

§ 112

Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2024-581, Vaahteristo 2

Päätöspäivämäärä 12.9.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka	49-63-14-1 JÄRVENPERÄ Pinta-ala 600.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vaahteristo 2 02940 ESPOO Asemakaava AO Yksiasuntoisten ja yksikerroksisten erillispientalojen korttelialue, I, e= 0,40 240.0 k-m ² 158.0 k-m ²				
Hakija	[REDACTED]					
Toimenpide	Omakotitalo (2) ja aita, omakotitalon purku (8290), maalämpökaivo ja puiden kaatamista					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	104162066M	250.0	250.0	925.0	1
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1029838290	0.0	158.0	442.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3					
	Kaupunkimittaussyksikkö 24.06.2024			Mahdollistava		
	Kaupunginmuseumuseo 02.07.2024			Mahdollistava		
Hakemuksen liitteet	Oikaisuvaatimus liitteineen Pääpiirustukset 6 kpl Valokuvia					

LUPAVALMISTELIJAN LUPAPÄÄTÖS

Lupavalmistelijä on myöntänyt päätöksellään 4.7.2024 § 49 uudisrakennusluvan 2024-581 omakotitalon ja aidan rakentamiselle, omakotitalon purkamiselle, maalämpökaivon poraamiselle sekä puiden kaatamiselle Järvenperässä sijaitsevalle tontille Vaahteristo 2 (49-63-14-1).

Alkuperäinen asemakaava on vahvistettu vuonna 1969 ja muutoskaava on astunut voimaan vuonna 1983. Asemakaavan mukaan tontti on enintään yksiasuntoisten ja yksikerroksisten erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asuntoa kohti on varattava kaksi autopaikkaa ja vähintään 5 m² yhtenäistä lasten leikkitilaa korttelille 63015. Rakennukset saa, missä rakennusala sallii, rakentaa ikkunattomilta puolilta kiinni tontin rajaan. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta ja rakennusten tulee kattomuodoltaan ja väritään olla yhtenäiset.

Asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluvun 0,4 mukainen rakennusoikeus on 240 kem². Rakennuslain aikaisen asemakaavan rakennusoikeus ylitetään siten, että ulkoseinien 250 mm paksunnan rakenteen osuus on 10 kem², joka on 4,2 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusten ulkoseinien 250 mm paksunnan rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Rakennusoikeuden ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Omakotitalon julkisivumateriaali on osittain musta pystypuuverhous (51 %) ja osittain keskiahmaa rappaus (49 %). Loivan pulpettikaton pystysaumapeltikate on musta. Asuinrakennus sijaitsee 1,508 metrin etäisyydellä naapuritontin 49-63-14-2 puoleisesta rajasta ja 1,616 metrin etäisyydellä kadunpuoleisesta rajasta kokonaan rakennusalueella asemakaavan mukaisesti. Tontin rajalle sijoitetaan asemapiirustuksen mukaan 1,20 metriä korkea umpinainen puuaita. Lisäksi esitetään aidan ja rakennuspaikan rakennuksen väliselle alueelle pensasaidan istuttamista. Rakennuspaikan asuinrakennuksen ja naapuritontin rakennusalueen välinen etäisyys on yli 8 metriä.

Rakennettava kiinteistö rajoittuu luoteispuolella kapeaan puistokaistaan, lounais- ja kaakkoispuolella katualueeseen sekä koillispuolella naapurikiinteistöön 49-63-14-2. Kaupunginmuseo ei vastusta purkuluvan myöntämistä, sillä rakennusten purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupapäätöksen mukaan tontin rajoille tehdään painanteet ja asemapiirustuksen esityksen mukaan hulevedet johdetaan kaivojen ja viivytyksen kautta Vaahteriston kadulla kaupungin hulevesiverkkoon. Parkkipaikat sijoitetaan korttelille 63015 ja niistä on perustettu rasite. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hakuvaiheessa hankkeesta naapureille. Tuolloin hankkeesta huomautti tontin 49-63-14-2 omistajat.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön [REDACTED] ([REDACTED]) omistajat ovat jättäneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat rakennusluvan kumoamista ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi niin, että tonttien välisen rajan läheisyydessä olevalle

