



Rakennuslautakunta

29.10.2020

Kokoustiedot

Aika 29.10.2020 klo 17:00 - 19:22

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja	
	Valle Jaana	jäsen	
	Erävuoma Asso	jäsen	
	Pekkanen Johanna	jäsen	
	Mikkola Merva	jäsen	saapui §:n 191 aikana klo 17:18
	Puhakainen-Mattila Rosa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Sjögren Ulf	jäsen	
	Hossein Janei	jäsen	
	Rantatupa Pauli	nuorisovaltuuston varaedustaja	
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
	Tuominen-Maila Anni	lakimies	
	Nyman Marika	sihteeri	
	Olsen Saara	asiantuntija, paikalla §:n 191 käsittelyn ajan	
Poissa	Salmela Niklas		

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Johanna Pekkanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 4.11.2020.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 189		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 190		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 191		Rakennuslautakunnan lausunto Espoon hulevesiohjelmasta	7
§ 192		Rakennuslautakunnan vuoden 2020 HURRAA tunnustuspalkintoehdokkaiden esittely	10
§ 193	1	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle uudisrakennuslupaa koskevasta valituksesta, lupatunnus 2020-594, Hiiralankuja 4	13
§ 194		Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1706, Hiiralankuja 4 02160 ESPOO	17
§ 195		Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1765, Puolarniitynkuja 8 02280 ESPOO, Asunto Oy Puolarniitynkuja 8	19
§ 196		Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1773, Ylämyllyntie 7 02740 ESPOO, As Oy Espoon Kartanonpiha c/o Toivo Group Oy	21
§ 197		Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1774, Ylämyllyntie 7 02740 ESPOO, As Oy Espoon Kartanonlehto c/o Toivo Group Oy	24
§ 198		Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, Uudisrakennuslupa- asia, 2020-1145, Mahlarinne 10a	27
§ 199		Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, toimenpidelupalupa 2020-608-Ratalaaksonkuja 14	35
§ 200		Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, Rakennuslupa 2020-1333-Kulolaakso 17b	41
§ 201		Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1586-Linda Tannerin kuja 1	46
§ 202		Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1095-Laidunmaanraitti 2	56
§ 203		Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1627-Majurinkatu 19	65
§ 204		Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1139-Sepetlahdentie 1	74
§ 205		Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1667-Kuusiniemi 1	83
§ 206		Viranhaltijoiden päätökset	91
§ 207		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	92

§ 189

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.10.2020 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/95

Rakennuslautakunta

§ 190

29.10.2020

§ 190

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Johanna Pekkanen.

5034/11.01.03/2020

Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 191

§ 191

Rakennuslautakunnan lausunto Espoon hulevesiohjelmasta

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi oheismateriaalina olevan Espoon hulevesiohjelman ja toteaa ohjelman olevan hyvin laadittu, tarpeellinen ja kaupungin tavoitteiden mukainen.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tiivistelmä selostuksesta

Kaupunkirakenteen tiivistyessä läpäisemättömät pinnat ja hulevesien määrät lisääntyvät, jolloin perinteiset, tehokkaat hulevesien johtamisjärjestelmät yhdessä ilmastonmuutoksen vaikutusten kanssa lisäävät tulvimista, mikä aiheuttaa haittoja vesistölle, luonnolle ja terveydelle.

Espoon kaupungin hulevesiohjelman tavoitteena on, että hulevesien purkuvesistöjen ekologinen tila paranee, eivätkä hulevedet aiheuta haittaa terveydelle, turvallisuudelle, luonnolle, viihtyisyydelle tai kaupungin toimivuudelle. Hulevedet nähdään myös resurssina ja mahdollisuutena luoda kestävämpää ja parempaa ympäristöä.

Tärkeimpiä toimenpiteitä hulevesiohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi ovat hulevesiin liittyvän yhteistyön sekä toimintatapojen parantaminen ja kehittäminen, hulevesiosaamisen lisääminen sekä hulevesitiedon entistä parempi hallinta. Hulevesiohjelmalla halutaan sitouttaa hulevesiin vaikuttavat toimijat noudattamaan yhteisiä periaatteita. Tähän vaaditaan kaupungin luottamushenkilöstön ja virkamiesjohdon sitoutumista.

Taustaa

Hulevesillä tarkoitetaan rakennetuilta alueilta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta alueilta poisjohdettavaa sade- tai sulamisvettä. Vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen sekä ilmastonmuutoksen vaikutukset kasvattavat hallittavien hulevesien määrää, mistä johtuen hulevesien aiheuttamat haitat lisääntyvät, ellei nykyisiä toimintatapoja kehitetä. Päävastuu hulevesien hallinnasta yleisillä alueilla on Espoon kaupungilla ja yksityisillä alueilla maanomistajalla.

Espoon hulevesiohjelmassa esitetään hulevesien kokonaisvaltaisen hallinnan periaatteet, tavoitteet ja tärkeimmät toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelman liitteissä on esitetty yksityiskohtaisemmat tavoitteet, visio, toimenpiteet ja vastuunjako kaupungin eri hallintokuntien välillä.

Espoon hulevesiohjelma laadittiin ensimmäisen kerran vuonna 2011, jonka jälkeen on tehty paljon työtä ohjelman tavoitteiden edistämiseksi. Espoossa on muun muassa perustettu poikkihallinnollinen hulevesityöryhmä, jonka kautta kaupungin sisäinen, hulevesiin liittyvä yhteistyö on lisääntynyt. Lisäksi on järjestetty hulevesiin liittyviä koulutuksia ja ekskursioita sekä laadittu ohjeita hulevesisuunnittelua varten. Vuonna 2011 asetetut tavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia ja tarpeellisia.

Hulevesiohjelman tavoitteet

Espoon hulevesiohjelman tavoitteena on, että hulevesiä hallitaan Espoossa kokonaisuutena siten, että vesitalouden tasapaino säilyy, hulevesien purkuvesistöjen ekologinen tila paranee eivätkä hulevedet aiheuta haittaa terveydelle, turvallisuudelle, luonnonle, viihtyisyydelle tai kaupungin toimivuudelle. Hulevedet nähdään resurssina, ja mahdollisuutena luoda kestävämpää ja parempaa ympäristöä. Hulevesiohjelman päätavoitteiksi on listattu seuraavat asiat:

- Hulevesiosaamisen, -tietoisuuden ja -yhteistyön lisääminen
- Hulevesien hallinnan parantaminen ja hulevesitulvien vähentäminen
- Hulevesien laadun aiheuttamien haittojen ehkäisy ympäristössä
- Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja vesistöjen tilan parantaminen
- Pohjaveden laadun turvaaminen ja pinnantason säilyttäminen
- Ilmastonmuutokseen varautuminen
- Huleveden hyötynäkökulmien edistäminen (mm. virkistys- ja hyötykäyttö)

Tavoitteena on myös, että hulevedet huomioidaan kokonaisvaltaisesti maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Luonnonmukaisia hulevesien hallintakeinoja käytetään laajasti ja hulevesien hallinnan

suunnittelu ja toteuttaminen ovat osa normaalia yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi

Ohjelmassa on taulukoitu tavoitteille toimenpiteet ja vastuutahot Espoon hulevesiohjelman hallinnan tavoitteiden saavuttamiseksi. Taulukoinnissa on huomioitu vastuutahona myös asukkaat. Lisäksi ohjelmassa on esitetty jatkotoimenpiteet, vastuutahot ja aikataulu.

Ohjelmaan listattuja ensisijaisia toimenpiteitä ovat mm.

- Poliittinen käsittely ja hyväksyntä hulevesiohjelmalle sekä ohjelman toteutumisen valvonta ja raportointi teknisen toimen johdolle
- Laaditaan valuma-aluekohtaiset selvitykset tärkeimpien virtausreittien varrelta.
- Info- ja keskustelutilaisuudet eri järjestöjen, maanomistajien ja maanviljelijöiden sekä rakennusliikkeiden kanssa.
- Määrärahat hulevesijärjestelmään kuuluvien alueiden kunnossapitoon ja perusparantamiseen omana talousarviokohtanaan.
- Hulevesirakenteiden suunnittelussa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuus ja sen kehittäminen.

5032/07.02.06/2020

Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 192

§ 192

Rakennuslautakunnan vuoden 2020 HURRAA tunnustuspalkintoehdokkaiden esittely

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi päätöksentekoa varten kokouksessa esiteltyt HURRAA!-tunnustuspalkintoehdokkaat vuodelle 2020. Päätös palkittavista tehdään 19.11.2020 kokouksessa ja palkinnon saajat julkistetaan 4.12.2020 klo 13.00

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslautakunta on tehnyt 18.9.2014 § 125 päätöksen vuosittain myönnettävän HURRAA!-tunnustuspalkinnon jakoperusteista.

HURRAA!-tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoitusperiä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

Palkinnon tai kunniamaininnan kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tullut tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä teko:

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus
- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö
- Henkilön tai yhteisön työpanos

Rakennuslautakunta tekee päätöksen palkittavista kohteista aina vuoden lopulla.

Aikaisemmat HURRAA-palkinnot on jaettu seuraavasti:

2014:

- As. Oy Espoon Vuorikallio, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy
- 1. kunniamaininta Kiinteistö Oy Safiiri ja Eventes Business Garden, Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- 2. kunniamaininta Viherlaakson yläkoulun siirtokelpoinen koulurakennus, Espoon tilakeskus

2015:

- 1. kunniamaininta Jorvin päivystysisärakennus, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- 2. kunniamaininta Villa Huvi, Ympäristösuunnittelu OK

2016:

- Aalto-yliopiston oppimiskeskus, Arkkitehdit NRT Oy
- Kunniamaininta Suvelan kappeli, OPEAA arkkitehdit Oy

2017:

- Kirkkojärven päiväkot, Arkkitehdit Gylling-Vikström Oy
- Kunniamaininta Magneettikatu 19, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

2018:

- Aalto-yliopiston kampuskortteli, A Bloc, Kauppakorkeakoulu ja Väre, Verstas Arkkitehdit Oy
- Kunniamaininta As. Oy Espoon Franklin ja As. Oy Espoon Calibri, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

2019:

- Reviisorinkatu 6, Suviniityn asumisoikeustalot, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

5033/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 193

§ 193

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle uudisrakennuslupaa koskevasta valituksesta, lupatunnus 2020-594, Hiiralankuja 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, että rakennus sijoittuu tontin luoteisosaan lähes 27 metrin etäisyydelle naapuritontin 13-21-1 rajasta eikä rakennus varjosta naapuritonttia. Lupavalmistelun aikana rakennuksen korkeusasemaa on laskettu 0,3 metrillä.

Espoon rakennusjärjestyksen III luvun 14 §:n ensimmäisen kappaleen mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Kyseisellä rakennuspaikalla tontin korottaminen on perusteltua eikä korottamisesta aiheudu haittaa naapureille. Tontin maanpinta on huomattavasti alempana kuin naapuritontti 13-21-3 ja tonttiin rajoittuva puisto. Tontin korottaminen lähemmäksi tonttia ympäröivää maastoa on perusteltua muun muassa pintavesien valumisen estämiseksi tontille. Tehtävät täytöt eivät ulotu rajalle ja rajoille tehdään painanteet.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan enintään 2-kerroksisten asuntorakennusten korttelialueelle AOR9. Asemakaavassa ei ole määräystä rakennusten korkeudesta, ja rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen. Rakennuksen ensimmäinen kerros on sekakerros, josta osa on katsottu maanpäälliseksi kellariksi.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Aloittamisoikeus on myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 144

§:n mukaisesti.

Rakennuslautakunta toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat sekä karttaliite, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistama/hallitsema kiinteistö.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Rakennuslautakunta 27.8.2020 § 147

Rakennuspaikka ja luvan hakija

49-13-21-2 Westend
Hiiralankuja 4, 02160 Espoo
As.Oy Munkkiluodontie 41

Aiempi käsittely

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-594 hylätty, aloittamisoikeus perustusten tekemiselle annettu / Rakennuslautakunta 27.8.2020 § 147
Rakennuslupa omakotitalon rakentamiselle, maalämpökaivolle ja tontin osittaiselle aitaamiselle myönnetty / lupavalmisteliija 9.6.2020 § 83

Valittaja

13-21-1 As Oy Riislantalo

Valituksen vaatimukset

Olemme As Oy Riislantalon hallituksen toimesta tutustuneet 27.8.2020 päivättyyn uudisrakennuslupaa 2020-594 koskevaan oikaisuvaatimuksen johdosta uudelleenkäsiteltävään rakennuslupapäätökseen. Valitamme rakennuslupapäätöksestä seuraavilta osin:

1. Tontin kohtuuton korottaminen
2. Rakennuksen korkeudesta aiheutuva kohtuuton haitta
3. Poikkeuslupa perustusten tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta

Valituksen perustelut

Valituksen tekijä As Oy Riislantalo sijaitsee tontilla 13-21-1, käsittelyssä olevan uudisrakennusluvan rakennuspaikan 49-13-21-2 välittömänä naapurina, samalla puolella Hiiralankujaa.

Kohtuuton maanpinnan korottaminen on täysin Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen vastainen. Perusteluna rakennusjärjestyksen II Luku §5. Suunnitelmassa esitetty noin kahden metrin mittainen maaston korotus tarvelee maastomuotoja ja muuttaa maan luonnollista korkeutta tarpeettomasti. Tontin korkeusasteen ollessa naapuritontteja alempana, voidaan pintavesien valumista ratkaista mm. pumppaamalla.

Taloyhtiömme As Oy Riislantalo on v. 1968 valmistunut oman aikakautensa arkkitehtuurille tyypillinen, matala yksikerrosratkaisu, johon laajennettiin toinen asunto 1980-luvun alussa. Yhtiöön liittyi toinen asunto ja laajennus toteutettiin maastomuotoja kunnioittaen; rakennuksen harjakorkeus pysyi ennallaan ja Hiiralankujan alamäkeen toteutettiin kaksikerroksinen laajennusosa.

Valitamme siitä, että rakennusluvassa on myönnetty hakijalle oikeus maapohjan kohtuuttomaan korottamiseen siten, että sekä uudisrakennuksen piha (korkeusasema +14.950 - 15.450) että maanpäällisen kellarin lattiataso (+15.700) nousevat yllä kuvattua, Hiiralankujan samalla puolella olemassa olevaa, rakennuskantaa korkeammalle. Vaadimme, että olemassa olevan ja samalla puolella Hiiralankujaa sijaitsevan rakennuskannan korkeusasemaa kunnioitetaan ja maantäyttö toteutetaan siten, että pihan korkeusasema mukailee olemassa olevaa maastoa nousten korkeimmalta kohdaltaan enintään +14.700 tasolle.

