuslain 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei hankkeessa ole tarpeen. Rakennuslupapäätöksessä olevien määräysten mukaan ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma. Työmaasuunnitelman riittävyden arvioi rakennusvalvonnan rakennustekninen yksikkö aloituskokouksen yhteydessä.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

Hakijalle on myönnetty rakennustöiden aloittamisoikeus perustusten tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Aloittamisoikeudelle on ollut perusteltu syy (tontin valmistelevat työt on päästävä aloittamaan ajoissa, jotta maatyöt saadaan päätökseen ennen perustusten tekoa ja talotoimituksen tuloa). Samalla on hyväksytty hakemuksessa esitetty 3 080 euron vakuus maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaisesti. Vakuuden summa on Espoon rakennusvalvonnan ohjeen mukainen ja perustuu rakennuksen pohjapinta-alaan. Lisäksi rakennuslupa täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella ja perusteet aloittamisoikeuden myöntämiselle ovat olleet olemassa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

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

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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:



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

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.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto ja kasvillisuus suojattava siten, ettei sitä vahingoiteta.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökai-
von sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Bjarne Häggman teki Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana vastaesityksen "Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy 11.4.2023 jätetyn oikaisuvaatimuksen, joka kohdistuu lupavalmistelijan 30.3.2023, §12, myöntämään lupaan (lupatunnus 2023-376) rakennustöiden enneaikaiseen



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

aloittamiseen ja kumoaa siten kyseisen luvan ja kieltää sen täytäntöönpanon MRL:n 144 §:n vastaisena. Lautakunta velvoittaa lisäksi rakennusvalvontaa välittömästi suorittamaan tarpeellisen katselmuksen rakennustyömaantilla 49-41-13-17 enempien ympäristövahinkojen tai lainsäädännön pykälien rikkomisen estämiseksi ja välttämiseksi, sekä uudisrakennusluvan 2023-193 lupaehtoissa vaaditun työmaasuunnitelman laatimista ja naapureille tiedottamista ja rakennushankkeen virallisen aloituskokouksen järjestämistä varten.”

Koska päätöksestä ei ollut yksimielisyyttä, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta eli pohjaesitystä, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Häggmanin vastaesitystä, äänestävät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta kymmenellä (10) äänellä kahta (2) ääntä vastaan, yhden jäsenen jättäessä äänestämättä, päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

- 1 § 70 Äänestystulosraportti
- 2 § 70 Eriava mielipide_bjarnehaggman

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 2023-193 Oikaisuvaatimus
- EI JULKAISTA 2023-376 Oikaisuvaatimus
- EI JULKAISTA 2023-193 Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
- EI JULKAISTA 2023-193 Asemapiirustus, Honkakuja 3
- EI JULKAISTA 2023-193 Julkisivu ja leikkaus, Honkakuja 3

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.5.2023.

Ote lähetetty 23.5.2023.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 70

Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimus päätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

16.05.2023

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Uusi osoite 29.5.2023 alkaen on Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.