


§ 124

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-407 Hanikka 24b

Päätöspäivämäärä	14.9.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	20.9.2023

Rakennuspaikka	49-33-106-19 SOUKKA Pinta-ala 925.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hanikka 24b 02360 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % 184.9 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija						
Toimenpide	Omakotitalo (1) ja siihen kytketty autosuoja, maalämpökaivo, tukimuuri ja aita Pääsuunnittelija: Rosberg Virve rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104076033C	205.0	205.0	710.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 11.04.2023		Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 6 kpl Valtakirja Rasitesopimus Naapurin suostumus 2 kpl Naapurien kuuleminen 5 kpl Naapurin huomautus 2 kpl Hakijan vastine 2 kpl Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto					

Kerrosalalaskelmat ja -kaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Esteettömyyslomake
Pohjatutkimus ja pintavaaitus
Tonttileikkauspiirustus
Väritetyt julkisivut
Ympäristöselvitys valokuvin
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

1) Lupa-arkkitehdin päätös

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 25.5.2023 § 18 myöntänyt luvan kaksikerroksiselle omakotitalolle, siihen liittyvälle autotallille, maalämpökaivolle sekä lähellä tontin rajaa sijaitseville tukimuurille ja aidalle kiinteistölle 49-33-106-19 osoitteeseen Hanikka 24b, lupatunnus 2023-407.

Hakemuksen liitteenä on rasitesopimus, jonka mukaan tontilla [REDACTED] sijaitsee rasitealue, jolle tontit [REDACTED] ja [REDACTED] ovat sopineet pysyvästä oikeudesta tiehen (kulkuyhteyttä varten) kirvesvarren kautta sekä oikeudesta sijoittaa ja käyttää vesi-, viemäri-, sadevesiviemäri-, puhelin-, sähkö- ja kaukolämpöjohtoja sekä näihin liittyviä rakennelmia. Rasitealueelle sijoitetaan tonttien 19 ja 20 yhteinen jäteaitaus. Tontit ovat myös sopineet oikeudesta rakentaa raja-aita kiinteistöjen väliselle rajalle. Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille ja pyytänyt suostumusta sijoittaa jäteaitaus alle 4 metrin päähän tontin 11 rajasta. Kiinteistö [REDACTED] on huomauttanut asemapiirroksen ja hulevesisuunnitelman epäselvyydestä. Lisäksi on huomautettu kulkuyhteyden rakennuksille 24c ja 24b ja tukimuurin aiheuttavan häiriötä 26a terassille. Jäteaitauksen sijoittamiseen alle 4 metrin päähän tontin rajasta ei anneta suostumusta. Hakija on vastineessaan todennut, että tonttien 17 ja 11 väliin jää vain 5 metriä leveä kaistale, jolle noin 3,5 metrin levyinen ajoyhteys tonteille 19 ja 20 on pakko sijoittaa. Tien korkeus noudattelee olevaa maastoa, liittymän kohdalla katukorkeus on +5,98 nousten loivasti rakennuspaikalle. Tontit 11 ja 12 ovat alempana, jolloin tonttien välisiä korkeuseroja on pyritty hallitsemaan rajojen tuntumassa tukimuurilla.

Lupavalmisteliija on päätöksessään todennut: Tontin 11 terassi on sijoitettu osittain rakennusalueen rajan ulkopuolelle, alle 4 metrin päähän tontin 19 rajasta, eikä, ettei kulkuyhteyttä tonteille 19 ja 20 ole mahdollista järjestää toisin. Rakentaminen on suunniteltu maastoon huolellisesti ja nykyisiä korkeusasemia noudattaen. Jäteaitauksen sijoittamiselle ei tontilla ole muita vaihtoehtoja tontin 17 talousrakennuksen sijainnin vuoksi. Sen vuoksi on katsottu, että vaikkei suostumusta jäteaitauksen sijoittamiselle ole, jäteaitauksen suunniteltu sijainti on hyväksyttävä.

2) Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan mm. ettei lupaa myönnetä tonttien 17, 19 ja 20 yhteisen jäteaitauksen sijoittamiselle alle 4 metrin päähän tontin rajasta. Säilytysastioiden tyhjennyksestä ja huollosta aiheutuvaa oleskelupihalle kohdistuvaa melu- ja hajuhaittaa pidetään kohtuuttomana.