Kiinteistömme harjakorkeus on uudisrakennusluvan kohteena olevan tontin suuntaan avautuvalta pohjoisjulkisivultaan noin 3,20m. Pidämme yllä mainittuihin Espoon rakennusjärjestyksessä mainittuihin seikkoihin nojautuen täysin käsittämättömänä, että viereiselle tontille on suunnitteilla ja rakennettaisi harjakorkeudeltaan 7,65m korkea kiinteistö noin kahden metrin maaperän korottamisella.

Kokonaisuudessaan, suunnitellun mukaisesta rakennuksesta aiheutuisi kohtuuton haitta naapureille: Se ei korkeutensa osalta sovellu samalla puolella kujaa sijaitsevan, välittömänä naapurina olevan tonttimme rakennustapaan. Lisäksi se toteutuessaan varjostaisi puutarhaamme ja siten hoidetun ympäristön monimuotoisuutta heikentäen asumisviihtyvyyttämme merkittävästi.

Tarpeettoman korkeista huoneista (maanpäällinen kellari 270cm ja 1.krs 350cm) aiheutuu yhteenlaskettuna kokonaisuutena kohtuuton haitta naapureille. Ks. pääpiirustukset liitteenä. Vaadimme maanpäällisen kellarin huonekorkeuden kohtuullistamista 240cm korkeuteen. Vaadimme 1.krs huonekorkeuden kohtuullistamista korkeimmilta kohdilta 260cm korkeuteen.

Poikkeuslupa töiden aloittamiselle

As Oy Riislantalo on ensin huomautuksessaan ja myöhemmin oikaisuvaatimuksessaan erityisesti vastustanut maapohjan kohtuutonta täyttämistä sekä kyseenalaistanut rakennuksen korkeuden. Pidämme näihin viitaten hyvän hallintotavan vastaisena, että lupakäsittelyprosessin ollessa kesken, rakentajalle myönnetään poikkeuslupa rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Asetetulla 7700 € suuruisella vakuudella ei missään tapauksessa pystytä ennallistamaan tontilla olevia, maisemallisesti arvokkaita maanmuotoja, mikäli maantäytön osalta päädyttäisi valitusprosessin jälkeen Espoon kaupungin rakennusjärjestystä kunnioittavaan lopputulokseen.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.

Liitteet

- 1 Karttaliite, valittajan kiinteistö ja rakennuspaikka

Oheismateriaali

Valitus 25.9.2020

Lausuntopyyntö 13.10.2020

Julkisivupiirros 2020-594

Lupapäätös 2020-594

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

5255/10.03.02/2020

§ 194

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1706, Hiiralankuja 4 02160 ESPOO

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-13-21-2

Hiiralankuja 4

WESTEND

02160 ESPOO

Pinta-ala 1517.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AOR9, e=0,25 Enintään 2-kerroksisten

käyttötarkoitus

asuntorakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

379.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

As. Oy Munkkiluodontie 41 c/o Ships-Cont Oy

Mannerheimintie 15 B

00260 HELSINKI

ToimenpideRakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen rakennuslupan
2020-594-A lainvoimaisuutta**Hakemuksen liitteet**

Aloittamisoikeushakemus

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**Haetaan lupaa rakennuslupan 2020-594-A mukaisten toimenpiteiden
jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 15 400 euron vakuutta
vastaan.

Tontille on myönnetty 09.06.2020 rakennuslupa 2020-594-A erillispientalon rakentamiselle ja maalämpökaivolle. Rakennushanke on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslautakunta on käsitellyt luvan uudelleen oikaisuvaatimuksen johdosta 27.08.2020 ja myöntänyt aloittamisoikeuden perustusten tekemistä varten. Oikaisuvaatimus hylättiin.

Rakennuslupapäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle lupatunnuksen 2020-594-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennuksen käyttöönottoon asti. Perusteena hakemukselle ovat aikataulusyyt. Hakemalla jatkoa

rakennustöiden aloittamisoikeudelle varmistetaan, että rakennus saadaan säältä suojaan ennen talven tuloa.

Rakentamisen jatkamisoikeutta on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden jatkamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Aloittamisoikeus rakentamisen jatkamiseen rakennuksen käyttöönottoon asti myönnetään 15 400 euron vakuutta vastaan.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Aloittamisoikeutta koskeva hakemus 2020-1706
Asemapiirustus Hiiralankuja 4b Espoo

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet
Helsingin hallinto-oikeus

5256/10.03.02/2020

§ 195

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1765, Puolarniitynkuja 8 02280 ESPOO, Asunto Oy Puolarniitynkuja 8

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka	49-30-272-6 NÖYKKIÖ Pinta-ala 1093.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Puolarniitynkuja 8 02280 ESPOO Asemakaava AOR II e=0.20+50m2/as Erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue 219.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Puolarniitynkuja 8 Puolarniitynkuja 8 02280 ESPOO	
Toimenpide	Rakennustöiden jatkaminen vesikatteeseen asti ennen rakennusluvan 2020-1199-A lainvoimaisuutta	
Hakemuksen liitteet	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Asemapiiros Aloittamisoikeushakemus	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa rakennusluvan 2020-1199-A mukaisten toimenpiteiden jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 41 055 euron vakuutta vastaan. Tontille on myönnetty 07.09.2020 rakennuslupa 2020-1199-A rivitalon rakentamiselle, vanhan pientalon purkamiselle ja rakennustöiden aloittamiselle perustusten tekemistä varten. Rakennushanke on vähäisiä poikkeamisia lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslautakunta on käsitellyt luvan uudelleen oikaisuvaatimuksen johdosta 8.10.2020. Oikaisuvaatimus hylättiin.	

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle lupatunnuksen 2020-1199-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi vesikattoon asti. Perusteena hakemukselle ovat aikataulusyyt. Hakemalla jatkoa rakennustöiden aloittamisoikeudelle varmistetaan, että rakennus saadaan säältä suojaan ennen talven tuloa.

Rakentamisen jatkamisoikeutta on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden jatkamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Aloittamisoikeus rakentamisen jatkamiseen vesikattoon asti myönnetään 41 055 euron vakuutta vastaan.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 143§

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Railama, puh. 040 667 1950
Lisää tähän valmistelijat.
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Aloittamisoikeutta koskeva hakemus 2020-1765
Asemapiirros 2020-1765

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet
Helsingin hallinto-oikeus

5268/10.03.02/2020

§ 196

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1773, Ylämyllyntie 7 02740 ESPOO, As Oy Espoon Kartanonpiha c/o Toivo Group Oy

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka	49-72-75-9 KARHUSUO Pinta-ala 2980.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylämyllyntie 7 02740 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2000.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	As Oy Espoon Kartanonpiha c/o Toivo Group Oy Teknobulevardi 7 01530 VANTAA	
Toimenpide	Rakennustöiden aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen rakennuslupan 2020-983-A lainvoimaisuutta Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Hakemuksen liitteet	Perustelut aloittamisoikeuden laajentumiselle Aloittamisoikeuden laajenemishakemus	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa rakennuslupan 2020-983-A mukaisten toimenpiteiden jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 86 555 euron vakuutta vastaan. Kortteliin 7275 tontille 9 on myönnetty 08.10.2020 rakennuslupa 2020-983 asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiselle sekä tontin osittaiselle aitaamiselle ja maalämpökaivojen poraamiselle. Lisäksi on annettu oikeus rakentamista valmistelevien töiden ja maanrakennustöiden (pois lukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 28 805 euron vakuutta	

vastaan.

Rakennuslupapäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle luvan 2020-983-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennusten käyttöönottoon asti.

Hakija on toimittanut aloitusilmoituksen ja aloittanut työt myönnetyn aloitusoikeuden nojalla. Hakijan arvion mukaan aloitusoikeuden sallimat työt on saatettu loppuun noin viikon kuluessa ja aloittamisoikeuden jatkamista perustellaan rakentamisen edistämällä ja kohteen toteuttamisella yhtenäistä prosessia ja aikataulua noudattaen. Tavoitteena on turvata työmaan sujuvuus ja toteuttamisedellytykset ja kohteen toteuttaminen kosteudelta suojassa edellyttää keskeytymätöntä työnkulkua

Rakentamisen jatkamisoikeutta on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden jatkamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Aloitamisoikeus rakentamisen jatkamiseen rakennuksen käyttöönottoon asti myönnetään 86 555 euron vakuutta vastaan.

Sovelletut oikeusohjeet

135 § ja 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Outi Niskanen, puh. 046 877 2259
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sjögren ehdotti hakemuksen hylkäämistä. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että *Sjögrenin* ehdotusta ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Aloitamisoikeuden laajennushakemus 2020-1773
Perustelut aloitusoikeuden laajentamiselle 2020-1773
Asemapiirros 2020-1773

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/95

Rakennuslautakunta

§ 196

29.10.2020

Helsingin hallinto-oikeus

5273/10.03.02/2020

§ 197

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia, 2020-1774, Ylämyllyntie 7 02740 ESPOO, As Oy Espoon Kartanonlehto c/o Toivo Group Oy

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka	49-72-75-8 KARHUSUO Pinta-ala 4489.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylämyllyntie 7 02740 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3400.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	As Oy Espoon Kartanonlehto c/o Toivo Group Oy Teknobulevardi 7 01530 VANTAA	
Toimenpide	Rakennustöiden aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen rakennusluvan 2020-949-A lainvoimaisuutta Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Hakemuksen liitteet	Perustelut aloittamisoikeuden laajentamiselle Hakemus aloittamisoikeuden laajentamiselle	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa rakennusluvan 2020-949-A mukaisten toimenpiteiden jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 151 095 euron vakuutta vastaan. Kortteliin 7275 tontille 8 on myönnetty 08.10.2020 rakennuslupa 2020-949 kahden asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiselle sekä tontin osittaiselle aitaamiselle ja maalämpökaivojen poraamiselle. Lisäksi on annettu oikeus rakentamista valmistelevien töiden ja maanrakennustöiden (pois lukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 50 645 euron vakuutta vastaan.	

Rakennuslupapäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle luvan 2020-949-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennusten käyttöönottoon asti.

Hakija on toimittanut aloitusilmoituksen ja aloittanut työt myönnetyn aloitusoikeuden nojalla. Hakijan arvion mukaan aloitusoikeuden sallimat työt on saatettu loppuun noin viikon kuluessa ja aloittamisoikeuden jatkamista perustellaan rakentamisen edistämällä ja kohteen toteuttamisella yhtenäistä prosessia ja aikataulua noudattaen. Tavoitteena on turvata työmaan sujuvuus ja toteuttamisedellytykset. Lisäksi todetaan kohteen toteuttamisen kosteudelta suojassa edellyttävän keskeytymätöntä työnkulkua.

Rakentamisen jatkamisoikeutta on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden jatkamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Aloitamisoikeus rakentamisen jatkamiseen rakennuksen käyttöönottoon asti myönnetään 151 095 euron vakuutta vastaan.

Sovelletut oikeusohjeet

135 § ja 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Outi Niskanen, puh. 046 877 2259
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sjögren ehdotti hakemuksen hylkäämistä. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että *Sjögrenin* ehdotusta ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Aloitamisoikeuden laajennushakemus 2020-1774
Perustelut aloitusoikeuden laajentamiselle 2020-1774
Asemapiirros 2020-1774

5310/10.03.02/2020

§ 198

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1145, Mahlarinne 10a

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka	49-16-11-17	Mahlarinne 10a				
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO				
	Pinta-ala 680.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO11, e=0,30 Erillisten ja enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	204.0 k-m ²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	204.0 k-m ²				
Hakija	Jukra Development Oy Tinapuisto 4 A 02750 ESPOO					
Toimenpide	Kaksiasuntoinen pientalo (1), kaksi maalämpökaivoa, yksiasuntoisen pientalon 102435300H (2) purkaminen					
	Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103859949X	435.0	219.0	1150.0	2
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	102435300H	0.0	204.0	612.0	2

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö	24.06.2020	Puoltava
Kaupunginmuseo	30.06.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 5 kpl	18.08.2020	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 4 kpl
Maalämpökaivot - Johtokartta
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Tonttileikkauspiirustukset
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Maalämpökaivot - Verkkokartta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Vesijohto- ja viemärilausuno
Hankkeen suunnittelijat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Katukorkeusilmoitus
Ulkoväriyssuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Maalämpökaivot - etäisyydet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Ilmoitus rakennuksen poistumasta
Katuulkisivukooste
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Rasitesopimus 2 kpl
Lupavalmistelijan päätös

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupavalmisteliija Jarmo Kettunen on myöntänyt 15.09.2020 § 135 rakennusluvan paritalon rakentamiselle, kahdelle maalämpökaivolle ja vanhan omakotitalon purkamiselle uudisrakennuksen tieltä.

Asemakaavan mukaan tontti on erillisten ja enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Asemakaavan mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jossa taloustilat on sijoitettava samaan rakennukseen kuin asunto. Kutakin asuntoa kohti on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty.

Haettavan rakennuksen ensimmäinen kerros on sekakerros, josta talous- ja aputilat on katsottu maanpäällisiksi kellaritiloiksi. Rakennuksen kerrosala on 219 k-m2, mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 15 k-m2 (7,4

%). Rakennusoikeuden ylitys muodostuu ulkoseinien 250 mm paksummasta rakenteesta, ja ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Pidän rakennusoikeuden ylitystä Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä vähäisenä.

Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennusalan ja 7 a §:n mukaisen rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta voivat ylittää erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä.

Pohjoispäädyssä olevan autokatoksen koillisnurkka ylittää kadun puoleisen rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä sijoittuen noin 3 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta tontin rajasta.

Autokatoksen sijoitus on rakennusjärjestyksen mukainen.

Espoon Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun rakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä Kaupunginmuseolla ole purkulupa- tai huomauttamista.

Rakennuksen purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Asuntoihin on esteetön kulku piha-alueelta.

