

§ 40

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2024-796, Aamupäivänkuja 4

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka

49-22-149-2 Aamupäivänkuja 4
OLARI 02210 ESPOO
Pinta-ala 844.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AR23 II, e=0,40 Enintään
käyttötarkoitus kaksikerroksisten erillisten ja kytkettyjen
pientalojen ja rivitalojen kor
Kaavanmukainen rakennusoikeus 338.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 155.0 k-m²

Hakija

[REDACTED]

Toimenpide

Paritalo (1), omakotitalon (103362264K) varaston muuttaminen osittain saunaksi, talousrakennuksen (103362265L) purkaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104169190E	209.0	209.0	699.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	103362265L	18.0	18.0	45.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö 15.08.2024 Puoltava

Naapurien kuuleminen 5 kpl	05.09.2024	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus Espoo	11.10.2024	Ehdollinen
(Kaupunkisuunnittelukeskus) Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	03.12.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 9 kpl
Ulkoväriyssuunnitelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Hallinta-alueet
Pysäköintiselvitys
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys naapurien kuulemisesta
Havainnekuvia 6 kpl
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
Vesijohto- ja viemärilausunto 2 kpl
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Peittoalalaskelma
Energiaselvitys lähtötiedot
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Valokuvia 3 kpl
Naapurin suostumus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on päätöksellään 19.12.2024 § 91 myöntänyt luvan paritalon rakentamiselle, omakotitalon varaston muuttamiselle osittain kesäsaunaksi ja vanhan talousrakennuksen (pihasaunan) purkamiselle.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut poikkeamista asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä ja vähäisestä rakennusalan ylityksestä.

Hakija on tiedottanut hankkeesta yhdelle naapurille ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta viidelle naapurille.

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut, että uudisrakennus ei sovi ympäristöön, rakennus on liian massiivinen ja laajennukset ovat neljän metrin rajavyöhykkeellä, tonttitien ja pysäköintipaikkojen sijainnista, lumensäilytystilasta, kesäsaunasta ja ilmoittanut huolensa rajalla olevan nykyisen aidan säilymisestä.

Tontilla oleva rakennus on 1940-luvulla rakennettu puutalo, jossa on harjakatto, ja nykyinen rakennus määrittelee arkkitehtonisen tyylin, johon uudisrakennuksen tulisi mukautua esteettisesti ympäristöön sopivaksi. Nykyinen suunnitelma ei lainkaan täytä vaatimuksia ympäristöön sopimisesta. Siinä ei ole kellaria, eikä ensimmäinen kerros ole harjakaton

alla, eikä tontilla ole lainkaan nurmikkoa lumensuojaksi tai yksityisyyden säilyttämiseksi. Suunnitelmaratkaisut aiheuttavat ongelmia yksityisyyden suhteen ja lumen varastoinnin puute aiheuttaa hankaluuksia naapureille. Täysin erilainen moderni suunnittelu ei esteettisesti sovi alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Usean perheen talo ei sovi tontille. Kahdelle talolle tulisi olla vähintään neljä parkkipaikkaa, mutta nykyiseen asetteluun ne eivät mahdu. Kaikki ulkorakennukset ovat liian lähellä tontin rajoja, mikä aiheuttaa haitta ja rikkoo maisemaa. Uusi pääsyväylä kulkee tonttimme rajaa pitkin, ja sen vieressä sijaitsevat pysäköintipaikat aiheuttavat merkittävää haittaa naapurille. Lisärakennusten, terassien, ajoväylän ja pysäköintipaikkojen vuoksi tilaa on hyvin vähän lumen säilytykseen talvella. Naapuri on huolestunut rakennettavan kesäsaunan aiheuttamasta savuhaitasta naapureille.

Mikäli rakentaminen aiheuttaa vahinkoa tonttien väliselle aidalle, naapuri vaatii, että hakija kattaa uuden aidan kustannukset. Myös maan korkeusero saattaa aiheuttaa sen, että tonttimme puolen maa tippuu naapuritontin puolelle, onko tähän mitään suunnitelmaa? Naapuri on pyytänyt hylkäämään nykyisen rakennussuunnitelman.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen. Vastineessa naapurin huomautukseen on mainittu, että rakennuslupaa haetaan paritalolle kaavan mukaisesti. Rajan takana matalan verkkoaidan rajaamana on tontin oleskelupiha. Uudisrakennuksen suunnitelma on arkkitehtonisesti ympäristöön ja vanhaan 1936 valmistuneeseen hirsirakenteiseen omakotitaloon sovitettu. Rakennuksen massa on mahdollisimman kompakti ilman korottavia kellareita ja ullakkotiloja siten, että se mahdollisimman vähän varjostaa naapureita. Pintamateriaali, väri ja aukotuseriaate on sovitettu vanhaan puutaloon, jossa on musta pystylomalauta julkisivut, valkoiset ikkunanpuitteet ja räystäät sekä harmaasta vaakarimasta tehty varasto, joka nyt muutetaan osittain kesäsaunaksi. Kompaktiksi suunniteltu paritalo istuu hyvin tontille ja jättää ympärilleen vihreyttä. Kaava on alueella hyvin tehokas ja tämäkin tontti tulee olemaan melko tiivis kuten muut lähiympäristön jo rakennetut tontit. Hakijan tarve on paritalo, jossa on kaksi sopivan kokoista perheasuntoa. Autopaikkoja on uudisrakennuksella kolme, koska se on varmasti riittävä kaupunkialueella, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet joka suuntaan. Tällä on saavutettu enemmän vihreää tontilla ja vähemmän ajohaittaa naapureille. Ajo tonttiosuudelle tulee rajaa pitkin kuten usein on tapana, näin pihaa jää hyvin muuhun käyttöön. Ajoliittymiä saa tontilla olla yksi ja vanha ajoliittymä säilytetään. Ajo- ja pysäköintipaikat saadaan tarvittaessa tontilta 1 katsottuna piiloon h=1600 rima-aidan taakse, tästä sovitaan yhdessä naapurin kanssa. Piha on suunniteltu siten, että lumitilaa jää hyvin istutus- ja nurmialueille. Kesäsauna rakennetaan purettavan pihasaunan tilalle, eikä siitä aiheudu sen enempää häiriötä kuin ennenkin. Maanpinta pidetään rajan osalla nykyisellään eikä maavalleja tehdä.