Lisäksi vaaditaan, että tonttien 19 ja 20 ajotien korkeusasema pitäisi muuttaa kiinteistön [REDACTED] terassi ja tonttitie paremmin huomioivaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että Hanikka 24 b:n tien korkeusaseman tulisi Hanikka 26 a:n terassin kohdalla olla sama kuin Hanikka 26 a:n ajotien ja pihakivetyksen korkeus. Tästä poikkeavaa korkeutta pidetään kohtuuttomana häirtana kiinteistölle. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

3) Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on jättänyt vastineen, jossa toteaa muun ohessa seuraavaa: Jäteastioiden sijoituksessa noudatettu jätelakia ja -asetusta, rakennusjärjestystä ja palomääräyksiä. Jäteastioiden etäisyyden lähimmästä rakennuksesta pitää täytyä (6 metriä).

Ajotie on suunniteltu niin, että se nousee tasaisella kaltevuudella kadulta (Hanikka) pihaan, eikä tonttitiessä voi olla suuria kaltevuuksia. Naapurin esittämä ratkaisu, jossa tie olisi ensin tasainen ja jopa heidän pihansa tasossa (eli suunnittelussa olevaa tonttia alempana) ja lähtisi lähellä rakennusta vasta nousemaan suunnitellun rakennuksen pihan korkeuteen, on mahdoton. Naapurin huomautus terassinsa yksityisyyden häiriintymisestä on mielestämme aiheeton, koska heidän terassinsa on rakennettu huomattavan lähelle rajaa, heidän olisi tullut huomioida naapuritontit terassin suunnittelussa ja sijoituksessa. Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

4) Päätösehdotuksen perustelut

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa. Rakennusjärjestyksen 50 §:n mukaan useamman jäteastian rivistöt tulee sijoittaa vähintään kuuden metrin päähän rakennuksista. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, mm. että rakennuspaikalle on mukaan oltava käyttökelpoinen pääsytie ja että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Jäteaitauksen sijoittamiselle ei tontilla 19 ole muita vaihtoehtoja tontin 17 talousrakennuksen sijainnin vuoksi. Jäteastioita on useita, joten ne tulee sijoittaa kuuden metrin päähän rakennuksista. Tonttien 19 ja 20 tonttietien ja jäteaitauksen sijoittaminen ei tarpeettomasti haittaa oikaisuvaatimuksen jättänyttä kiinteistöä tai sen sopivaa rakentamista, koska jäteaitaus on sijoitettu jätelakia ja -asetusta, rakennusjärjestystä ja palomääräyksiä noudattaen. Jäteaitaus ei palvele tonttia 17. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaista huomattavaa haittaa, joka vaikeuttaisi kiinteistön käyttöä tai sopivaa rakentamista. Sen vuoksi katsotaan, että vaikkei suostumusta jäteaitauksen sijoittamiselle ole, jäteaitauksen suunniteltu sijainti on hyväksyttävä.

Tonttien 19 ja 20 ajotien korkeus noudattelee olevaa maastoa, liittymän kohdalla katukorkeus on +5,98 nousten loivasti rakennuspaikalle. Ajotietä ei voida toteuttaa niin, että tie olisi ensin tasainen ja naapurin pihan tasossa ja lähtisi vasta lähellä rakennusta nousemaan jyrkästi suunnitellun

rakennuksen pihan korkeuteen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa. Hakemus täyttää MRL 135 §:n ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 18§ ja 50§ vaatimukset.

6) Sovelletut oikeusohjeet
MRL 135 §, Espoon kaupungin rakennusjärjestys 18 § ja 50 §

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

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

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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 maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman teki seuraavan muutosesityksen: "Lautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen siten, että rakennettavien tonttien nro 19 (Hanikka 24b) ja nro 20 (Hanikka 24c) yhteinen jätteidenkokoamispaikka sijoitetaan tonttien rasitetieajoyhteyden länsireunalle Hanikka-kadun välittömään läheisyyteen 4 metrin etäisyydellä idässä olevan tontin 11 (Hanikka 26a) rajasta. Jätteidenkokoamispaikka on noin 1mx5m kokoinen ja se on samalla saadun suostumuksen mukaisesti yhteinen rakennetun tontin nro 17 (Hanikka 24a) kanssa. Sijoituspaikka on esitetty 4.3.2022 allekirjoitetun rasitesopimuksen liitekartalla."

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

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.