Tontille rakennetaan neljä autopaikkaa, joista kaksi autopaikkaa on katettu. Lisäksi tontin lounaisnurkkaan sijoitetaan yksi tontin 16-11-18 autopaikka tonttien keskinäisen rasitesopimuksen mukaisesti.

Hankkeesta on tiedotettu naapureille rakennusvalvontakeskuksen kautta. Naapuritontin 16-11-3 taloyhtiön asunnon B osakkaat ovat huomauttaneet, että rakennuspaikalla on ollut aiemmin vain yksi asunto ja nyt rakennuslupaa haetaan kaksiasuntoiselle pientalolle 204 km² ja rakennuksen kokonaispinta-ala on näin ollen yli 400 m². Naapuri katsoo, että näin suuren rakennuksen rakentaminen kyseiselle rakennuspaikalle on ylimitoitettu. Rakennuksen ikkunat ovat lähes kauttaaltaan sijoitettu länsipuolelle ja ikkunat ovat liian suuret, ja niistä on näkymät suoraan naapurin kiinteistölle. Kohteen itäpuolella ei ole juuri ikkunoita, joten akvaariomainen näkymä kohdistuu yksinomaan huomautuksen tehneelle naapuritontille. Naapurin makuuhuoneen katosta lattiaan oleva ikkuna katsoo suoraan tulevan kohteen suuriin ikkunoihin, mikä tulee olemaan erittäin häiritsevää ikkunoiden ollessa vastakkain. Lisäksi parveke on etelän suuntaan ja sieltä on näkymä suoraan asuntoomme. Erityisen häiritsevää on terassin kulmaikkuna ala- ja yläkerrassa. Myös autopaikkojen lisääntyminen rakennuksen eteläpuolella on häiritsevää, ja autopaikat tulisi sijoittaa asunnon pohjoispuolelle ja säilyttää puutarha. Huomauttajat kokevat, että asukkaat on asetettu eriarvoiseen asemaan, koska aiemmin ei missään tapauksessa olisi voitu rakentaa näin suurta asuntoa vastaavalle rakennuspaikalle.

Lisäksi hankkeesta ovat huomauttaneet naapuritontit 16-11-18 ja 16-11-

20.

Hakija ei ole antanut vastinetta huomautuksiin.

Naapuritontin 16-11-3 osakkaiden huomautuksesta todetaan, että asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen pientalon eikä asemakaava kiellä maanpäällisen kellarin rakentamista. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksummasta rakenteesta johtuvaa rakennusoikeuden ylitystä Rak A 152 § sallimasta (5 %) ylityksestä voidaan pitää vähäisenä eikä tontin rakennusoikeutta ylitetä. Rakennuksen kokonaisalaan on laskettu mukaan maanpäälliset kellarit, autokatokset, polkupyöräkatos ja lasitetut parvekkeet. Noin 5,4 - 7 metrin etäisyydelle naapurin rajasta haettu rakennus ei sijoitu vastapäätä huomautuksen tehnyttä asuntoa B. Rakennuksen oleskelutilojen ikkunat on suunnattu länteen ja etelän puoleisen asunnon parveke on suunnattu etelään ja länteen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja voimassa olevissa määräyksissä ei kielletä parvekkeiden ja ikkunoiden suuntaamista länteen ja etelään eikä ikkunoiden kokoa ole määrätty. Asemakaavan mukaan tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto, ja autopaikkamäärä on asemakaavan mukainen.

Lupapäätös ja naapureiden huomautukset ovat oheismateriaalissa.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin 13-11-3 osakkaat ovat esittäneet tyytymättömyyden tehtyyn rakennuslupapäätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että virheellisesti myönnettyä rakennuslupaa oikaistaan siten, että rakennuspaikalle sallitaan vain yksiasuntoinen kooltaan pienempi uudisrakennus nyt myönnetyn kaksiasuntoisen uudisrakennuksen sijaan. Perusteluna esitetään Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § mukaiset rakennuslupan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupa on myönnetty paritalon rakentamiselle. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten ja enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta, ja oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuslupa on myönnetty virheellisin perustein eikä se ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennus ei sovellu paikalle ja on sijoitettu siten, että siitä on tarpeettomasti haittaa naapurille.

Nyt rakennuslupan saanut rakennushanke asettaa myös aiemmin asuntonsa asemakaavan mukaisesti rakennuttaneet espoolaiset eriarvoiseen asemaan ja rakennuslupapäätös loukkaa kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatteita eikä päätös huomio luontoarvoja. Rakennuslupan myöntäjä on todennut virheellisesti, että rakennusoikeuden ylitys olisi Rak A 152 §:n sallima vähäinen ylitys. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että kyseessä ei ole Rak A 152 §:n sallima rakennusoikeuden vähäinen, vaan mittava ylitys.

Päätöksessä ei ole kiinnitetty huomiota oikaisuvaatimuksen tekijöiden

huomautukseen rakennuksen soveltumisesta eikä sijoittelusta rakennuspaikalle. Aiemmin tontilla on ollut yksi asunto ja nyt rakennuslupa on myönnetty kahdelle asunnolle. Rakennuksen koko on ylimitoitettu rakennuspaikan kokoon nähden eikä näin suuri rakennus sovellu rakennuspaikalle. Huomiota ei kiinnitetty myöskään siihen, että rakennuksen sijoittamista aiheutuu haittaa naapureille. Luvan myöntäjä sivuuttaa kokonaan perusteluissaan arvion siitä onko rakennus soveltuva rakennuspaikalle tai onko siitä haittaa naapureille. Rakennuksen sijoittelussa ja pääikkunoiden asettelussa ei noudatettu viranomaisten palosuojaetäisyyksiä. Pääikkunoiden edessä tulee olla lisäksi kahdeksan metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Lupapäätöksessä ei ole huomioitu pohjaveden mahdollista alenemista maalämpökaivojen rakentamiseen ja käyttöön liittyen eikä tähän liittyen ole selvitetty ympäristövaikutuksia.

Päätöksessä todetaan edelleen virheellisesti, että autokatoksen sijoitus on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuksen pohjoispäädyssä olevan autokatoksen koillisnurkka ylittää kadun puoleisen rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä sijoittuen noin 3 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta rajasta. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että autokatoksen sijoitus ei ole rakennusjärjestyksen mukainen. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että neljän autopaikan rakentaminen kahden sijaan ei ole asemakaavamääräysten mukainen. Tontilla ei ole myöskään suoritettu katselmusta.

Oikaisuvaatimus on oheismateriaalissa.

Hakija ei ole antanut vastinetta oikaisuvaatimukseen.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksessa, jossa vaaditaan, että rakennuspaikalle sallitaan vain yksiasuntoinen kooltaan pienempi uudisrakennus, on todettu, että asemakaavan mukaan tontti on erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Myönnetty kaksiasuntoinen, kaksikerroksinen pientalo on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Viranhaltija päätöksessä ei ole todettu, että rakennusoikeuden ylitys olisi Rak A 152 §:n sallima vähäinen ylitys vaan ylitystä Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä on pidetty vähäisenä. Vanhojen asemakaavojen alueella on sallittu ylittää tontin rakennusoikeutta vähäisesti enemmän kuin Rak A 152 §:n sallima rakennusoikeuden 5 % ylitys, kun ylitys muodostuu ulkoseinien 250 mm paksummasta rakenteesta.

Rakennus on sijoitettu tontille vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritonteista. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tehneen tontin rajasta on noin 5,4-7 metriä, ja asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä on rakentamatonta tilaa yli 8 metriä. Rakennus sijaitsee yli 8 metrin etäisyydellä naapuritonteilla olevista rakennuksista ja suunnitelma täyttää Ympäristöministeriön asetuksen Rakennusten paloturvallisuudesta määräykset. Rakennuksen sijainnista ja ikkunoiden

sijoittelusta ei aiheudu MRL 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa naapureille. Alueen rakennuskanta on kirjava, ja rakennuksen voidaan katsoa soveltuvan rakennettuun ympäristöön.

Alue ei ole pohjavesialuetta eikä tontilla tehdyssä pohjatutkimuksessa ole havaittu pohjavettä. Rakentamisella ja maalämpökaivoilla ei ole vaikutusta alueen pohjaveden pinnan tasoon.

Tontilta purettavan asuinrakennuksen päädyssä sijaitseva purettava autotalli ylittää kadun puoleisen rakennusalan rajan noin 0,9 metrillä ja sijoittuu lähimmillään noin 2,6 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta tontin rajasta. Haettavan rakennuksen pohjoispäädyssä oleva autokatos/parveke ylittää ko. rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä ja sijoittuu noin 3 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta rajasta, ja autokatos/parvekkeen nurkka ylittää rakennusalan rajan vähemmän kuin nykyinen autotalli. Rakennusalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä ja ylitys on Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n mukainen. Asemakaavan mukaan kutakin asuntoa kohti on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa, ja asuntoja varten tontille rakennetaan asemakaavan mukaisesti neljä autopaikkaa.

Rakennusvalvontakeskus on ilmoittanut naapureille rakennuslupahakemuksen vireille tulosta eikä asemakaavan mukaisen hankkeen osalta MRL 133 §:n 3 momentin mukaista katselmusta ei ole pidetty tarpeellisena.

Naapuritaloyhtiön osakkaat eivät ole esittänyt oikaisuvaatimuksessa sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu jo viranhaltijapäätöstä tehtäessä.

Hanke on vähäisenä pidettyä rakennusoikeuden ylitystä lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Työmaasuunnitelmassa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että tontilla taataan töiden toteuttamisen aikana turvallinen kulku tontille 16-11-18.

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.

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittava 09.09.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukainen oikeus jätevesiviemärin sijoittamisesta tontille 16-11-18.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-1145
Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2020-1145
Huomautus Mahlarinne 12 B
Huomautus 2020-1145
Huomautuksen liite Asemapiirustus 2020-1145
Naapurien kuuleminen 2020-1145
Asemapiirustus 2020-1145
Leikkaukset 2020-1145
Pohjapiirustukset 2020-1145
Julkisivut 2020-1145
Katujulkisivukooste 2020-1145

5318/10.03.02/2020

§ 199

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, toimenpidelupalupa 2020-608-Ratalaaksonkuja 14

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

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, V, 4900 +prsh>20 +aputilat, 40/38 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 4900.0 k-m ² 6226.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Ratalaaksonkuja 14 c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00100 HELSINKI	
Toimenpide	Rakennustyönaikaisena muutoksena raja-aidan rakentaminen kerrostalontontille Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
Lausunnot	Paikalla käynti / TR	09.09.2020 .
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 3 kpl Valtakirja Valokuvia Rakennesuunnitelma, 2 kpl Tukimuurin mitoitus ja yhteenveto Lausunto pinta- ja pohjaveden olosuhteista Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastineet Oikaisuvaatimus (liitteenä saate ja 17 valokuvaa)	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti Tiina Reponen on myöntänyt 24.09.2020 § 45	

rakennustyönaikaisena muutoksena toimenpideluvan muuri-aitarakenteelle kerrostalotontin itärajalla rakennustyön aikana tapahtuneen maansortumatilanteen korjaamiseksi ja raja-alueen siistimiseksi.

Rakentamisen aikana on itäisen naapurikiinteistön 49-454-3-2 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 on esitetty kaksi korkeutta: 1550 mm (todellinen yläreunan korko +22.400) ja 1970 mm (+22.820) tontin jo toteutetusta maanpinnasta (+20.850) mitaten, lisäksi muuriosien päälle asettavien metallisten verkkoaitaelementtien korkeudeksi on esitetty 1400 mm ja aitaelementteinä on todettu osin hyödynnettävän tontille aiemmin toteutetun aidan elementtejä. Muuri on raudoitettu harkkoseinärakenne. Sen pohjoispää rakennetaan ulottumaan lähes kiinni tontin puolella olevaan kalliokielekkeeseen, noin 1875 mm etäisyydelle tonttien kulmapisteestä. Viimeisin (pohjoisin) aitaelementti ei sijoitu muurin päälle vaan se kiinnitetään toisesta päästään kiinni muurirakenteeseen ja toinen pää kiinnitetään omalla tontilla kallioon tonttien kulmapisteen viereen. Lupamääräyksiin on mm. em. kiinnityksen vuoksi edelleen kirjattu toimitettavaksi rakennesuunnitelmat.

Pääpiirustuksissa on annettu naapurille suostumus täyttää n. 200 mm rajasta irti jäävän muurirakenteen naapurin puoleinen tontin osa. Muurin perustus on esitetty ulottumaan lähemmäs rajaa, noin 100 mm päähän rajasta.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt naapuri tontilla 49-454-3-2 on lupahakemuksesta tiedotettaessa tuonut kahdessa huomautuksessaan esille mm., että rajan sijainti on epäselvä, muuri on liian matala, muuri ja sen antura ovat heikkotekoisia maapaineelle, jonka vuoksi muurille ja anturalle pitäisi olla toimitettuna lujuuslaskelmat ja että paikalla jo tehtyjen pohja- ja pintavesien eristeen asennus on tehty ala-arvoisesti ja tilanne tulisi korjata ensin, koska eriste jää mahdollisen muurin alle. On todettu myös, että muurin ja kallion välinen väli tulisi korjata betonilla sitoen se teräskiinnikkeillä kallioon. Lisäksi on tuotu esille, että naapurikiinteistöä ei saa käyttää työmaa-alueena muurirakennetta toteutettaessa. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan todennut mm., että kiinteistöjen rajalla on suoritettu rajankäynti (toimitusnumero 2019-266) 14.8.2019 eikä rajan sijainnista siten ole epäselvyyttä, suunnitelmissa on huomioitu vuoden 2017 maanpinnan korot naapuritontilla sortuma-aikaan ja muurin rakentamisella autetaan ennallistamaan ollutta tilannetta, jo asennetun

vedeneristeen sijainti tarkistetaan ja suunnitellun muurin kestävyys maanpainetta on osoitettu laskelmin. Muurista ei ole esitetty aiheutuvan naapurille haittaa, minkä lisäksi luvan myöntämiselle on todettu olevan erityinen syy, sillä muuri on tarpeen tonttirajan turvallisuuden varmistamiseksi. Vastineet ovat kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

Lupa on myönnetty pääpiirustusten täydentämisen jälkeen käyttäen perusteluina kelpoiseksi todetun rakennesuunnittelijan laatimia muurin rakennesuunnitelmia sekä yhteenvetoa muurin kestävydestä, luvan liitteisiin toimitettua lausuntoa koskien tonttien välisiä pinta- ja pohjaveden olosuhteita sekä työmaakäyntiä, joka on pidetty pääsuunnittelijan, rakennesuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan kanssa tontilla sen jälkeen, kun päivitettyjen pääpiirustusten mukaiset muurin yläreunan ovat olleet linjalangoin esitettynä tontin rajan läheisyydessä. Tuolloin on voitu todeta, että muurin ja aidan korkeuksissa on huomioitu naapurikiinteistön lupatontille viettävän rinnealueen ollut ja nykyinen korkomaailma pääpiirustuksissa esitettyjen korkojen mukaisina.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuri tontilla 49-454-3-2 on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa muurin ja aidan rakentamista liian matalina sekä muuria heikkona ja liian lähelle rajaa rakennettavana.