ulkoseinälle ei sallita ikkunoita tai toissijaisesti sallitaan vain yläikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennukselle ei olisi tullut myöntää rakennuslupaa, sillä suunniteltu ikkunaratkaisu aiheuttaa naapureille maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa. Lähellä rajaa olevaan ulkoseinään sijoitetut ikkunat ovat isokokoisia ja niiden korkeus on 2,30 metriä. Ikkunat mahdollistavat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suoran näköyhteyden naapurien piha-alueelle ja asuinrakennuksen huoneisiin. Asemapiirustuksessa esitetty naapurirajalla oleva puuaita ja pensasaita ei parantaisi naapuritontin yksityisyyttä ja rakennusluvasta mukainen toteutus vähentäisi merkittävästi kiinteistön arvoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuslupaa ei olisi tullut myöntää myöskään, koska rakennus ei sovellu rakennuspaikalle maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä edellytetyllä tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esitetty ratkaisu tuhoaa naapuritontin ja rakennuksen yksityisyyden ja viihtyvyyden.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että lupapäätös on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n vastainen. Sanotun pykälän mukaan rakennuksen sopeuttamisessa alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin on otettava huomioon muun ohella alueen historiallinen kerroksellisuus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennus on suunniteltu samanaikaisesti naapurirakennusten kanssa ja tällöin lähtökohtana on ollut naapurin ikkunaton seinä rajalla. Historiallinen kerroksellisuus tulee oikaisuvaatimuksen mukaan ottaa huomioon niin, ettei ikkunaratkaisulla tuhota kiinteistön yksityisyyttä.

Lopuksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että ratkaisu on myös Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:n sekä yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Oikaisuvaatimuksen mukaan Pihlajarinteen asemakaava-alueella vallitsevana rakennustapana on ollut se, että omakotitalotonttien välisillä rajoilla sijaitsevat julkisivut on rakennettu ikkunattomana tai matalilla yläikkunoilla. Vallitsevan rakentamistavan toteutumisesta on myös sen yhtenäisyydestä päätellen vahvasti ohjattu rakennusvalvonnan toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat inventoineet aluetta ja toteavat, ettei alueella ole yhtään tapausta, jossa naapurikiinteistön yksityisyyttä olisi loukattu samalla tavalla, kuin nyt myönnettyssä rakennusluvassa.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hanke on toteutettu nykyisen alueen kaavoituksen ja alueella toteutettujen esimerkkien mukaisesti. Suunnitteluratkaisut noudattavat kaavoitusta ja pitävät yllä tarvittavat etäisyydet. Lisävaatimuksena on, että nykymääräysten mukaan rakennusta ei voida sijoittaa tontin rajalle: katto ja kaikki maanalaiset osat on sijoitettava omalle tontille. Tämä koskee myös työn suorittamista. Lisäksi tontille sallitun rakennuksen koko ei voida toteuttaa ilman ikkunoita, ja se vaatii merkittävän määrän valoa, joten

makuuhuoneen ikkunat (vähiten valoa vaativat) päätettiin sijoittaa naapuritontille suunnattuun julkisivuun, missä aiemmin ei ollut ikkunoita. Alueella on myös useita esimerkkejä siitä, että ikkunat on sijoitettu vastapäätä naapuritonttia, mikä mahdollistaa tämän ratkaisun soveltamisen. Yksityisyyden suojaamiseksi suunnitelmassa on vastapäätä ikkunoita elävä aita (tuija), joka ylläpitää naapuritontin yksityisyyttä. Aidan korkeus voi olla 3 metriä tai enemmän.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin:

1) Suunnitelman mukainen ikkunaratkaisu aiheuttaa naapureille tarpeetonta haittaa

Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasosta mitattuna, jollei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyden asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Rakennushankkeen rakennus ja naapurirakennus ovat yksikerroksisia ja koillisjulkisivulla sijaitsevien ikkunoiden edessä on karttatarkastelun perusteella noin 9,8 metriä rakentamatonta tilaa. Hanke täyttää siis rakennusten pääikkunoita koskevat etäisyysvaatimukset. Koska kyseessä on pientalo, voitaisiin lyhyempikin etäisyys sallia. Kun hanke on myös asemakaavan mukainen, ei luvan mukaisesta rakentamisesta voida katsoa aiheutuvan tarpeetonta haittaa naapurille.

Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on myös varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Kahdesta makuuhuoneesta ei olisi mahdollista toteuttaa näkymää ulos, mikäli tiloihin sijoitettaisiin matalat yläikkunat.

2) Rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön

Rakennuspaikalla on voimassa yksityiskohtaiset, rakennuksen kokoa, sijoittamista, muotoa, korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevat kaavamääräykset. Luvanhakijalla on oikeus saada rakennuslupa nämä vaatimukset täyttävän rakennuksen rakentamiseen.

