

§ 59

Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2024-1320, Palotie 29

Päätöspäivämäärä	10.4.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.4.2025

Rakennuspaikka

49-40-306-33	Palotie 29
ESPOON KESKUS	02760 ESPOO
Pinta-ala 2019.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AOR, II, e=0.25, Erillisten ja kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	504.6 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	108.0 k-m ²

Hakija

As. Oy. Espoon Palotie 29
c/o Suomen Arvorahasto Oy
Rautakiskonkuja 5 B 13
02650 ESPOO

Toimenpide

Rivitalon (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen, olevan omakotitalon (3 / 100383073M) ja talousrakennuksen (4 / 100383074N) purkaminen

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104193277E	700.0	508.0	2600.0	2
2	104193276D	16.0	16.0	46.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
3	100383073M	108.0	108.0	300.0	2
4	100383074N	8.0	8.0	20.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö 11.12.2024 Puoltava
Naapurien kuuleminen,
7 kpl (3 kiinteistön huomautus) 21.01.2025 .

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 5 kpl
Valtakirja
Pöytäkirjaote
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Tonttileikkauspiirustukset
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Selvitys liito-oravareitin huomioimisesta
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 2 liitettä
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Alustava pintavesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Valokuvia
Pelastuslaitoksen kannanotto
Naapurin huomautus, 4 kpl (3 kiinteistöä) ja yksi liite
Vastine huomautuksiin, 3 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 27.02.2025 § 5 myöntänyt rakennusluvan jyrkkään rinteeseen sijoittuvan rivitalon sekä teknisen tilan ja jätesuojan käsittävän autokatoksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen tontin pohjoisrajalla sekä tontilla olevien omakotitalon ja talousrakennuksen purkamiseen. Lupapäätöksen yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeus Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 241/2017: esteetöntä sisäänkäyntiä tontin rajalta asunnoille ei toteuteta, mikä on perusteltu rakennuspaikan jyrkällä rinteellä. Autolla on mahdollista päästä asuinrakennuksen yläpihalle ja tätä kautta myös esteettömästi asuntojen oville, joille yläpihalta johtaa luiska joka asuntoon.

Korttelissa on voimassa rakennuslain aikainen asemakaava, jossa maanpäällisen kellarin rakentamista ei ole rajoitettu. Asemakaava sallii tontille kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen, kaavassa ei ole määritelty rakennusala eikä annettu julkisivuja tai tontin istutuksia ohjaavia määräyksiä. Rakennusoikeus tontilla on 505 kem2, joka käytetään kokonaan. Lasten leikkitilaa on rakennettava vähintään 10 m2 asuntoa kohti, joka toteutuu siten, että tontin yläosan itäkulman alueelle toteutetaan noin 30 m2 laajuinen leikki- ja oleskelualue purettavan talousrakennuksen paikalle ja loput asemakaavan vaatimasta leikkitilasta toteutuu asuntojen etelän puoleisilla pihilla (nurmiasuntopihaa on 20 m2/asunto). Autopaikkavaatimus tontilla on vähintään 1,5 ap/asunto, katokseen on osoitettu 9 ap.

Kuuden asunnon asuinrakennus on kaksikerroksinen siten, että asuntojen sisäänkäynnit sijoittuvat ylempään kerrokseen rakennuksen pohjoispuolelle ja alempaan kerrokseen sijoittuu asuintilojen lisäksi myös asuntojen kellaritiloja. Asuinrakennus on kivirakenteinen ja sen julkisivut ovat rapatut, kattomuoto on loiva harjakatto. Tontin alaosaan toteutettavassa talousrakennuksessa on kadun suuntaan laskeva lapekatto. Rakennusten välisen porrastavan piha-alueen asuntopihat rajataan talousrakennuksen kattopinnasta betonimuuri-metalliaitarakentein. Osalle pohjoisrajaa toteutettava aita on puurakenteinen ja korkeudeltaan 160 cm. Tontin kaakkoisosaan toteutetaan rajan suuntainen rinnettä muotoileva lepotasollinen kattamaton porrasyhteys. Kiinteistön jätteet kerätään talousrakennuksen jätesuojaan ja hulevesiä viivytetään tontin eteläosassa ennen vesien johtamista kadun hulevesiverkkoon.