Oikaisuvaatimuksen mukana on toimitettu yhteensä 17 valokuvaa, joihin oikaisuvaatimuksessa viitataan. Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille mm., että:

- tuleva muuri estää kallion polveilevien aukkojen korjauksen, jonka on todettu vaativan metallitartuntojen porauksen vaakatasossa kallioon nähden ja betonivalun
- muuri estää myös muun sortuma-alueen korjaamisen käsittäen kaksi kertaa Bonava Oy:n ruiskuttaman ja kasvillisuuden kasvun estävän betonikerroksen poistamisen naapurin tontilta
- valokuvat todistavat naapuritontin maaston muotojen ja korkojen poikkeavan pääpiirustuksissa esitetyistä ja Bonava Oy:n muurihakemukselle antamia tietoja pidetään tahallisesti vääristeltyinä
- annettuja mittoja on tahallisesti vääristelty, ettei tarvitsisi tehdä korkeampaa muuria, joka huonontaa näkyvyyttä jo rakennetun kerrostalon ensimmäisen asuinkerroksen ikkunoista
- lupa-arkkitehdin olisi pitänyt havaita paikalla virheellisesti ilmoitetut mitat
- muuri ja aita pitää rakentaa kauemmaksi rajasta, koska muurin ja aidan rakentaminen sekä sen tuleva korjaus ja huolto on mahdotonta tehdä ja toteuttaa vain lupatontin puolelta
- muurin rakenteista ei ole esitetty pyynnöistä huolimatta selvitystä rakenteen kestävydestä
- paikalla pidettyyn katselmukseen ei ole pyydetty huomauttanutta naapuria
- lupakäsittelijä ei ole suostunut katselmukseen kiinteistön rajalle naapurin kanssa, joka olisi voinut helposti todistaa, ettei Bonava Oy:n muuri- ja aitalupahakemus vastaa todellisuutta, joka on näin ollen

paikkansa pitämätön ja on laadittu vain luvanhakijan oman edun mukaiseksi välittämättä totuudesta.

On todettu, että muurin rakentamiseen ei tule myöntää lupaa ennen kuin Bonava Oy on korjannut aiheuttamansa vahingot naapurikiinteistön puolella ja esittänyt hyväksytyn korjaussuunnitelman ja korjannut kaikki vauriot naapurikiinteistön omistajan hyväksynnällä. Ko. korjauksia on todettu odotetun jo kolmen vuoden ajan.

On edellytetty, että rajalla järjestetään puolueeton katselmus kaikista koroista ja kiinteistöjen maanpinnankorkeuksista sekä maan sortumisen aiheuttamasta maanpinnan laskusta sortuma-alueella, jossa kaikki osapuolet ovat mukana.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta vastata siihen. Oikaisuvaatimuksen päätös on jätetty rakennuslautakunnan ratkaistavaksi.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Muuri-aitarakenne sijoittuu kokonaisuudessaan lupatontille. Naapurille on toimitettu aiemman viranhaltijapäätöksen liitteeksi toimitetut selvitykset muurin rakenteen kestävydestä maanpainetta vastaan huomioiden naapuritontin puolella työkoneilla työskentely. Muuri-aitarakenteen sijainti ja rakenteen toteutustapa ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina. Kallion pinnan korjaaminen naapuritontin puolella ja jo tehtyjen betonipinnoitteiden poisto naapuritontilta tulee sopia erikseen kiinteistöjen haltijoiden keskeisenä asiana.

Lupa-arkkitehti on perustanut päätöksensä hakijan toimittamiin tietoihin ja paikalla tehtyyn käyntiin, joka on ennen lupapäätöksen tekoa merkitty lupapäätökselle työmaakäynniksi eikä Maankäyttö- ja rakennuslain 133 § mukaiseksi katselmukseksi.

Sekä naapuri että luvan hakija ovat esittäneet valokuvia maanpinnan muodoista ja korkeusasemista ennen maanpinnan sortumaa. 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.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Lupavalmistelijan päätös pysytetään edellä esitetyin perustein. Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat**

Rakentamisen aikana tarkistettavien / tarkennettavien rakennesuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen rakennesuunnittelijan on otettava yhteyttä alueen rakenneinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 11.04.2022 asti.

Luvan 2016-1983 mukaisin ehdoin. Lisäksi:

Rakentamisen aikatauluista tulee tiedottaa naapuria hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan huomioiden myös alhaalla Tuomarilantiellä kulkeva liikenne.

Muurille on mahdollisimman varhaisessa vaiheessa suoritettava sijaintikatselmus.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 126, 126 a ja 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-608

Naapurin huomautus 2020-608

Naapurin täyd huomautus 29.5

Vastaus naapurin huomautukseen 2020-608

Tukimuurin vastine

Saate oikaisuvaatimukseen 2020-608

Oikaisuvaatimus 2020-608

Alkuperäinen pystysuora seinämä 1 ok merkattu

Havainnekuva kiilupolku 4 länsi rajalta

Bonavan leikkikentän muurin anturi ja sen syvyys

Maasto ei laske eteläpäätyynpäin vaan nousee

Kiilupolku 4, 02760 Espoo korkokäyrät kiinteistöstä

Poistettava betoni Ratalaaksonkuja 14

Maasto on tasaista joka suuntaa raja-alueella (1)
Kuva vesieriste mytyssä anturan päällä Ratalaaksonkuja 14
Pohja ja pintavesieriste peitetty pintaan myttyyn 2
Maasto ei laske etelään päin merkittävästi Ratalaaksonkuja 14
Alkuperäisen kaivuun päivämäärä 2 Ratalaaksonkuja 14
Tasaista pintaa raja-alueella
Maasto on tasaista joka suuntaa raja-alueella
Kuva rikottua kallioaluetta Ratalaaksonkuja 14
Tasaista pintaa alkuperäiskorkeudella Ratalaaksonkuja 14
Kuva myttyyn painettu vesieriste 3 Ratalaaksonkuja 14
Kuva korjattava kallioalue Ratalaaksonkuja 14
Asemapiirros 2020-608
Leikkauspiirustus 2020-608
Tukimuuri ja aita 2020-608

5319/10.03.02/2020

§ 200

Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, Rakennuslupa 2020-1333-Kulolaakso 17b

Päätöspäivämäärä	29.10.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	4.11.2020

Rakennuspaikka	49-46-6-11 LATOKASKI Pinta-ala 572.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kulolaakso 17b 02340 ESPOO Asemakaava AOR-5 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrak. kortt.alue 171.5 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy Komeetankuja 1 B 02210 ESPOO					
Toimenpide	Yksiasuntoisen pientalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Michael Kim arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
	1	1038691934	241.0	178.0	695.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	01.09.2020	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	14.08.2020	Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 4 kpl					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kerrosalalaskelma

Tonttileikkauspiirustukset

Pientalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake

Vesijohto- ja viemärilausunto

Katukorkeusilmoitus

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet

Ulkoväriyssuunnitelma

Energiaselvitys ja -todistus

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista

Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma

Naapurin huomautus 2 kpl

Vastine naapurin huomautukseen 2 kpl

Lupainsinöörin päätös

Lupainsinööri on 10.9.2020 myöntänyt rakennusluvan yksiasuntoisen pientalon rakentamiseen. Lupakäsittelyn yhteydessä on naapureita kuultu ja kaksi naapuria (46-6-4 ja 46-6-9) on huomauttanut hankkeesta.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin 46-6-9 omistajat ovat tehneet luvasta oikaisuvaatimuksen, joka liitteineen on kokonaisuudessaan lupahakemuksen liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan:

1. Uudisrakennus ei sovi ympäröivään rakennuskantaan, koska se on liian iso, korkea ja massiivinen. Naapurin mukaan rakennusluvan hakijan vastineessa naapurin huomautukseen on vedottu tontilla 46-6-4 olevien rakennusten korkeuteen, joista lähin, rinteessä oleva rakennus on kuitenkin jo n. 16 metrin päässä. Kaikki muut rakennukset ympärillä ovat huomattavasti matalampia. Suunniteltu rakennus on lähes kiinni hakijan tontin (9) rakennuksissa ja on niitä huomattavasti korkeampi. Naapurin omissa piirustuksissa autotallin räystäään korko on 80 cm matalammalla kuin mitä lupahakemuksessa on esitetty. (Havainnekuva liitteenä).
2. Uudisrakennuksen 2m etäisyys tontin 9 vastaisesta rajasta ei ole riittävä rakentamis- ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Rajalla kulkeva oja on vain 1 metrin päässä uudisrakennuksen seinästä. Ojaa ei voi kattaa tai peittää, sillä silloin kaikki hulevedet ohjautuvat hakijan tontille. Naapuri kieltää kaiken heidän tontillaan tapahtuvan työn eikä tule myöskään osallistumaan millään tavalla rajaojan kustannuksiin. Suunnitellun rakennuksen perustustyötkin ovat todella vaativia tai mahdottomia (Liitteenä valokuva ojasta).
3. Naapuri vaatii uudisrakennusta matalammaksi ja ehdottaa, että autopaikat tai -katos siirrettäisiin suunnitellusta paikasta toiselle puolelle rakennusta tontin 9 puolelle, jolloin rakennuksen korkeus ei olisi niin häiritsevää (Liitteenä havainnekuva muutetusta järjestyksestä).

Hakijan vastine

Hakija toteaa vastineessaan:

1. Uudisrakennus sopii ympäröivään rakennuskantaan: koillispuolen naapuritontilla 46-6-4 ja itäpuolen naapuritontilla 46-6-5 on molemmissa useita vastaavanlaisia kaksikerroksia asuinrakennuksia. Uudisrakennus on asemakaavan mukainen ja se on tavanomaisen kaksikerroksisen

pientalon korkuinen. Verrattuna koillispuolen naapuritontilla 46-6-4 olevaan, myöskin tavanomaisen korkuiseen kaksikerroksiseen pientaloon, on uudisrakennuksen harjakorkeus selvästi tätä matalampi. Uudisrakennusta matalampia naapurirakennuksia ovat tontilla 46-6-3 oleva asuinrakennus, jonka 2. kerros ei ole täyskorkea vaan reunoiltaan madallettu ja tontilla 46-6-9 oleva asuinrakennus sekä autotalli, jotka ovat yksikerroksisia, mutta ne ovat maastollisesti uudisrakennusta ylempänä. Tontilla 46-6-9 olevan autotallin räystäskorkeus on merkittävä uudisrakennuksen pääpiirustuksiin pintavaaituksen mukaisesti.

2. Uudisrakennuksen 2 metrin etäisyys tontin 9 vastaisesta rajasta on riittävä rakentamis- ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Toteutustapa on varmistettu yhteistyössä erikoissuunnittelijoiden ja rakennustöiden toteuttajien kanssa. Tonttien 5 ja 9 kautta kulkeutuvat sade- ja valumavedet ohjautuvat uudisrakennuksen tontin osuudella olevaan ojaan. Uudisrakennuksen tontin osuudella hulevedet ohjataan asianmukaisesti tarvittavin toimenpitein hulevesijärjestelmään. Rakentamisen aikana ja sen jälkeen, edelleen uudisrakennuksen tontin koillis- ja lounaisrajalla on toimivat rajaojat.

3. Uudisrakennuksen pääpiirustuksissa esitetty autokatoksen sijainti on luonteva ja toimiva autopaikkojen sekä tontin käytön kannalta.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuspaikka on vuonna 1975 vahvistetun Latokaski I:n asemakaavan mukaisella AOR5 erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueella, jossa rakennukset saa sijoittaa tontin rajaan kiinni. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,30. Suurin sallittu varsinainen kerrosluku on kaksi. Asemakaavassa ei ole rajoitettu maanpäällisen kellarin rakentamista eikä rakennuksen korkeutta muutoin kuin kerrosluvun osalta.