Rakennuslupahakemusta ei voida hylätä sillä perusteella, ettei rakentaminen sovellu rakennettuun ympäristöön, jos kaava sallii tällaisen rakennuksen rakentamisen.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää MRL:n ja voimassa olevien asetusten rakentamiselle asettamat vaatimukset. Asemakaava kieltää ikkunoiden sijoittamisen vain niihin ulkoseiniin, jotka rakennetaan naapurirajalle. Hankkeessa ulkoseinää ei rakenneta rajaan kiinni. Suunnitelmissa koillisjulkisivun ulkoseinä sijoittuu 1,508 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Naapuritontin rajalle rakennetaan 1,20 metrin korkea umpiainen ja aidan sekä rakennuksen väliselle alueelle istutetaan pensasaita. Rakennuspaikan asuinrakennuksen oleskelupiha ja terassi on osoitettu tontin lounais- ja länsipuolelta, josta ei ole näköyhteyttä oikaisuvaatimuksen tekijän pihalle. Kahden makuuhuoneen ikkunat, kolmannen makuuhuoneen sivuikkuna ja wc:n tuuletusikkuna on sijoitettu koillisjulkisivun ulkoseinälle. Ratkaisu on asemakaavan määräyksen mukainen.

3) Rakentaminen ei huomioi alueen historiallista kerroksellisuutta

Toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, ei puheena olevalla asemakaava-alueella ole ollut ensisijaisena lähtökohtana rakentaminen, jossa rakennus sijoitettaisiin säännönmukaisesti tontin rajalle niin, että rajalla oleva julkisivu olisi ikkunaton. Asemakaava on mahdollistanut jo voimaan tullessaan myös muut ratkaisut. Ratkaisu, jossa ikkunallinen ulkoseinä sijoitetaan 1,5 m päähän tontin rajasta ja jossa tonttien rajalle istutetaan aita, huomioi alueen historiallisen kerroksellisuuden ja on rakennusjärjestyksen mukainen. Ratkaisulla ei tuhota naapurikiinteistön yksityisyyttä.

4) Rakennus ei sovellu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen

Hanke soveltuu alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Asemakaavassa on määrätty yhdenmukaisesti mm. kiinteistöjen tonttitehokkuuksista, rakennusten kerroskorkeudesta sekä julkisivumateriaaleista. Rakennuslupa on asemakaavan mukainen. Rakennusjärjestyksen 5 §:ssä ei vaadita, että rakentamisen tulisi olla täysin samanlaista alueen muun rakentamisen kanssa.

Rakennuslupaa myönnettäessä ei ole toimittu myöskään yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti. Rakennusluvassa hakijalla on ollut oikeus saada rakennuslupa, sillä luvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet. Alueen muillakin kiinteistönomistajilla on oikeus hakea kiinteistölleen rakennuslupaa ja saada suunnitelmilleen hyväksyntä, mikäli lainsäädännön edellytykset täyttyvät.

Rakentamisen yhdenvertaisuuden edellytykset arvioidaan asemakaavaa laadittaessa. Rakennusvalvonnan tavoite on tulkita asemakaavan määräyksiä tasavertaisesti. Hanke on ensimmäinen korttelille 63014 haettu purku- ja uudisrakennushanke vuodesta 1970. Vastaavanlaisia hankkeita löytyy asemakaavan alueelta tonteilta Pajukuja 2 ja 4, jossa Pajukujan 2 asuinrakennus on noin 2 metrin etäisyydellä naapurirajasta ja rakennusten välinen etäisyys on noin 9 metriä. Molempien asuinrakennusten ulkoseinissä on oleskelutilojen ikkunoita.

Lupaviranomaisen tehtävänä ei ole suunnitella rakennusta tai valvoa, että kaikki tontit rakennetaan samanlaisiksi, vaan tutkia, että suunnitelmat ovat lainmukaisia. Samalla asemakaava-alueella samat asemakaavamääräykset voivat johtaa toisistaan eroavaan rakentamiseen. Tällaisten suunnitelmien hyväksyminen ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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

aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Kun rakennus on purettu, tulee hankkeeseen ryhtyvän ennen loppukatselmuksen tilaamista tehdä rakennuksen poistamiseksi karttajärjestelmästä ilmoitus kaupunkimittaukseen (ilmoitettava kohteen osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8.00-15.45).

Hulevedet on viivytettävä ennen johtamista hulevesiverkkostoon.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL:n 117 §, 135 §, Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5 §, Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 3 § ja 5 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
p. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