Uudisrakennuksen suunnitelma on kaikin puolin laadukas ja ottaa huomioon naapurit sekä on sovitettu arkkitehtuuriltaan samalla tontilla olevaan vanhaan rakennukseen.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin ■■■■■ omistajat ovat ilmoittaneet tyytymättömyytensä päätökseen ja jättäneet oikaisuvaatimuksen.

Naapuri hakee oikaisua ajotien ja pysäköintipaikkojen sijoittamisesta lähelle naapurin rajaa sekä kesäsaunan sijaintiin. Naapurin mielestä lupa on maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 4 ja 6 kohdan vastainen, koska rakennuspaikalle tulee olla huoltokelpoinen sisääntulotie eikä rakennusta saa sijoittaa tai rakentaa tavalla, joka aiheuttaa tarpeetonta haittaa naapureille tai estää sopivaa rakentamista viereiselle tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät lausuvat, että uusi sisääntulotie, joka kulkee suoraan kiinteistölinjaamme ja sen vieressä on pysäköintipaikkoja, aiheuttaa merkittävää haittaa. Liikenneliikkeitä tällä kapealla tiellä voivat luoda vaarallisia olosuhteita ja vaikuttaa negatiivisesti puutarhamme käyttöön ja nauttimiseen. (Espoon kaupungin rakennusjärjestys, kohta 17). Ehdotettu sisääntulotie ei ole käyttökelpoinen, koska sen on tarkoitus olla kapea yksisuuntainen tie, jossa on kapea kääntötila kahdelle pysäköintipaikalle. Pysäköintiliikenteen aiheuttamiin esteisiin ja kapean tien ongelmiin varsinkin talviolosuhteissa ei aidalla ole vaikutusta.

Kesäsaunan rakentaminen uuteen paikkaa lähemmäksi naapuritonttia ■■■■■, jossa savua ei johdeta pois korkeamman savupiipun kautta vaikuttaa myös ympäröivien naapureiden terveyteen, ei pitäisi sallia. Puun polttaminen tiheästi asutulla alueella on erittäin haitallista ja syöpää aiheuttavaa ihmisille, eikä se noudata naapureille aiheuttomia vahinkoja tai estää asianmukaista rakentamista naapurikiinteistölle.

Hakija ei ole muuttanut mitään sen jälkeen, kun vastustimme suunnitelmaa, jonka mukaan rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta tavalla, joka aiheuttaa aiheetonta haittaa naapureille tai estää asianmukaista rakentamista naapurikiinteistölle.

Oikaisuvaatimuskirjelmä perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hakijat ovat toimittaneet oikaisuvaatimuksen johosta vastineen, jossa todetaan, ettei hanke riko oikaisuvaatimuksessa mainittujen pykälien vaatimuksia. Vastineessa todetaan lisäksi, että kohde on suunniteltu tarkasti tontille sen korkeusasemat ja naapurit huomioiden. Rakennus on sovitettu detaljeiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään vanhaan tontilla olevaan rakennukseen. Kohde on laadukkaasti suunniteltu ja asemakaavan mukainen.

Luvan hakijan vastine on oheismateriaalina.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:
4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 17 §:n mukaan tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Espoon rakennusjärjestyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden ajoliittymän. Tontille ajo järjestetään olevan ajoliittymän kautta. Tontin sisäisen ajoyhteyden minimileveyden tulee olla pelastuslaitoksen ohjeiden mukaan vähintään 2,5 metriä, mikä mahdollistaa ambulanssin pääsyn mahdollisimman lähelle asuntoja. Ajojtie on huoltokelpoinen ja sen leveys täyttää minimivaatimuksen eikä tontin sisäisen ajotien, ja avoautoaikkojen etäisyydelle tontin rajoista ole määräyksiä.

Asuinrakennus on sijoitettu naapurin puolella rakennusalalle yli 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Kesäsauna sijoittuu yli 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja savuhormin korkeus on mitoitettu määräysten mukaisesti. Puulämmitteisten saunojen tai tulisijojen rakentamista ole kielletty. Saunan rakentaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa naapurille tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke täyttää rakennusluvan myöntämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä sekä rakennusjärjestyksen 17 §:ssä asetetut edellytykset ja lupa on tullut myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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:

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 127, 135, 138, 139, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen

p. 040 185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.