Rakennettava asuinrakennus on kaksikerroksinen, loivalla harjakatolla varustettu puuverhoiltu erillispientalo. Rakennuksen huonekorkeudet ovat normaalit ja rakennuksen korkeusasema on sovitettu olemassa olevaan maastoon ja ympäristöön. Rakenteiden suunnittelussa on otettu huomioon paloturvallisuuden vaatimukset rakennettaessa lähelle tontin rajaa. Rakennuksen pääty tontin 9 suuntaan, on yhtä ikkunaa lukuun ottamatta umpinainen, julkisivut avautuvat koilliseen ja lounaaseen piha-alueelle. Ympäröivä rakennuskanta on varsin monimuotoista. Rakennus soveltuu riittävästi rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, sekä täyttää riittävästi kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Uudisrakennuksen 2 metrin etäisyys tontin 9 vastaisesta rajasta on katsottu riittäväksi rakentamis- ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Rakentaminen ja hulevesien käsittely tontilla esitetään tarkemmin lupamääräyksinä olevissa paalutus- ja pohjanvahvistussuunnitelmassa, salaojasuunnitelmassa, vesi- ja viemärisuunnitelmassa sekä pintavesisuunnitelmassa. Autopaikoituksen sijoittamiselle suunnitelmissa esitetylle paikalle ei ole estettä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Rakennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää rakennusluvan myöntämisen

**Esittelijän
päättösehdotus**

edellytykset asemakaava-alueella.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin 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:

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.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 135, 175, 217 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti Mikkola, puh. 09 816 26625
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-1333
Oikaisuvaatimus uudisrak
Liite 1 oikaisuvaatimus
Liite 2 oikaisuvaatimus
Liite 3 oikaisuvaatimus
Vastine naapurin oikaisuvaatimukseen 2020-1333
Asemapiirustus 2020-1333
Julkisivut 2020-1333

5320/10.03.02/2020

§ 201

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1586-Linda Tannerin kuja 1

Päätöspäivämäärä	29.10.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	4.11.2020

Rakennuspaikka	49-21-178-1 HENTTAA Pinta-ala 7431.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Linda Tannerin kuja 1 02250 ESPOO Asemakaava AK IV/(1/2)VI, 6650 m140 +prsh>20 +yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue 6790.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Kahden toisiinsa nivelosalla kytketyn asuinkerrostalon (1, 5) ja niihin liittyvän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (4) sekä kahden erillisen asuinkerrostalon (2, 3) rakentaminen, raivaus- ja maanrakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerros- ten lukum äärä
	1	103877402X 3296.0 3147.0 12830.0 7
	2	103877403Y 1812.0 1692.0 6780.0 4
	3	1038774040 1812.0 1692.0 6780.0 4
	4	1038774051 1449.0 1422.0 4280.0 1
	5	1038774062 3400.0 3188.0 11070.0 7

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
	Naapurien kuuleminen, 2 kpl	28.09.2020
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	04.05.2020
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	22.06.2020
	Kaupunkimittausyksikkö	21.09.2020
Hakemuksen liitteet	Rajanaapurit Espoo	24.09.2020
	Aloittamisoikeushakemus	
	Pääpiirustukset, 15 kpl	
	VSS-piirustukset ja -ilmoitus, 2 kpl	
	Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)	
	Tontinvarauspäätös	
	Valtakirja	
	Hallinnanjakosopimusluonnos	
	Rakennuslupakartta	
	Poikkeamispäätös (lainvoimainen)	
	HSY:n liitoslausunto, 4 kpl	
	Katukorkeusilmoitus	
	Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)	
	Erytyissuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (TEK)	
	Tekninen ennakkoesittely - esityslista (TEK)	
	Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet	
	Rakennetyypit	
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio	
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet	
	Kosteudenhallintaselvitys	
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	
	Hulevesisuunnitelma	
	Alustava pintavesisuunnitelma	
	Alustava pihasuunnitelma	
	Pelastustiesuunnitelma	
	Palotekninen suunnitelma (esitelty)	
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (88) A	
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (86) B	
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (88) C	
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (88) D	
	Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet	
	Kerrosalalaskelmat ja -kaavio	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja, 4 kpl
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Julkisivuvertailu kaupunkikuvatoimikunnan esittelyaineistoon
Väritetyt julkisivut
Muu kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden toisiinsa nivelosalla kytketyn asuinkerrostalon ja niihin liittyvän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen sekä kahden erillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa suorittaa tontin raivaustyöt käsittäen puiden kaatamisen, maanrakennustyöt sekä stabilointi ennen luvan lainvoimaisuutta, joiden perusteluna on, että stabilointi vaatii pitkän kovettumisajan ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 6650 kem2. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoja palvelevia yhteis- ja aputiloja sekä asuntojen ulkopuolisia varastoja, tekniset ja jätehuoltotilat sekä porrashuoneen 20 m2 ylittävän tilan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi saa rakentaa yhteen kerrokseen kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen sekä väestönsuojatiloja. Tontin läntisimmille rakennusalan osille tulee rakentaa rakennusoikeuden lisäksi myymälä-, palvelu- tai työtilaa yhteensä vähintään 140 kem2 ja rakentaa saa enintään 300 kem2.

Asemakaavassa on osoitettu tontille kolme rakennusala, joista tontin itäosan erillisille rakennusaloille on mahdollista rakentaa nelikerroksiset rakennukset ja lännessä torialueen vieressä osiin jaetuille rakennusaloille kuusikerroksiset rakennukset, joita yhdistää yksikerroksinen osa. Kuusikerroksisten rakennusten ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinainen rakennusoikeus) puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Lisäksi pysäköintilaitokselle on osoitettu korkeampiin rakennuksiin liittyvä rakennusala. Katu- tai toritilaa rajaavien julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Näillä julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia ja aukion reunalle sijoitettavien liike-, palvelu- ja työtilojen tulee avautua aukiolle suurilla ikkunoilla. Porrashuoneiden sisäänkäynnit aukiolle tulee toteuttaa vähintään metrin syvennyksiin. Lillhemtinpuistoon rajautuvilla rakennusaloilla tulee julkisivujen olla pääasiassa puuta. Sisäänkäyntejä, porrashuoneita ja rakennusten välisiä kulkuaukkoja tulee korostaa värein, materiaalein tai taiteen keinoin.

Lännessä torialueelta ei saa järjestää tontille ajoneuvoliittymää. Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Kerrostaloihin on järjestettävä palveluteiset. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. korttelin yhteiseen piha-alueeseen, kansipihan ilmeeseen, hulevesien hallintaan ja alueen tulvatason huomioimiseen liittyen. Kaavassa ei ole rakennuksia tai ulkotiloja koskevia

ääneneristysvaatimuksia. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on 20.8.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2020-1070). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- autopaikoista 63 % sijoitetaan kansipihan alapuoliseen pysäköintilaitokseen asemakaavan edellyttämän 80 % sijaan
- pysäköintialue sijoittuu osin asemakaavan mukaisen al/ma -alueen ulkopuolelle
- rakennukset sijoittuvat osin rakennusalueen ulkopuolelle ja rakennusoikeutta siirretään rakennusalueelta toiselle. Tontin varsinaista rakennusoikeutta ei ylitetä.
- julkisivut eivät ole pääasiassa puuta toisin kuin asemakaavassa edellytetään
- ylimmän asemakaavassa sallitun kerroksen yläpuolelle sijoitetaan talosaunat ja asuintiloja.
- pysäköintilaitoksen kannen korkeus (likimääräinen korkeusasema +11.0) ylitetään vähäisessä määrin.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että:

1. Linda Tannerin kujan luona sijaitsevien jätekeräysastioiden sijoitteluun ja korkeuteen tulee kiinnittää huomiota siten, etteivät ne muodosta näkemäestettä pysäköintialueelta poistuvasta autosta idän suuntaan yhdistetylle jalkakäytävälle ja pyörätielle.
2. Maantasopysäköintipaikat jäsennellään puin ja rajataan muilla istutuksilla. Pihalle tulee osoittaa laadukkaat ja turvalliset leikki- ja oleskelualueet.
3. Esitetyt muutokset eivät saa vähentää autopaikkamäärää asemakaavan vähimmäismäärästä.

Hanke noudattaa poikkeamispäätöksen ehtoja.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennusten korkeudet noudattavat myönnettyä poikkeamispäätöstä: itäiset pistetalot toteutetaan nelikerroksisina ja läntiset pistetalot osin seitsemäkerroksisina, rakennusmassoja yhdistää kaksikerroksinen sisäänkäyntiaulatila, johon sijoitetaan myös palveluteinen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 169 ja rakennusten ylimpien kerrosten asuntoihin rakennetaan matala parvi yhteensä 14 asuntoon. Parvekkeet lasitetaan.

Toriin rajautuviin pistetaloihin toteutetaan molempiin liiketila, jonka lisäksi rakennuksiin toteutetaan toritasolla yhteistiloina varastotilojen lisäksi torille avautuva pesula ja kuivaushuone. Kuuden täyden kerroksen yläpuolella on ullakkoasuntoja ja yhteiset saunatilat, yhteensä neljä saunaosastoa. Rakennuksiin liittyvälle pihakannelle kuljetaan rakennusten välisen nivelosan kautta. Pihakannelle rakennetaan maantasoleikkialueen lisäksi kaksi leikkialuetta ja asutoparvekkeiden edustat istutetaan. Pihakannen keskiosan taitekohtaan toteutetaan kannelta maan tasolle johtava katettu porrasyhteys.

Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, josta hankkeessa poiketaan yhteissaunojen lukumäärän osalta: tulisi toteuttaa kuusi saunaa, toteutetaan neljä erillistä saunaosastoa. Lisäksi toteutetaan ohjetta pienempänä kerhotila sekä pesuloiden ja kuivaushuoneiden pinta-alat, joiden mitoitus on tehty koneiden luku- ja käyttömäärien ennakkoinnin perusteella.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin tiiliverhoillut (kaksi massoittain toteutettavaa väriä) myös parvekerakenteiden osalla, parvekkeiden taustaseinissä käytetään maalattua betonia. Parvekekaiteet toteutetaan kirkkaalla lasilla. Rakennukset ovat harjakattoisia. Pysäköintilaitoksen julkisivuverhous on puusäleikköä.

Jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsilöihin, jotka rajataan katutilasta istutuksin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 11141 kem2, josta asuinrakennuksiin 9719 kem2 ja pysäköintilaitokseen 1422 kem2. Varsinainen rakennusoikeus 6650 kem2 käytetään kokonaan. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään asuinrakennuksissa yhteensä 2159 kem2. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 914 kem2, josta 4 kem2 pysäköintilaitoksen osalla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaava:

- Toisen liiketilan pinta-ala 60 m2 alittaen kaavan osoittaman 70 m2. Pinta-alaa perustellaan sillä, että viereisen pesulatilän toiminta-ajatuksena on tarjota palveluja asukkaiden lisäksi kaupallisena palveluna talon ulkopuolisille käyttäjille, jolloin myös kyseinen tila toimii liiketilana. Tilaan on esteetön reitti ulkoa.
- Katu- tai toritilaa rajaavien julkisivujen parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Läntisen pääjulkisivun parvekerakenteet on tuettu maasta alkavin rakentein, jotka muodostavat arkadisto-aiheen toriaukion suuntaan ja ovat osa muurattujen julkisivupintojen kokonaisuutta. Julkisivulinjasta ulkonevia parvekkeita ei tehdä, joten ratkaisua on verrattu sisäänvedettyihin parvekkeisiin.
- Asemakaavan katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin edellyttämistä pyöräpaikoista pääosa, 260 pp, sijoitetaan sisätiloihin. Osa, 78 pp, sijoitetaan runkolukitusmahdollisuudella parvekkeiden / sisäänkäyntikatosten alle, jota perustellaan sillä, että pyörät ovat kuitenkin säältä suojattuja ja lukitustapa on rengaslukitusta turvallisempi ratkaisu.

Asetus rakennuksen esteettömyydestä:

- Yksittäisessä liiketilassa on toispuoleinen liikuntaesteiselle soveltuva wc-tila, jota perustellaan sillä, että hankkeen liiketilojen le-wc-tilojen

kätisyys toteutetaan erikätisenä, jolloin rakennukseen toteutetaan molemmin puolin käytettävissä olevat esteettömät wc-tilat. Etäisyys liiketilan ovelta toiselle on 23 m.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m² asunto-, liike-, palvelu- tai työtilakerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 84 ap. Tontille esitetään toteutettavaksi yhteensä 87 ap, joista 55 ap pysäköintilaitokseen ja pihapaikkoina 32 ap. Autopaikoista 5 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia siten, että 3 le-ap sijoitetaan pysäköintilaitokseen ja 2 le-ap pihalle.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 ap / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 338 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 340 pp.

Läntisiin asuinrakennuksiin toteutetaan molempiin yksi S1-luokan väestönsuoja, joissa on yhteensä varsinaista suojatilaa 133 m² 177 hengelle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. 7. kerrokseen sijoittuvista neljästä saunaosastosta kahteen toteutetaan liikuntaesteiselle mitoitettu toispuoleinen wc-tila, tilat toteutetaan erikätisinä.

MUUT SELVITYKSET

Tontille on laadittu asemakaavan edellyttämä hulevesisuunnitelma, jonka perusteella tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä 39 m³ siten, että määrästä 31 m³ viivytetään viivytysputkissa ja 8 m³ maan pinnalla olevissa hulevesipainanteissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä pysäköintilaitoksen kannen reunojen käsittelyn, parvekkeiden alle suunnitellun ulkoiluvälinevarastovyöhykkeen toimivuuden ja ylimpien kerrosten asuntojen parvien kokojen tarkistamiseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on muutettu siten, että ulkoiluvälinevarastoja parvekkeiden alustilassa on levennetty ja parvien kokoja on pienennetty. Lisäksi pysäköintilaitoksen julkisivukäsittely on muutettu: taitteisen metalliverkkojulkisivun sijaan toteutetaan puujulkisivuinen pysäköintilaitos ja pihakannta aiemmin rajanneen verkkojulkisivun sijaan kannelle toteutetaan lattateräskaiteet.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä myöskään teknistä ennakkoesittelypalaveria ole todettu tarpeelliseksi pitää. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö, paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa tontin raivaustöille käsittäen puiden kaatamisen, maanrakennustöille sekä stabiloinnille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 40000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen muuraustöiden aloittamista tulee mallimuuraukset hyvissä ajoin hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Hyväksymistä varten on muurausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pysäköintilaitoksen säleikköjulkisivuista tulee toimittaa luvan Erytysuunnitelmiin lupakäsittelijän katsottavaksi tarkemmat suunnitelmat. Suunnitelmien vastaanottamisen jälkeen tulee kohteessa edelleen järjestää katselmus, jossa hyväksytään säleikköjen väriytyseri sävyvaihtoehdoista sekä säleiden kiinnitystapa. Väriytyksen hyväksymistä varten tulee muurausmallit olla ensin hyväksytty ja paikalla säleikkökatselmuksen yhteydessä.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja rakennuskohtaisesti kyseisen rakennuksen käyttäjiä palvelevien piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus 2020-1586

Hankekuvaus 2020-1586

Leikkaukset 2020-1586

Pohjapiirustus, 1.krs 2020-1586

Pohjapiirustus, 2.krs 2020-1586

Pohjapiirustus, 4.krs 2020-1586

Pohjapiirustus, 5.krs 2020-1586

Pohjapiirustus, 7.krs 2020-1586

Pihasuunnitelma 2020-1586

Värijulkisivut korttelin poikki 2020-1586

Värikatujulkisivut 2020-1586

Väripihajulkisivut 2020-1586

Kaupunkikuvallinen aineisto 2020-1586

5321/10.03.02/2020

§ 202

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1095-Laidunmaanraitti 2

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-30-105-1

Laidunmaanraitti 2

NÖYKKIÖ

02330 ESPOO

Pinta-ala 3987.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

A Asuinrakennusten korttelialue, III, e =

käyttötarkoitus

0,40

Kaavanmukainen

1594.8 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Nöykkiönlaakson Hovi Espoo c/o Lehto Asunnot Oy

