

§ 27

Oikaisuvaatimus toimenpidelupa-an 2023-1309, Ratalaaksonkuja 14

Päätöspäivämäärä	27.2.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.3.2025

Rakennuspaikka	49-40-337-3 ESPOON KESKUS Pinta-ala 7612.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ratalaaksonkuja 14 02760 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4900.0 k-m ² 6226.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Ratalaaksonkuja 14 c/o Retta Services Oy Valimotie 9-11 00380 HELSINKI	
Toimenpide	Tukimuuri ja sen päälle kolmilanka-aita.	
	Vaativuusluokka: Vähäinen	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.12.2023 .
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 3 kpl Valtakirja Hallituksen kokouspöytäkirja Naapurin huomautus Vastine naapurin huomautuksiin Lausunto pinta- ja pohjaveden olosuhteista Valokuvia Rakennepiirustus Rakennelaskelmat	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS	

Lupavalmistelijä Riikka Rautia on myöntänyt 9.12.2024 § 103 toimenpideluvan muuri-aitarakenteelle kerrostalotontin itärajalla rakennustyön aikana tapahtuneen maansortumatilanteen korjaamiseksi ja raja-alueen siistimiseksi edellisen toimenpideluvan 49-2020-608 voimassa olon päättymisen vuoksi.

Rakentamisen aikana on itäisen naapurikiinteistön [REDACTED] puolella maankaivutöiden yhteydessä tapahtunut maansortuma, jonka lisäksi tontin koillisen nurkan alueella on louhittu kalliota siten, että osa kalliosta naapuritontin puolella on lohjennut ja rajan ja kallion väliin on jäänyt polveileva aukko. Naapuritontilta lupatontille on nyt osin putoamisvaara, jonka vuoksi tukimuurin päälle tulee rakentaa myös putoamisen estävä aita lumen keräytyminen huomioiden.

Polveilevan muurin korkeudeksi esitetään matalamman maanpinnan puolelta 2800-3370mm. Maanpintaa korotetaan toimenpiteen yhteydessä jonkin verran tapahtuneen painumisen vuoksi. Naapuritontin puolelta aita tukimuuri tulee olemaan korkeudeltaan 1500mm-2000mm, jos naapuri sallii ennallistavan täytön. Tilanteessa, jossa ennallistavaa täyttöä ei naapurin toimesta sallita muuri-aitarakenteen korkeus naapuritontin puolelta on korkeudeltaan 1960- 4220mm.

Muuri on valettu ja raudoitettu harkkoseinärakenne ja sen päälle asennetaan kolmilanka-aita. Muurin perustus on esitetty ulottumaan lähemmäs rajaa, noin 100 mm päähän rajasta ja maanpäälliset osat sijoittuvat 300mm päähän rajasta.

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapurille, jota hanke koskee. Naapuri on huomautuksissaan tuonut esille, että rajan sijainti on epäselvä, suunnitelmien korot eivät vastaa alkuperäistä tilannetta, muuri on liian matala, muuri ja sen antura ovat heikkotekoisia maapaineelle, jonka vuoksi muurille ja anturalle pitäisi olla toimitettuna lujuuslaskelmat. Lisäksi on tuotu esille, että naapurikiinteistöä ei saa käyttää työmaa-alueena muurirakennetta toteutettaessa. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan luvan liitteinä.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan todennut, että tukimuurin etäisyys rajasta ja korkotiedot tulevat ilmi pääpiirustuksista. Korkotietoja on vielä täydennetty huomautuksen jälkeen. Lupakuvissa esitetyt tämänhetkiset korot on tarkistettu heinäkuussa 2024. Tukimuuri sijoittuu kokonaisuudessaan Ratalaaksonkuja 14 (49-40-337-3) kiinteistölle. Tukimuuri on 30 cm etäisyydellä rajasta, joka on katsottu riittäväksi huoltotoimien suorittamiseksi. [REDACTED] kiinteistölle ([REDACTED]) on lupapiirustuksissa esitetty ennallistavaa täyttöä, jota ei tehdä ilman kiinteistön omistajan suostumusta. Parvekkeen etäisyys ei ole tämän rakennusluvan alainen asia. Vastine huomautukseen on kokonaisuudessaan luvan liitteinä.