Asunnoille johtavan ajoyhteyden jyrkkyyden (kaltevuus jyrkimmillään noin 1:6) vuoksi on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta pyydetty kannanotto. Pelastusviranomaisen on nähnyt pelastustoimen toimintaedellytysten kohteessa täyttyvän, kun tontille toteutetaan suunnitelmissa tontin itäosaan esitetty rinneporrasyhteys. Ympäristönsuojelun palvelualueen ympäristöasiantuntija on todennut, että esitetty yhden puun kaataminen tontin yläosassa ei vaaranna liito- oravan kulkuyhteyttä, mikäli muut puut säilytetään. Kaupunginmuseolla ei ole ollut purkamiseen huomauttamista.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kolmella on ollut huomautettavaa. Oikaisuvaatimuksen jättäneen rajanaapurikiinteistön [REDACTED] huomautuksessa on tuotu esille louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamien vaurioiden estäminen naapurikiinteistölle. Huomautuksessa on tuotu erityisesti esille kiinteistöjen välisen rajavyöhykkeen sekä luonnontilainen että istutettu monipuolinen kasvillisuus ja sen merkitys yksityisyyden suojana ja pienilmaston kannalta. Huomautuksessa on todettu mm., että luvan suunnitelmissa ei ole riittävästi esitetty, miten uudisrakentaminen sopeutetaan olevaan ympäristöön ja varmistetaan, ettei hanke toteutuessaan aiheuta haittaa ja häiritse naapurikiinteistön käyttöä.

Huomautuksessa on todettu lisäksi, että koska asuntojen sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle, kulkuliikenne asuntoihin tulee aiheuttamaan naapurille jatkuvaa häirintää naapurin pääasiallisen ulko-oleskelutilan sijaitessa sisäänkäyntien puolella. Huomautuksessa on edellytetty asuntojen ja sisäänkäyntien sijoittumista tutkittavaksi uudelleen. Naapuri on tuonut esille myös sen, että sisäänkäyntien valaistuksesta saattaa syntyä naapurille valohäiriöitä, minkä vuoksi myös rinnettä pitkin ylös ohjattu ajoyhteys on pyydetty poistettavaksi. Huomautuksessa on todettu myös, että mikäli asuntojen sisäänkäynnit säilyvät rakennuksen pohjoispuolella ja sinne ohjattu ajoneuvoliikenne toteutetaan suunnitellulla tavalla, rakennusluvan myöntämisen ehtona tulisi olla raja-aidan rakentaminen lupakiinteistön puolelle.

Hankkeen huomautuksiin antamissa vastineissa on todettu mm., että tontilla tehtävät purku- ja louhintatyöt tullaan toteuttamaan huomautuksissa mainittujen määräysten ja asetusten mukaan ja että hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti tontilla viivyttämisen jälkeen hulevesiverkostoon. Lupatontti on kalliota ja rakennukset tullaan

perustamaan maanvaraisesti louhitun kallion päälle eikä paalutusta tarvita. Maanpinnat on suunniteltu siten, että kiinteistön rajoilla maanpinnat korot säilyvät. Säilytettävät puut tullaan suojaamaan asianmukaisesti. Asuinrakennuksen julkisivu on rapattu ja sen väri on neutraali valkoinen, joka on valittu rakennuksen sulauttamiseksi ympäristöönsä materiaalista riippumatta. Asemakaava ja rakennusjärjestys sallivat rakentaa 4 m päähän rajasta, joten asuinrakennus on 8,1 m etäisyydellä rajasta suunniteltu paljon kauemmaksi kuin mitä voimassa olevat määräykset edellyttävät. Asuinrakennus sijoittuu erittäin jyrkkään rinteeseen, minkä vuoksi mm. pelastustie ja liikuntaesteisten välttämätön kulku rakennukseen on mahdollistettu jatkamalla ajoyhteys tasanteineen tontin yläosaan. Pääsääntöisesti pysäköinti ja liikenne tapahtuu tontin alaosassa ja ratkaisu on vastaava kuin lupatontin vasta rakennetulla naapurikiinteistöllä osoitteessa [REDACTED] ([REDACTED]).

Päätöksen perusteluissa on todettu, että asemakaavassa tontin rajalle ei ole määritelty istutus- tai suoja-alueita eikä niitä ole myöskään pohjoispuolen naapurin puolella voimassa olevassa asemakaavassa. Lupatontin yläosassa on suunniteltu säästettäväksi isoja puita ja vain yksi isompi puu esitetään kaadettavaksi yläpihan ajoyhteyden tieltä. Suunnitelmiin on oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin huomautusten jälkeen lisätty tontin pohjoisrajalle umpinainen aita sekä istutuksia rajapyykkien 30-52 väliin tuomaan näkösuojaa. Luvan asiakirjoihin on huomautusten jälkeen lisätty erillinen pintavesisuunnitelma sekä huomautuksissa mainituista kohdista katu- ja tonttileikkauspiirustuksia, joista näkyy tarkemmin suunniteltu tieyhteys sekä syntyvä pengerrys, joka on rakennusjärjestyksen ja määräysten mukainen. Hankkeen on perusteluissa myös todettu olevan asemakaavan mukainen eikä se tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Hakemuksen on voitu katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