Voimatie 6 B

90440 KEMPELE

ToimenpideKaksi luhtikerrostaloa (1,2), kolme talousrakennusta (3,4,5),
rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
1	103871246B	1356.0	1356.0	4610.0	3
2	103871247C	497.0	497.0	1690.0	2
3	103871248D	74.0	74.0	240.0	1
4	103871249E	78.0	78.0	254.0	1
5	103871260T	186.0	186.0	605.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	23.03.2020	Ehdollinen
a		
Kaupunkimittausyksikkö	21.08.2020	Puoltava
ö		
Rajanaapurit Espoo	14.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	09.03.2020	Kieltävä
a		
Espoo		
Ympäristökeskus	16.10.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
 Valtakirja 2 kpl
 Hankeselostus
 Rasitesopimus 2 kpl
 Naapurien kuuleminen 2 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Rakennusoikeuslaskelma
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Energiaselvitys ja -todistus, (B), q50 (1,5), E-luku (90), (talo A)
 Energiaselvitys ja -todistus, (B), q50 (2), E-luku (105), (talo B)
 Energiaselvitys ja -todistus, (E), q50 (2), E-luku (196), (sauna)
 Energiaselvitys ja -todistus, (B), q50 (4), E-luku (105), (vss)
 Ympäristökeskuksen päätös
 Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus
 Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
 Sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus
 Kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma
 Palotekninen suunnitelma
 Selvitykset palosuojamaalista 3 kpl
 Paloturvallisuuden perustietolomake 2 kpl
 Piha- ja pintavesisuunnitelma
 Työnaikainen hulevesisuunnitelma
 Pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 VSS-ilmoitus ja -piirustus
 Tilaelementin varmennustodistukset
 LVI-suunnittelun perusteet
 Pihasuunnitelma
 Alustava ulkoväriyssuunnitelma
 Väritetyt julkisivut
 Havainnekuvat
 TEK-lomakkeet 8 kpl
Lisäselvitykset ja poikkeukset
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kahden luhtikerrostalon ja kolmen talousrakennuksen rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 42. Lisäksi haetaan

oikeutta aloittaa rakennustyöt raivaus- ja stabilointitoilla ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Tontille aikaisemmin vireille laitettu lupahakemus 2019-1649-A rauetetaan tämän luvan yhteydessä.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella A. Tontin kadunpuoleisilta reunoilta on osoitettu rakennusalat sekä kolmi- että kaksikerroksisille rakennuksille. Laidunmaanraitin puoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle on annettu ylin sallittu korkeusasema. Lisäksi tontilta on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka ja alue leikkiä ja oleskelua varten. Katujen puolella julkisivujen materiaaleina tulee käyttää pääosin tiiltä ja rapattua pintaa ja kattojen tulee olla tummia. Aukotus tulee jäsenellä niin, että syntyy eläväisiä ja monipuolisia kokonaisuuksia. Sisäpihoilla julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta eri sävyissä. Kattojen muotoina tulee olla harja- tai pulpettikatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesienkäsittelyyn ja hulevesitulvariskin ja sulfidisaviesiintymien huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma Latokaskenniitty Etelä.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi modulierakenteista luhtikerrostaloa, joista A-talo on hissillinen kaksi- ja kolmikerroksisen osan käsittävä rakennus ja B-talo on hissitön kaksikerroksinen rakennus. Lisäksi rakennetaan kolme yksikerroksista talousrakennusta, joihin on sijoitettu varasto- ja yhteistiloja, kuten sauna- ja kerhohuone. Rakennuksissa ei ole kellaria. Asuinrakennukset sijoittuvat katujen reunaan ja rajaavat asukkaiden yhteisen oleskelupihan sisäpihan puolelle. Rakennusten päädyt ja katujulkisivujen parvekkeettomat osat sekä rakennuksiin muodostuva kehämäinen aihe ovat asemakaava huomioiden rapattuja. Katujulkisivuissa parvekkeiden sisäpinnoissa on käytetty myös puuta. Sisäpihan puolella julkisivuissa on käytetty asemakaavan vaatimuksen mukaisesti puuta, mutta paloturvallisuussyistä luhtikäytävät on verhoiltu kuitusementtilevyin. Taitetun valkoisten rapattujen päätyjen lisäksi A-talon kolmikerroksisen osan pääväri on taitettu punainen ja kaksikerroksisen osan pääväri on taitettu oranssi. B-talossa tummanharmaiden rapattujen päätyjen lisäksi päävärinä on taitettu keltainen. Tehosteena osa molempien talojen parvekkeista on toteutettu vaaleanruskean sävyisinä. Sävy on sama, kuin kaikissa puuverhotuissa talousrakennuksissa. Hankkeessa noudatetaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelman hengen mukaista pienimittakaavaisuutta ja vaihtelevaa värimaailmaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0,40$ on 1595 km^2 . Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat,

porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2192 kem², josta 1585 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 451 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 156 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Laidunmaanraitin puolella A-talon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittää asemakaavan salliman koron +19.30 noin 26 cm ja B-talolle sallitun ylimmän leikkauskohdan koron +19.40 noin 16 cm. Alueen tulvaherkkyydestä johtuen rakennusten sijoittaminen matalammalle olisi muodostanut rakenteiden kastumiselle riskin. A-talon luoteen puoleinen kulma ylittää rakennusalan rajan noin 72 cm ja B-talon lännen puoleinen pääty ylittää rakennusalan rajan 20 cm maanalaisille johdoille varatun alueen puolelle. Maanalaisille johdoille varattua aluetta voidaan käyttää rakentamiseen, kunhan johtojen tarkka sijainti selvitetään ja tarpeen vaatiessa niiden siirtämisestä sovitaan johtojen omistajan kanssa. Lisäksi asukkaiden kerho- ja saunatilat sijoitetaan rakennusalojen ulkopuolelle tontin piha-alueelle asemakaavan salliessa vain polkupyörä- ja jätekatosten sekä varastojen sijoittamisen rakennusalojen rajoista riippumatta. Ratkaisu noudattaa kuitenkin korttelisuunnitelmaa, missä yhteistiloja on sijoitettu piha-alueelle yhteisöllisyyden parantamiseksi. Osa hankkeen varastotiloista on lisäksi sijoitettu asuinrakennuksiin.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan vaatimat 23 kpl, joista yksi on osoitettu liikuntaesteisille. Tämän luvan autopaikoista 19 sijaitsee omalla tontilla ja neljä rasitesopimuksella viereisen tontin 30-105-2 puolella.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 84 pp. Kaikki vaaditut polkupyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuun ja lukittavissa olevaan varastorakennukseen. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 77 henkilölle. Väestönsuoja on mitoitettu palvelemaan myös kadun toisella puolella olevan tontin 30-112-3 asukkaita, mistä on sovittu rasitesopimuksella. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein joko vetotikkain tai nostokaluston avulla. Rakennusten paloluokka on P2 ja kolmikerroksiseen A-taloon on suunniteltu automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä ja puhdistuksesta sekä ympäristökeskuksen antamat huomiot. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan pääosin pysäköintialueen kohdalle sijoitettavan viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti. Rakennetun piha-alueen pintavedet ohjataan kuitenkin oleskelupiha pohjoisreunalle rakennettavaan viivytys- ja biosuodatusaltaaseen, josta ylivuoto johdetaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella lähivirkistysalueen puolella kulkevaan ojaan. Hakijalla ei ole velvollisuutta liittää kiinteistöä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, koska kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella, eikä Espoon ympäristökeskuksen vapautus huleveden ojaan johtamisen osalta ole tarpeen.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin rakennuksiin on esteetön kulku. Hissillisen A-talon kaikki asunnot sekä kaksikerroksisen hissittömän talon ensimmäisen kerroksen asunnot ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitetettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu yksi esteetön autopaikka.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Tontti sijaitsee kalastollisesti arvokkaan Finnbäckenin valuma-alueella ja tontin luoteispuoleisella virkistysalueella kulkee puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Lisäksi tontti sijaitsee potentiaalisesti happamien sulfaattisavien alueella ja rakennettavan alueen

läheisyydessä on havaittu kokonaisrikkipitoisuuden osalta raja-arvon ylitys. Ympäristökeskuksen ehdot koskevat mm. työmaavesien ja hulevesien hallintaa, laadun seuranta ja mittaamista sekä avo-ojan siirtämistä, liito-oravien kulkureitin työmaa-aikaista suojaamista ja puiden kaatamista. Ympäristökeskuksen lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontti on tehnyt rasitesopimuksen kadun toisella puolella sijaitsevan tontin 30-112-3 kanssa hakijatontille nyt rakennettavan väestösuojatilan käyttämisestä. Lisäksi hakijatontti on sopinut rasitteiden perustamisesta viereisen naapuritontin 30-105-2 kanssa neljän autopaikan sijoittamisesta tontin 30-105-2 piha-alueelle, kulkuyhteyden järjestämisestä edellä mainituille autopaikoille, johtojen sijoittamisesta, hulevesien johtamisesta sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Kaikkien rasitteiden tulee olla perustettuina ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Hakija on tiedottanut naapureille hankkeesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen tontin raivaus- ja stabilointitöillä ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 39 130 euron vakuutta vastaan.

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

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin 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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla kulkevien johtojen tarkka sijainti on selvitettävä ja tarvittaessa niiden siirrosta tai muista toimenpiteistä on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Palonsuojamaalin tuotetiedot sekä selvitys pitkäaikaiskestävyydestä tulee esitellä aloituskokouksen yhteydessä tuotteen hyväksymistä varten.

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

Työmaan hulevesien käsittelyä varten tulee rakentaa suodatinpenkereitä. Ennen Oxfotinojaan johtavaa rajalle suunniteltua pengertä on toteutettava ainakin kaksi muuta suodatinpengertä. Työmaalla on myös varustauduttava tarvittaessa hienojakoisen, savipitoisen kiintoaineen tai happamien sulfaattimaiden esiintymiseen väliseinällä varustetulla laskeutuskontilla, josta veden ohjaus avo-ojaan voidaan estää. Hallintajärjestelmien tulee olla toiminnassa ennen rakentamisen aloittamista.

Työmaan vesienkäsittelyssä tulee noudattaa Espoon työmaavesiopasta, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö-

ja huolto-ohje.

Koko rakentamisen ajan työmaa- ja hulevesistä tulee mitata pH-pitoisuutta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään yksi rakennusalueella sekä yksi Oxfotinojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi päivittäin ja mikäli pH:n laskua ei havaita, mittausta voi vähentää viikoittain tapahtuvaksi. Kootut mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen. Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

Avo-ojan siirrossa ja työmaavesien hallinnassa tulee etenkin huomioida veden sameudelle ja metalleille herkän taimen kutuaika 1.9. - 30.11.

Liito-oravien kulkureitin suojelemiseksi puita ei saa kaataa vahingossa virkistysalueen puolelta. Tontin rajat tulee merkitä selkeästi maastoon ja puuston kaatavan toimijan on katselmoitava kaadettavat puut ympäristökeskuksen edustajan kanssa ennen puiden kaatoja. Puita ei saa kaataa lintujen pesinnän aikana 1.5. - 30.6. Puiden kaadon jälkeen tontin virkistysalueen puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää puustoa suojaava aita ympäristökeskuksen lausunnossaan antaman ohjeiden mukaisesti. Suoja-aita poistetaan rakentamisen päätyttyä.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävällä katselmuksella. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Kynnys huoneiston ja terassin/parvekkeen välillä tulee toteuttaa siten, että se mahdollistaa terassin/parvekkeen esteettömän käytön sekä pyörähtämisen.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa tontin 30-112-3 kanssa tehdyn 11.6.2020 allekirjoitetun rasitesopimuksen mukainen rasite sekä tontin 30-105-2 kanssa tehdyn ja 19.8.2020 päivätyn rasitesopimusluonnoksen mukaiset rasitteet.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiiirros 2020-1095
Hankeselostus 2020-1095
Sijaintikartta Laidunmaanraitti 2
Leikkauspiirros RAK 1
Leikkauspiirros RAK 2
Pohjapiirros 1 krs RAK 1
Pohjapiirros 2 krs RAK 1
Pohjapiirros 3 krs RAK 1
Pohjapiirros 1 krs RAK 2
Pohjapiirros 2 krs RAK 2
Pohjapiirros ja vesikattopiiirros RAK 4
Pohjapiirros ja vesikattopiiirros RAK 5
Julkisivupiiirroksset RAK 1
Julkisivupiiirroksset RAK 2
Julkisivupiiirroksset ja leikkauspiirros RAK 3
Julkisivupiiirroksset ja leikkauspiirros RAK 4
Julkisivupiiirroksset ja leikkauspiirros RAK 5
Väritetyt julkisivut 2020-1095
Pintavesisuunnitelma 2020-1095
Havainnekuvat 2020-1095

5323/10.03.02/2020

§ 203

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1627-Majurinkatu 19

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-51-31-2
LEPPÄVAARA
Pinta-ala 2357.0
Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten
kerrosala

Majurinkatu 19
02600 ESPOO

Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue

6400.0 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2) ja meluaita, sekä rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Matomäki Mari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun- nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
1	103879030E	8287.0	7582.0	26968.0	16
2	103879031F	190.0	190.0	532.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö	28.09.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 4kpl	13.10.2020	.