Luvan liitteisiin on toimitettu kelpoiseksi todetun rakennesuunnittelijan laatimat muurin rakennesuunnitelmat sekä yhteenveto muurin kestävyydestä maanpainetta vastaan huomioiden naapurin työskentely koneilla omalla tontilla. Yhteenvedon perusteella muurirakenne täyttää rakentamiselle asetetut vaatimukset rakenteen lujuudelle. Lisäksi liitteisiin on toimitettu lausunto pinta- ja pohjaveden olosuhteista. Muuri-aitarakenne on tarpeen, jotta naapuri voi jatkossa turvallisesti oleskella kiinteistöllä myös sen rajan läheisyydessä.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuri tontilla [REDACTED] on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa muurin ja aidan rakentamista liian matalana sekä heikkorakenteisena, jolloin ne eivät estäisi maamassojen valumista muurin yli. Muuri ja aita ovat lain ja asetuksen vastaisia, eivätkä estäisi putoamista ja maan vyörymistä naapurikiinteistön puolelle.

Oikaisuvaatimuksen mukana on toimitettu yhteensä 14 valokuvaa, sekä kolme saatekirjettä, joihin oikaisuvaatimuksessa viitataan.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille mm., että: Lupakuvissa on tontin [REDACTED] korot esitetty virheellisesti. Lupakuvien korot eivät vastaa ennen maansortumaa ollutta alkuperäistä maanpinnan korkoa, vaan kuviin on esitetty viiste hankkeeseen ryhtyvän tontille päin. Koska alkuperäiset maanpinnankorot puuttuvat on tukimuuri esitetty liian matalana eikä ennallistavaa täyttöä voida tehdä siten, että se palauttaisi tontin [REDACTED] maanpinnankorot sille tasolle jolla ne olivat ennen maanmuokkauksen aloittamista. Suunnitelmissa esitettyä putoamisen estävää aitaa ei voida toteuttaa esitetyllä tavalla kallioleikkauksen kohtaan, sillä hankkeeseen ryhtyvän puolella ei ole räjäytystyön aiheuttamien lohkeamisten vuoksi kalliota, johon aita tulisi kiinnittää. Aitaa ei voida kiinnittää tontin [REDACTED] puolelle vaan aita ja tarvittava tukimuuri on toteutettava hankkeeseen ryhtyvän tontille.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, että suunnittelun tarkoituksena on ollut kiinteistön [REDACTED] maanpinnan ennallistaminen alkuperäiseen korkoon. Suunnittelun lähtötietona olleet ennallistamisen korkotiedot on otettu pohjarakennesuunnittelijan laatimasta pintavaatuksesta, joka on laadittu ennen kaivuiden aloittamista tontilla.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan myös aidan kiinnittämisen kiinteistön [REDACTED] puolelle. Lupakuvista ilmenee, että aita on kokonaisuudessaan kiinteistön 49-40-337-3 puolella.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Naapurille on toimitettu viranhaltijapäätöksen liitteeksi toimitetut selvitykset muurin rakenteen kestävydestä maanpainetta vastaan huomioiden naapuritontin puolella työkoneilla työskentely. Luvan käsittelyn aikana alueen tiimin rakenneinsinööri on perehtynyt toimitettuihin rakenteellisiin asiakirjoihin, eikä ole nähnyt huomautettavaa. Suunnitelmat on tehty noudattaen 477/2014 ympäristöministeriön asetusta kantavista rakenteista sekä 465/2014 ympäristöministeriön asetusta pohjarakenteista sekä ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädettyä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) pykälä 117 a ja 117 c §. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt perusteluja tai toimittanut liitteenä asiantuntijan lausuntoa siitä,

että suunnitelmat eivät täytä lain ja asetusten vaatimuksia. Muuri-aitarakenteen sijainti ja rakenteen toteutustapa ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina.

Hakemuksessa esitettyjä tietoja ei voi pitää tahallisesti vääristeltyinä ja suunnitelmien mukaisen tukimuuri-aitarakenteen voidaan katsoa kohtuullisella tavalla korjaavan raja-alueen tilanteen ja mahdollistavan myös naapuritontin täytön.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupavalmistelijan päätöstä olisi tarve muuttaa.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117a, 117c, 126 ja 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Riikka Rautia
p. +358468771569

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.