OIKAISUVAATIMUS

Rajanaapurikiinteistö [REDACTED] on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jota täydentää kolme valokuva-liitettä. Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että rakennusluvan käsittelyaikana annettujen huomautusten jälkeisessä jatkokäsittelyssä ja päätöksessä ei ole otettu riittävästi huomioon esitettyjä huomautuksia ja koska päätösasiakirjassa on ilmennyt asioita, jotka kaipaavat lisäselvityksiä, on esitetty, että päätös kumotaan ja hankesuunnitelmaa tarkistetaan. Tällaisenaan hankkeella on todettu olevan naapuritontille arvoa alentava vaikutus.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hankesuunnitelma ei täytä ekologisen rakentamisen ehtoja eikä paikallisia olosuhteita ole otettu riittävästi huomioon. Esitetyn ajoyhteyden rakentaminen tontin länsirajaa myöten sen yläosaan merkitsee kapean ja erittäin jyrkän tien rakentamista luonnontilaisen avokallion päälle ja sen louhintaa, mitä tulisi välttää. On viitattu siihen, että saman kallion jatke lupakiinteistön länsipuolella (tontti [REDACTED]) on asemakaavassa rakentamiselta suojeltu. Lupahankkeen asfaltoitua tietä (asuntojen edustalla autojen kääntöpaikaksi nimetyllä alueella myös osin kivituhkaa) on pidetty talviolosuhteissa jyrkällä tontilla erittäin vaarallisena. On tuotu esille, että aiemmissa huomautuksissa on tuotu esille huoli tonttien raja-alueelle sijoittuvien vuosikymmeniä

vanhojen mäntyjen osalta: uusi ajoväylä on suunniteltu vain 1,5-2 m päähän rajasta ja mäntyjen juurakoiden on todettu ulottuvan lupatontin puolelle. Asemapiirrosta on pidetty puutteellisena, sillä siinä on esitetty naapuritontin puolella vain yksi mänty, sekin liian kaukana rajasta, vaikka todellisuudessa lähemmäs noin metrin sisällä raja-alueesta kasvavia puita on kolme ja niiden juurakoiden vaarana on vaurioitua, jos ajoyhteys rakennetaan. Männyillä on todettu olevan nyt suuri vaikutus luonnontilaan, koska lähes kaikki lähialueen kuuset, myös naapurin omalla ja lupatontilla ovat kirjanpitäjätuholaisen saastuttamia ja osin pystyyn kuolleita, ja osa alueen puista on vaurioitunut lännenpuoleisella tontilla (■■■■) sijainneen VPK:n tulipalon johdosta.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille myös, että aiemmissa huomautuksissa naapurin esittämää huomautusta ajoyhteyden poistosta tontin yläosaan asuntojen sisäänkäyntien edustalle ja pääsisäänkäyntien sijoittamisesta rakennuksen eteläpuolelle ei ole huomioitu. Sen sijaan päätöksen perusteluissa on todettu esitetyn, että lupatontin järjestely on sama kuin viereisellä tontilla (itäpuolen tontti ■■■■ osoitteessa ■■■■). On todettu, että tämä ei pidä paikkaansa. Viereisellä tontilla ajoyhteyttä ei ole viety tontin yläosaan, vaan kahden rinteeseen sijoittuvan asuinrakennuksen väliselle alueelle, jolloin naapurin yläpuolisen tontin piha-alueelle ei kohdistu häiritsevää ajoliikennettä, mitä myös oikaisuvaatimuksen tehnyt naapuri edellyttää. Hankkeen suunnitelman on todettu tuovan häiritsevää ajoliikennettä aivan naapuritontin raja-alueelle, mikä olisi vältettävissä suunnitelmaa muuttamalla. Oikaisuvaatimuksen mukaan lupatontin yläosaan johtava ajoyhteys tulee poistaa, koska siitä aiheutuu merkittävää haittaa naapurin asumiselle naapurin keskeisen piha-alueen vieressä ja raja-alueen vanhalle puustolle, muulle kasvillisuudelle ja luonnolle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on todettu, että viestinnässä ja lupapäätösasiakirjan tiedoksi saattamisessa on ollut hankaluuksia.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HANKKEESEEN RYHTYVÄN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN
Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen, jossa on todettu suunnitelmien olevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset, eikä niihin kohdistu tästä syystä muutostarpeita. Asemakaava ja rakennusjärjestys sallivat rakentamisen 4 m päähän rajasta, asuinrakennuksen lähin nurkka sijaitsee 8 m päässä oikaisuvaatimuksen tekijän rajasta.