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17kpl
 Valtakirja
 Hankekuvaus
 Katukorkeusilmoitus sekä karttaliite
 Energiaselvitys ja -todistus
 Kerrosalalaskelmat 2kpl
 Liikennemeluselvitys
 TEK-lomakkeet 11 kpl
 Autopaikat poikkeamispäätös
 Tuulisuusselvitys
 Autopaikat Perilänkuja 1
 Autopaikat aiesopimus
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Esteetön kerrostalo, suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Rakennetyypit
 Aluejulkisivu Majurinkatu 1:200
 Palotekniset erillissuunnitelmat 2kpl
 Piha- ja pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Kiinteistörekisteriote
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Tontinvarauspäätös
 Tontinvarausehdot
 Ulkovaipan ääneneristys
 Ulkovärisuunnitelma
 Liitoskohtalausunto
 VSS-ilmoitus
 Väestönsuojapiirustus
 Ympäristöselvitys
 Asemapiirustus - Asemapiirustus 1:200
 Julkisivupiirustus - Julkisivu Majurinkatu 1:100
 Julkisivupiirustus - Julkisivu itään 1:100
 Julkisivupiirustus - Julkisivu etelään 1:100
 Julkisivupiirustus - Julkisivu Perkkaantie 1:100
 Kerrosalalaskelma - Pinta-alalaskelmataulukko
 Kerrosalalaskelma - Kerrosalalaskelman pohjapiirroksat
 Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A 1:100
 Muut pääpiirustukset - Piirustusluettelo
 Muut pääpiirustukset - Aita ja ulkoiluvälinevarasto 1:100

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 2. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 9. krs 1:100
Pohjapiirustus - Vesikatto 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 11-13. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus ullakko 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 3. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 14. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 15-16. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 1. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 4-8. ja 10. krs 1:100
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus

Haetaan rakennuslupaa 16 -kerroksisen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja meluaidan rakentamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Asuinrakennukseen sijoittuu yhteensä 98 asuntoa 14 asuinkerroksessa. Hakija perustelee rakentamisen valmistelevia töitä ja stabilointia koskevaa aloittamisoikeushakemustaan sillä, että stabilointi voitaisiin tehdä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen pakkasia, ja runkorakentaminen osuisi kosteusteknisesti optimaaliseen vuodenaikaan, jolloin kosteusriskit minimoitaisiin.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on 16 kerrosta. Lisäksi myymälä- ja toimistotiloja edellytetään rakennettavaksi vähintään 100 m², ja enintään 400 kem² rakennuksen alimmassa kerroksessa.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee suorkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Korttelin korkeissa rakennuksissa tulee kahden alimman kerroksen arkkitehtuurin erottua ylemmistä kerroksista pienimittakaavaista miljöötä tarjoavina ja tuulisuutta rakennusten lähellä tulee vähentää katoksilla. Kolmen ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva alue.

Kortteli sijaitsee melualueella. Jos julkisivuun kohdistuva päivääjän melutaso on välillä 55-65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, etteivät asuinalueille asetetut melutason ohjeavot ylity.

Asemakaavan mukaan polkupyöräkatokset ja varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen asuinkerrosalan rakennusoikeus on 6000 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun kerrosalan määrästä; samoin polkupyörävarastot ja -katokset ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa; sekä talotekniikan vaatimat tilat.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 5976 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty asuinrakennuksessa 1607 kem², ja talousrakennuksessa 190 kem². Yhteiskäyttöisiä varastoja, askartelu-, harrastus- ja säilytystiloja, pesutupia ja kuivaushuoneita, saunoja ja jätehuollon tiloja on hankkeessa yhteensä 795 kem² (13,25 %). MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 408 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 193 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 24 kem².

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kiinteistölle (silloin 49-51-31-1, Majurinkatu 17) on myönnetty poikkeamispäätös 2019-1523 asemakaavan asuinrakentamista koskevasta autopaikkainormista. Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja rakennetaan asemakaavan edellyttämän 1 ap /85 kem², kuitenkin vähintään 0,6 ap / asunto sijaan 1 ap / 100 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Lisäksi autopaikkoja voidaan toteuttaa edellä mainittua 20 % vähemmän, mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Asuinrakennuksessa on 14 asuntokerroksen ohella kaksi maanpäällistä apukerrosta. Erilliseen talousrakennukseen, joka on osa meluaitaa Perkkäntien ja Majurinkadun suuntaan, sijoittuvat yksi ulkoiluvälinevarastoista sekä jätehuone.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat väribetonipintaisia betonisandwich-elementtejä. Kaksi alinta kerrosta ovat koivuaiheista tummaa graafista betonia sekä tiilenpunaista patinavärjättyä väribetonia, 3.-13. kerrokset valkobetonia, ja 14.-16. kerrokset vaaleaa graafista betonia koivuaiheella. Talousrakennuksen ja aidan julkisivut ovat sekä tiilenpunaista patinabetonia että tummaa graafista betonia.

Huoneistojen väliset kantavat seinät ovat teräsbetonielementtirakenteisia. Väli- ja yläpohjat tehdään ontelolaattarakenteisina. Asuinrakennus on varustettu koneellisella ilmanvaihdolla ja lämmön talteenotolla. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto.

Asemakaavan edellyttämä toimistotila, sekä yhteistilat: saunat, kerhotilat,

pesula ja kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja lastenvaunuvarastot sijaitsevat asuinrakennuksen 1. ja 2. kerroksissa, samoin väestönsuoja.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylitetään vähäisessä määrin (1,60 m) asuinrakennuksen eteläsivulla. Hakija perustelee ylitystä siten, että se on vähäinen, omalla tontilla, eikä vaikuta olennaisesti rakennuksen mittasuhteisiin.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa rakennusaloille, pihakansien alle tai maanalaisiin tiloihin, a-kirjaimella osoitettuihin pysäköintilaitoksiin tai p-kirjaimella osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Poikkeamispäätös 2019-1523 edellyttää 48 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti 48 kpl.

Autopaikoista 2 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa sijoittuvat omalle tontille, ja loput 46 autopaikkaa asemakaavan LPA-korttelin Perilänkujan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem2 kohti. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 199 kpl. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu talousrakennuksen ja asuinrakennuksen alimpien kerrosten ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 199 kpl, sekä pihalle lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin yhteensä 18 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuoja yhteensä 163 henkilölle sijoittuu 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 11.9.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Hankkeesta on laadittu tuulisuusselvitys.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 8.9.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 10.8.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi, eikä näin ollen ole voinut antaa lausuntoa. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta rakennuksen rungon ja pohjarakenteiden osalta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Aiesopimus autopaikkojen järjestelyistä on liitetty hakemukseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakentamista valmisteleviin töihin sekä pohjan stabilointiin ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 27 230 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin 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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

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

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyys vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei

ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat ko. yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135, 149 d ja 175§

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020-1627

Hankekuvaus 2020-1627

Leikkaus A-A 2020-1627

Pohjapiirustus, 1.krs

Pohjapiirustus 2.krs

Pohjapiirustus, 3.krs
Pohjapiirustus, 4.-8. ja 10.krs
Pohjapiirustus, 9. krs
Pohjapiirustus, 11.-13. krs
Pohjapiirustus, 14.krs
Pohjapiirustus, 15.-16.krs
Pohjapiirustus, ullakko
Vesikatto 2020-1627
Aita ja ulkoiluvälinevarasto 2020-1627
Ympäristöselvitys 2020-1627
Pinnantasaussuunnitelma 2020-1627
Värisuunnitelma 2020-1627
Värijulkisivu Majurinkatu
Värijulkisivu Perkkaantie
Julkisivu etelään 2020-1627
Julkisivu itään 2020-1627

5344/10.03.02/2020

§ 204

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1139-Sepetlahdentie 1

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka	49-23-32-4 MATINKYLÄ Pinta-ala 3992.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sepetlahdentie 1 02230 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4550.0 k-m ² 314.0 k-m ²
Hakija	As Oy Nokkalan Seaside, Espoo c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 Espoo	
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,5), pysäköintihalli (6) sekä pyöräkatos. Rakennusten 103407162W, 1003454588 ja 1003454577 (2,3,4) purku.	

Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun- nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
1	103859849P	3553.0	3553.0	12310.0	6
5	103859850R	2559.0	2559.0	7970.0	6
6	103859852T	1392.0	1391.0	5340.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun- nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
-------------------	-------------------------------	-------------	-----------	----------	----------------------------------

2	1003454577	120.0	120.0	400.0	1
3	1003454588	10.0	10.0	40.0	1
4	103407162W	194.0	194.0	866.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Espoo Ympäristökeskus	18.06.2020	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	24.06.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	04.05.2020	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 5kpl	03.09.2020	.
Kaupunginmuseo	25.06.2020	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	24.08.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Vss-piirustukset ja -ilmoitus
Hankkeen kuvaus ja liite
Rakennushankeilmoitus RH1
Ilmoitus rakennuksen poistumasta RK9, 3 kpl
Valtakirja
Suunnittelijoiden ilmoittamislomake
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus ja karttaliite 2 kpl
HSY:n liitoslausunto
Sijoituslupa
Kosteudenhallintaselvitys
Alustava pihasuunnitelma
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
Meluselvitys, kaavavaihe
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Parvekelasitusperiaate, ääneneristävyys
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Hankkeelle annettuja kannanottoja, 1 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti

Hulevesisuunnitelma

Puuston suojaus- ja hoitosuunnitelma

Asemakaavakartta ja -määräykset

TEK- lomakkeet, 10 kpl

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakentaa kaksi asuinkerrostaloa, kansipihan alle jäävä pysäköintihalli sekä rakennusten väliin jäävä pyöräkatos aitoineen.

Lisäksi haetaan lupaa olemassa olevien rakennusten purkamiselle.

Tontilla on 1950- ja 1960- luvuilla rakennetut pientalot (1003454577, 103407162W) ja talousrakennus (1003454588).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusalat kahdelle enintään 5-kerroksiselle asuinrakennukselle kansipihalta laskien. Kansipihan tai rakennuksen alle saa sijoittaa mm pysäköintiä, väestönsuojat ja varastotiloja. Ajoyhteys pysäköintiin on rakennusten välistä Sepetlahdentieltä. Rakentaminen sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet, parvekkeet ja terassit on suojattava melulta. Katujen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa vähintään 50 kem2. Matinkylän katualuetta ei saa käyttää tikasauton nostopaikkana.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punaista, ruskeaa tai vaaleaa muurattua tiiltä tai muuta kiviaineista materiaalia. Elementtisaumat tulee piilottaa. Kansipihan tulee olla vihreä ja sen tulee liittyä luontevasti maastoon. Pysäköinti on kannella kielletty. Alueella on liito- oravalle varattu suojeltava alueen osa ja ekologinen yhteystarvevaraus, joissa puustoa tulee säilyttää. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi viisikerroksista lamellitaloa. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ullakkokerrokseen on sijoitettu yhteistiloja.

Kellarikerroksessa sijaitsee pääosa teknisistä tiloista sekä ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoista, liiketila sekä A-portaan kuivaushuone.

Kansitasolla sijaitsevat asukkaiden yhteistiloista pesula, B- ja C-portaiden kuivaushuoneet sekä kaikki lastenvaunuvarastot.

Uusia asuntoja on yhteensä 77 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pientasuntovaltaisessa asuinkehityksessä yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta. Pesula ja kuivaustilat on esitetty ohjetta pienemmiksi, mutta jokaisessa porrashuoneessa on oma kuivaushuoneensa. Vastaavasti taas varastotilat ja kerhohuoneet ovat ohjetta suurempia.

Julkisivut ovat kadun puolelta ensimmäisen kerroksen osalta uritettua betonia ja ylempien osalta punatiiltä. Kattokerroksen IV-konehuoneet,

kerho- ja talosaunatilat ovat julkisivulevyä. Sisäpihan puolelta julkisivut ovat valkoiseksi rapattuja, ja parveketaustaseinät ovat betonielementtejä. Parvekejulkisivua on elävöitetty käyttämällä valkoista alumiinipystyrimaa.

Leikki- ja oleskelualue sijaitsee rakennusten suojaamalla kansipihalla. Jokaisella asunnolla on ainakin yksi lasitettu parveke tai asuntoterassi. Lisäksi kerhohuoneiden ja talosaunojen yhteydessä on suuri kattoterassi.

Hulevesiä viivytetään pihatien alla sijaitsevassa viivytysrakenteessa.

Ilmanvaihto on keskitetty ja konehuoneet sijaitsevat vesikatolla. Lämmitys on kaukolämmöllä vesikiertoinen patterilämmitys.

Energiatehokkuusluokka on molempien rakennusten osalta B.

Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on R-2 ja rakennuksen paloluokka P1.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 4 550 kem². Sen lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jätehuolto- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, väestönsuojatiloja ja muuntamotiloja.

Rakennusoikeutta käytetään yhteensä 6 112 kem², josta 4 550 kem² varsinaista rakennusoikeutta ja 2 711 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 242 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Suunnitelmassa rakennus 1:n rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 743 m² ja rakennus 2:n 1 807 m². Rakennusoikeutta on siirretty rakennusalueelta toiselle 7 m², mutta kokonaisuutena rakennusoikeus ei ylity.

Rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisesti rakennus 1:n eteläpäädyssä, rakennus 2:n länsipäädyssä ja kansipihan puolella.

Perusteluina esitetään pysäköintihallin luiskien sopivan kaltevuuden ja esteettömien sisäänkäyntien toteuttaminen.

Kaavan kerrosluvusta poiketen kerhohuoneet ja talosaunat on sijoitettu ns. kattokerrokseen, ylimpien asuinkerrosten yläpuolelle. Näihin liittyy myös etelään ja länteen avautuvat kattoterassit. Sijoitusta perustellaan yhteistiloihin näin avautuvilla pitkillä ja avarilla näkymillä.

Kattokerroksessa sijaitsevat IV-konehuoneet, joille johtaa myös porrashuoneen porras. Kaupunkisuunnittelukeskukselta on saatu asiassa puoltava kannanotto.

Parvekkeet ylittävät tontin rajan Matinkyläntien puolella n. 1 100 mm ja Sepetlahdentien puolella n. 100-250 mm. Espoon rakennusjärjestyksen mukaan parvekkeet saavat ulottua 1,5 m tontin ulkopuolelle eivätkä ne ulotu kevyenliikenteen väylän yläpuolelle.

Liiketilän liikuntaesteisten wc on vain toispuoleinen, mitä perustellaan liiketilän koon pienuudella.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, (MOOTTORIPYÖRÄ- JA) POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ja liiketiloille 1 ap/ 100 kem2, tälle hankkeelle yhteensä 48 ap. Pysäköinti sijaitsee kansipihan alla, jonne autopaikkoja toteutetaan 48 ap. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille, lisäksi toteutetaan 2 moottoripyöräpaikkaa.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto, liiketiloille 1 pp/ 30 kem2, tälle hankkeelle yhteensä 156 pp. Pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonka lisäksi pyöräpaikkoja tulee sijoittaa myös pihalle. Pyöräpaikkoja toteutetaan 163 pp, joista lukittavassa katoksessa on 26 pp. Lisäksi pyörille on paikkoja pihalla.

Kohteen S1- luokan väestönsuoja sijaitsee C-portaan ensimmäisessä kerroksessa ja se on mitoitettu 127 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Kaavan mukaan ennen rakentamista on selvittävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, paitsi ekologisen yhteyden alueella, jossa ei suoriteta kaivuutöitä.

Asemakaavassa on todettu, että hanke sijaitsee melualueella. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitykset ja suunnitelma julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävydestä.

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. Jokaiseen porrashuoneeseen on esteetön käynti sekä kadun, parkkihallin että kansipihan puolelta. Kaikki sisäänkäynnit sekä sisä- ja ulkotilat, joihin asukkailla on pääsy, ovat esteettömiä. Asuntojen parvekkeet on mahdollista tehdä esteettömiksi puutrellilla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdollisena. Suunnitelmia

on muutettu annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on pidetty teknisen yksikön kanssa ennakkoesittely, jossa ei ole todettu merkittäviä suunnitelmiin edellytettäviä muutoksia, joten teknisen toimikunnan käsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Matinkyläntien ja Sepetlahdentien puoleisille katualueille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa rakennusosille, jotka ylittävät tontin rajat. Näitä rakennusosia ovat perustukset, salaojat, routaeristeet, alapohjan tuuletusputket, sadevesikaivo sekä salaojien tarkastuskaivot.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

purkutöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

aloituskokous

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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Ennen purku- ja/ tai rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava luvan liitteenä olevan puuston suojaussuunnitelman mukaisesti ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus 2020-1627

Hankeselostus 2020-1627

Leikkaus kohti itää 2020-1627

Leikkaus kohti pohjoista 2020-1627

Alueleikkaukset 2020-1627

Pohjapiirros katutaso ja kellari 2020-1627

Pohjapiirros pihataso 2020-1627

Pohjapiirros kattokerros 2020-1627

Pihasuunnitelma 2020-1627

Julkisivu pohjoiseen 2020-1627

Julkisivu etelään 2020-1627

Värijulkisivu, etelä ja itä 2020-1627

Värijulkisivu, länsi ja pohjoinen 2020-1627

5356/10.03.02/2020

§ 205

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1667-Kuusiniemi 1

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-61-24-2

Kuusiniemi 1

VIHERLAAKSO

02710 ESPOO

Pinta-ala 1815.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e =

käyttötarkoitus

1,10 + 15 %

Kaavanmukainen

2000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

649.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Viherlaaksonheikki c/o Varte Oy

Torikatu 6

45100 KOUVOLA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pihakansi (2) ja tukimuuri/aita

Pääsuunnittelija: Matomäki Mari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustun
nus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerros
ten
lukum
äärä

1

103880489H 2674.0

2674.0

8510.0

7

2

103880490J 289.0

289.0

804.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö

02.10.2020

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen
4 kpl

20.10.2020

.

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
Kaupparekisteriote
Maanvuokrasopimus
Yhtiökokouspöytäkirja
Valtakirjat 2 kpl
Hankekuvaus
Poikkeamispäätökset 2 kpl
Rasitesopimus autopaikoista
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerroskaaviot ja kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1), E-luku (88)
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteettömyys selvitys
Rakennetyypit
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pintavaaitus ja puustokartoitus
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Selvitys edellisen pääsuunnittelijan suunnitelmaan tehdyistä muutoksista
Paloturvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK-lomakkeet 7 kpl
Sijoituslupa
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Havainnekuva

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Lupaa haetaan asuinkerrostalon (489H) ja pihakannen (490J) rakentamiseen. Asuinrakennuksen parvekkeet lasitetaan. Tontin koillis- ja kaakkoisraja aidataan osittain sulkemaan tontin piha-alueita.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden yli 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, asuntojen ulkopuoliset varasto- ja tekniset tilat, asukkaiden yhteistilat

(kuten kerho-, sauna- tms. tiloja) ja enintään 20 m² laajuisia katoksia/varastoja autokannen päälle. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % (300 k-m²) kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eivätkä ne mitoiteta autopaikkoja. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa 6-kerroksinen rakennus (2/3 VI) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos, väestönsuoja-, huolto-, varasto- ja teknisiä taloja. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. piha-alueesta ja julkisivumateriaaleista. Rakentamattomat tontin tai pihakannen osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaaleansävyinen kiviaines ja pysäköintikannen julkisivut tulee toteuttaa samalla laatu- ja laatutasolla kuin asuinrakennuksen julkisivut.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 2019-182-S, jonka mukaan asuinkerrostalo voidaan rakentaa suurelta osin rakennusalan ulkopuolelle ja osin leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle tontin pohjoisosaan ja pysäköinti- ja pihakansirakenteet voidaan sijoittaa osin rakennusalan ulkopuolelle kiinni Kuusiniemi katuun. Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja on toteutettava vähintään 25 kpl ja niitä on mahdollista sijoittaa kiinteistöjen välisin sopimuksin tontille 61-23-3.

Poikkeamispäätöksen 2019-1946-S mukaan annetaan lupa ylittää asemakaavan sallima rakennusoikeus 187 m²:llä ja lisärakennusoikeus 23 m²:llä. Lisäksi rakennukseen voidaan toteuttaa alimman kerroksen alle puolikerros, johon sijoitetaan alimpien, kaksikerroksisten asuntojen alin asuintaso.

RAKENNUSHANKE

Tontilta on purettu vuonna 1964 valmistunut liikerakennus ja pihakansi (lupa 2019-1070-P). Rakennuspaikka on jyrkästi itään nousevassa rinteessä, rajoittuen pohjoisessa ja lännessä luonnontilaiseen puistoalueeseen. Korkeuseroa tontilla on noin 10 metriä.

Uudisrakennushanke koostuu 7-kerroksisesta asuinkerrostalosta ja pihakannesta, jossa on yhteensä 29 asuntoa. Asuntoparvekkeet lasitetaan. Alimmaisiin kerroksiin sijoittuu kaksikerroksisia asuntoja neljä kappaletta ja asuinrakennuksen mukaisia varastotiloja sekä yhteistiloja/saunatiloja sijoittuu toiseen ja kolmanteen kerrokseen.

Asuinrakennuksen ja pihakannen julkisivumateriaalina on valkoinen rappaus, sokkeleissa ja muureissa on käytetty mustaa luiskekiveä. Ikkunaväleissä on käytetty tehosteaiheena vaaleanharmaata rappauspintaa. Parvekkeiden taustaseinät ovat vaaleaa maalattua betonipintaa ja parvekkeiden etuseinissä on käytetty täyskorkeaa

säleikköä rakenteellisena aurinkosuojauksena sekä näkösuojana. Sisäänkäyntiä on korostettu harmaalla rappauksella. Asuinrakennuksessa on bitumikermipintainen tasakatto. Pihakannen päällä on yksikerroksinen puinen oleskelukatos.

Pihalle toteutetaan leikkialue, johon sijoitetaan puiset pergolat leikki- ja oleskelualueille. Pihakannen alle sijoitetaan pysäköintitiloja ja jätehuone. Piha-alueiden ympäröivät kaiteet ovat tummanharmaat metallipinnakaiteet.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennusten kokonaiskerrosala on 2963 k-m², josta varsinaista asuinrakennusoikeutta on 2186 k-m². MRL 115 §:n mukainen ylitys on 196 k-m², josta ulkoseinien 250 mm:n vahvuuden ylittävä osuus on 82 k-m², väestönsuojan osuus on 52 k-m² sekä teknisten tilojen ja kuilujen osuus on 62 k-m². Lisäkerrosala muodostuu asuinrakennuksiin sijoittuvien asuntojen varasto-, säilytys-, yhteistilojen ja porrashuoneiden 15 m² ylittävästä osuudesta (290 k-m²) ja pihakannen alaisen autosuojan kerrosalasta (289 k-m²), yhteensä 579 k-m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 80 m² asuntokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Autopaikkavaatimus tälle hankkeelle on poikkeamispäätöksen määräämänä vähintään 25 ap, joista 8 ap on pihakannen alla, 10 ap esitetään avopaikkoina piha-alueelle ja 7 ap naapurikiinteistölle 61-23-3. Autopaikoista 2 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia.

Poikkeamispäätöksen 2019-182-S mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 58 pp, jonka mukaisesti 64 kpl paikkoja esitetään sijoitettavaksi kahteen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi tontille on esitetty polkupyöräpaikkoja sisäänkäyntien läheisyyteen (9kpl).

Rakennukseen toteutetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista 48 m² suojatilaa 58 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta sekä pihan leikki- ja oleskelualueen melunsuojaustarpeesta. Selvityksen mukaan asuinrakennus ja piha-alueet täyttävät asetuksen mukaiset vaatimukset.

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. Kaksikerroksisissa asunnoissa, ylempi kerros on esteetön.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kosteudenhallintasuunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta mm. kaksikerroksisten asuntojen poikkeamispäätöstarvetta sekä piharakennuksen ja Törmäniityntietä rajaavaa korkeaa tukimuuria koskevin ehdoin. Poikkeamispäätös on myönnetty, kiinteistön kaakkoisrajalla oleva tukimuuri on madallettu ja piharakennus on muutettu katokseksi sekä madallettu noin 0,5 metrillä. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi, eikä näin ollen ole voinut antaa lausuntoa. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat ovat toimitettu, tekninen ennakkoesittely on pidetty, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on todennut lausunnossaan, että rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä kulkee Kavallinojan virtavesikohde, joka johtaa Lippajärven luonnonsuojelualueelle vajaan 120 metrin päässä rakennustyömaasta. Lisäksi ympäristökeskus on lausunut viereisellä puistoalueella kulkevasta liito-oravayhteydestä ja työmaavesien käsittelystä.

YHTEISJÄRJESTELYT JA MUUT SOPIMUKSET

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu kiinteistöjen 61-24-2 ja 61-23-3 välinen sopimus, jonka mukaan naapurikiinteistölle 61-23-3 voidaan sijoittaa enintään 15 ap.

Tontin ulkopuolelle ulottuville maanalaisille rakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä
Ennen rakentamisen aloittamista ympäristökeskukseen on toimitettava työmaavesien käsittelysuunnitelma.
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräästä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Rajalle rakennettavat aidat, muurit ja niiden maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa kokonaan rakennuspaikan puolelle. Rakenteiden sijoittamisesta tulee hakea Espoon kaupungin tonttiyksikön kirjallinen suostumus ennen rakennustyön aloittamista.

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

Rakennuksen seinäpuhallusraportti tulee esitellä tiimin lvi-insinöörille viimeistään iv-suunnitelmien yhteydessä ja raportti tulee toimittaa esittelyn jälkeen luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat).

Erytissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityssuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Ennen maalaus-/rappausstyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Tontin hulevesiä tulee johtaa yleiseen hulevesiviemäriin tai hakea hulevesien osalta vapautusta (myös osittaista) hulevesiviemäriin liittymisestä Espoon ympäristökeskukselta.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasiitteina toista kiinteistöä rasittavat 21.10.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 133 §, 135 §, 138 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus 2020-1667
Hankekuvaus 2020-1667
Leikkaus A-A JA B-B 2020-1667
Pohjapiirustus, 1. ja 2. krs 2020-1667
Pohjapiirustus, 3. ja 4. krs 2020-1667
Pohjapiirustus, 5. ja 6. krs 2020-1667
Pohjapiirustus, 7. krs ja vesikatto 2020-1667
Väestönsuojapiirustus 2020-1667
Pysäköintitason tukimuuri 2020-1667
Julkisivut koiliseen 2020-1667
Julkisivu kaakkoon 2020-1667
Julkisivu lounaaseen 2020-1667
Julkisivu luoteeseen 2020-1667
Julkisivut, oleskelukatos ja autopaikoitus, leikkaus C-C 2020-1667
Havainnekuvat ja värilliset julkisivut 2020-1667

§ 206

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja 8.10.2020 § 1 / 2020.

Lakimies, vakanssinumero 104010, viran vakinainen täyttäminen rakennusvalvontakeskuksessa.

Rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja 22.10.2020 § 2 / 2020.

Lupainsinööri, vakanssinumero 104012, viran vakinainen täyttäminen rakennusvalvontakeskuksessa.

Päätöspöytäkirjat ovat oheismateriaalina.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lakimies, viran vakinainen täyttäminen

Lupainsinööri, viran vakinainen täyttäminen

§ 207

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

**Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15.10.2020
21782/03.04.04.04.16/2020**

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Valittaja: Asunto Oy Westendintie 57, Asunto Oy Hiiralankaari 18, Asunto Oy Hiiralankaari 20

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 17.9.2020 §160

HHO:n päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen.

**Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15.10.2020
21780/03.04.04.04.16/2020**

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Valittaja: Asunto Oy Westendintie 57, Asunto Oy Hiiralankaari 18, Asunto Oy Hiiralankaari 20

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 §150

HHO:n päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen. Hallinto-oikeus antaa päätöksenrakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

**Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15.10.2020
21781/03.04.04.04.16/2020**

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Valittaja: Asunto Oy Westendintie 57, Asunto Oy Hiiralankaari 18, Asunto Oy Hiiralankaari 20

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 §151

HHO:n päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen. Hallinto-oikeus antaa päätöksenrakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

**Lisäksi rakennuslautakunnalle toimitetaan tiedoksi:
Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettu lisäselvitys kosken Espoon
rakennuslautakunnan tekemää hylkäämää päätöstä
oikaisuvaatimuksesta 28.4.2020 § 79.**

Päätökset ovat oheismateriaalina.

Päätös

Rakennuslautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

HHO päätös 2020-735 aloittamisoikeuden kumoamisesta
HHO päätös 2020-736 aloittamisoikeuden kumoamisesta
HHO päätös 2020-736 aloittamisoikeuden kumoamisesta
Lisäselvitys 4.6.2020 tehtyyn valitukseen koskien toimenpidelupaa 2019-
1665

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 189, § 190, § 191, § 192, § 193, § 206, § 207

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 194, § 195, § 196, § 197**Valitusosoitus hallinto-oikeus, 30 pv**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

1. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite:	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin:	+358 29 56 42069
Telekopio:	+358 29 56 42079
Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 198, § 199, § 200, § 201, § 202, § 203, § 204, § 205**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
4. kunnalla.

Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.