Esitetty ajoyhteys tontin yläosaan toimii rakennuksen pelastustienä. Kulku rakennuksen molemmin puolin sammutusletkua kantaen on saadun pelastusviranomaisen kannanoton mukaan välttämätön. Tontin loivin osa sijoittuu tontin luoteisrajalle ja on oikeastaan ainoa kohta tontilla, jonne voidaan toteuttaa kulkukelpoinen kapea ajoväylä. Varsinainen pysäköinti ja asukkaiden ajoneuvoliikenne tapahtuu tontin alaosassa niin kaukana oikaisuvaatimuksen tekijästä kuin mahdollista, eli yläpuolen ajoyhteys on vain huoltoajoa ja pelastustoimia varten toteutettava yhteys.

Hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa ajotien reunaan oman tonttinsa puolelle lauta-aidan oikaisuvaatimuksen tekijän rajaa vasten, jotta mahdollinen koettu haitta satunnaisesta ajosta saadaan minimoitua. Vastineessa

todetaan myös, että ajotie jää huomattavasti alemmas kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tontti, eli oikaisuvaatimuksen tekijän tontilta katsotaan kyseessä olevan ajoyhteyden yli. Suunnitelmassa on haluttu säilyttää olemassa olevaa puustoa sekä kalliota ja siten tontin itä-/koillisnurkka jää luonnontilaiseksi ja siellä säilytetään kaikki mahdollinen puusto. Asemapiirroksessa on esitetty vain luvan kohteena olevalla tontilla sijaitsevat puut sekä pari lähellä rajaa olevista puista, joiden sijainti on voitu oman tontin puolelta jokseenkin tarkasti määrittää. Lupahakemus ja päätös koskee ainoastaan tonttia 33 ja kaikki rakentaminen tulee tapahtumaan tontin 33 puolella, joten muiden tonttien puustoon ei tulla koskemaan. Myös hankkeeseen ryhtyvän intresseissä on säilyttää mm. kaikki mahdolliset männyt, koska ne ovat kauniita ja parantavat myös näiden uusien rakentuvien asuntojen viihtyvyyttä.

Lisäksi vastineessa todetaan, että lupatontin itäpuolen naapuritontilla ■■■■■:ssa on kaksi asuinrakennusta, josta toisen rakennuksen ajoyhteys on vastaava kuin lupatontille suunniteltu ratkaisu. ■■■■■ tontti eroaa jyrkkyydeltään ja kooltaan lupatontista, joten täysin vastaava ratkaisu ei ole tässä mahdollinen. On haluttu tuoda esille myös, että oikaisuvaatimuksessa viitatulla ■■■■■ tontilla luoteisin rakennuksen nurkka sijaitsee vain 4 m päässä rajasta, kun taas lupatontilla kyseinen nurkka jää 8 m päähän luoteis-/pohjoisrajasta. ■■■■■ mukainen ratkaisu lupatontilla toisi asuinrakennuksen nurkan jopa 4 m lähemmäs oikaisuvaatimuksen tekijän rajaa kuin mitä se nyt suunnitellussa ratkaisussa tulee.

Hankkeen vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Asemakaavassa tontin pohjoisrajalle tai muutenkaan tontille ei ole määritelty istutus- tai suoja-alueita eikä niitä ole myöskään pohjoispuolen naapurin puolella voimassa olevassa asemakaavassa.

Oikaisuvaatimuksessa viitatus lupatontin lännenpuoleisen naapuritontin ■■■■■ asemakaavassa ko. tontille on osoitettu puilla ja pensaila istutettavia alueen osia sekä alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja avokallio tulee säilyttää. Vierekkäisten tonttien asemakaavoissa on näin erilaiset vaatimukset luontoarvojen säilyttämiselle ja niiden täydentämiselle. Lupatontin yläosassa on suunniteltu säästettäväksi raja-alueen maaston lisäksi isoja puita ja vain yksi isompi puu esitetään kaadettavaksi yläpihan ajoyhteyden tieltä. Suunnitelmiin on naapurin huomautusten jälkeen lisätty tontin pohjoisrajalle umpinainen aita sekä istutuksia rajapyykkien 30-52 väliin tuomaan näkösuojaa.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että lupapäätöksen perustelut ovat olleet osin vääriä, kun on todettu, että lupatontin ajojärjestely on sama kuin viereisellä tontilla (■■■■■). Viereisellä tontilla ajoyhteyttä ei ole viety tontin yläosaan, vaan kahden rinteeseen sijoittuvan rakennuksen väliselle alueelle ja on todettu, että mikäli päätös perustuu tällaiseen väärään tietoon, se pitäisi purkaa. Lupapäätöksessä on huomautuksiin tulleiden vastineiden yhteenvedossa (ei perusteluissa) todettu, että pääsääntöisesti pysäköinti ja liikenne tapahtuu tontin alaosassa ja ratkaisu on vastaava kuin naapurikiinteistöllä - tässä on viitattu tontin käytön perusratkaisuun eli siihen, että tontin yläosassa ei ole pysäköintipaikkoja vaan pysäköinti on keskitetty tontin alaosaan. Lupapäätöksessä ei ole perusteluissa todettu ajojärjestelyn ratkaisun

olevan sama kuin naapuritontilla.

Oikaisuvaatimuksessa esille tuodut aikatauluihin liittyvät huomautukset päivämääristä ovat paikkansa pitäviä. Toisen oikaisuvaatimuksen tehneen henkilön [REDACTED] lupavaiheessa tekemät huomautukset eivät tulleet lupakäsittelijän tietoon ennen päätöksen tekoa. Saman kiinteistön toinen osaomistaja [REDACTED] teki huomautuksen ajoissa. Lupapäätöksen jälkeen lupa-arkkitehdille ohjattu [REDACTED] huomautus on sama kuin [REDACTED], mutta täydennetty [REDACTED] sähköpostiosoitteella. Näin voidaan katsoa, että lupahanketta koskevat huomautukset ovat tulleet lupapäätöksessä käsitellyksi myös [REDACTED] osalta.

Lupapäätös on toimitettu jälkikäteen lupa-arkkitehdille toimitettuun huomautukseen kirjatusta pyynnöstä poiketen sähköpostin sijasta kirjepostilla [REDACTED] ja [REDACTED] sähköpostilla, joten molemmat kiinteistön omistajat ovat kuitenkin saaneet tiedon lupapäätöksestä. [REDACTED] lupapäätös lähetettiin virheellisen sähköpostiosoitteen näppäilyyn vuoksi tiedoksi sähköpostilla oikeaan sähköpostiosoitteeseen viikko päätöksen antamisen (3.3.2025) jälkeen 10.3.2025. Valitus aika on loppunut 18.3.2025. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan "Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä." Kun naapurikuulemisessa riittäväksi kuulemisajaksi katsotaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n perusteella 7 vrk, voidaan katsoa, että myös oikaisuvaatimusta tehdessä on [REDACTED] päätöksen tiedoksi saamisesta jäänyt riittäväksi katsottava aika, vähintään 7 vrk.

Maankäyttö- ja rakennuslain 142 §:n mukaan, jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Mainitun pykälän mukaan ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Lupapäätöksen jälkeen lupa-arkkitehdille ohjatun naapurin huomautuksen allekirjoittajina ovat olleet sekä [REDACTED] että [REDACTED] tässä järjestyksessä. Lupapäätös olisi em. pykälän perusteella voitu lähettää vain [REDACTED], jolla olisi ollut velvollisuus toimittaa tieto [REDACTED]. Rakennusvalvonta on toimittanut lupapäätöksen molemmille oikaisuvaatimuksen tehneen kiinteistön omistajille.

Hanke on asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

**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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen purkamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja

uudisrakennuksen kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota säilytettäväksi esitettyjen puiden suojaamiseen (sekä latvusto että juuristo), louhintatöistä naapureille tiedottamiseen sekä hulevesien hallintaratkaisuihin koko työmaan ajan.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-ainekartoitus sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja tärinäntorjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti. Mahdollisimman suuri osa jätteestä tulee ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Asuinrakennusten läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Hankkeelle tulee nimetä ja hyväksyttää kosteudenhallintakoordinaattori.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakentamisessa tulee noudattaa asetusta 16.6.2011/644 Valtioneuvoston asetus räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta.

Mikäli ylärinteestä kaadettavan puun osalta on aihetta epäillä, että kyseessä voisi olla liito oravan pesäpuu (on esimerkiksi kookas vanha haapa, jossa on koloja), tulee ottaa yhteyttä ympäristönsuojelun

palvelualueeseen.

Kadun suunnittelu on katukorkeusilmoituksen mukaan katusuunnitelmavaiheessa. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen tarkistamaan katusuunnitelmaan tulevat tarkennukset ennen rakennushankkeen toteutusta.

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

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126 a, 135, 142 ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus § 65

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 0401936578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.