



Rakennuslautakunta

10.12.2020

Kokoustiedot

Aika 10.12.2020 klo 17:00 - 19:05

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja	poistui §:n 229 käsittelyn aikana, palasi §:n 232 käsittelyn aikana
	Pekkanen Johanna	jäsen	
	Mikkola Merva	jäsen	
	Puhakainen-Mattila Rosa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Sjögren Ulf	jäsen	
	Janei Hossein	jäsen	
	Salmela Niklas	nuorisovaltuuston edustaja	
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
	Tuominen-Maila Anni	lakimies	
	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Nyman Marika	sihteeri	
Poissa	Valle Jaana		
	Erävuoma Asso		
	Brunni Antti		

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Rosa Puhakainen-Mattila

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.12.2020

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 227		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 228		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 229		Rakennuslautakunnan vuoden 2021 käyttösuunnitelman hyväksyminen	6
§ 230	1	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-983 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-72-75-9, Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo	12
§ 231	2	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupa 2020-949 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-72-75-8, Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo	19
§ 232	3	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-735 sekä lupaa 2020-1527 koskevasta valituksesta, Westendintie 55b, 49-13-18-33	26
§ 233	4	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-736 koskevasta valituksesta, Westendintie 55c, 49-13-18-32	32
§ 234	5	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-737 koskevasta valituksesta, Westendintie 55d, 49-13-18-31	37
§ 235	6	Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-428 koskevasta valituksesta, Seilikaari 3, 02180 Espoo, kiinteistö 49-26-104-2	42
§ 236		Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2020-2050-Hiiralankuja 4	46
§ 237		Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2018 1252 Terijoentie 16	48
§ 238		Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta Rakennuslupa 2020 682 Terijoentie 16	56
§ 239		Uudisrakennuslupa 2020 1408 Itätuulenkuja 10	60
§ 240		Uudisrakennuslupa 2020 891 Itätuulenkuja 4	70
§ 241		Uudisrakennuslupa 2020-1847 Piispanportti 7	79
§ 242		Uudisrakennuslupa 2020-2065 Mimerkinkuja 8	87
§ 243		Uudisrakennuslupa 2020-1372 Syvänsalmenkatu 1	95
§ 244		Uudisrakennuslupa 2020-1229 Syvänsalmenkatu 8 ja 10	104
§ 245		Uudisrakennuslupa 2020-1714 Harmaaniitynkuja 4	113
§ 246		Laajennuslupa 2020-1824 Otakaari 4	121
§ 247		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	127

§ 227

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Puheenjohtajan ehdottama lisäasia hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.12.2020 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle kohdassa 9. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/131

Rakennuslautakunta

§ 228

10.12.2020

§ 228

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Rosa Puhakainen-Mattila.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/131

Rakennuslautakunta

§ 229

10.12.2020

5424/02.02.00/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 229

§ 229

Rakennuslautakunnan vuoden 2021 käyttösuunnitelman hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää

1

hyväksyä rakennuslautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2021

2

merkitä tiedoksi vuoden 2021 tulostavoitteet

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Rakennuslautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso on 45 Rakennuslautakunta. Vuoden 2021 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosityksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi käyttösuunnitelmia on tarvittaessa tarkistettava.

Talousarvion seuranta

Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta. Näiden raporttien lisäksi lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä määrärahojen ja tuloarvioiden, tulostavoitteiden ja niihin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä

ja toteutumista. Käsittelyn tulee tapahtua heinäkuun ja lokakuun tilanteiden lisäksi vähintään kerran keväällä. Raporteissa käsitellään myös tarvittavat korjaavat toimenpiteet. Raportit tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

Rakennusvalvontakeskuksen toimintasuunnitelma vuodelle 2021

Toiminnassa varaudutaan kaupunkirakenteen tiivistymisestä ja entistä tehokkaammasta rakentamisesta johtuvien vaativien lupahankkeiden määrän lisääntymiseen sekä korjausrakentamisen kasvuun. Kestävän rakentamisen tavoite edellyttää rakennusvalvonnan vahvaa ohjausta ja osaamista. Rakennusvalvontakeskuksen on varauduttava tulevaan MRL:n muutoksen mukaisena täyden palvelun rakennusvalvontana toimimiseen. Rakennusvalvonnassa seurataan mm. rakennusten energiatehokkuuden kehittymistä ja suoritetaan ympäristön valvontaa sekä pyritään asiakaspalvelun, neuvonnan ja ulkoisen tiedottamisen parantamiseen. Sähköistä lupa-asiointia kehitetään edelleen ja osallistutaan uudistuvan rakennusvalvonnan sähköisen asiointijärjestelmän kehitystyöhön toimittajan kanssa. Henkilökuntaa että luvanhakijoita koulutetaan järjestelmän käytössä. Rakennusvalvonta pilotoi myös sähköisen asiakirjojen säilytysjärjestelmän käyttöönottoa (Särmä-projekti). Sähköinen ajanvarausjärjestelmä on käytössä kaupunkikuva- ja teknisessä yksikössä. Tietomallipohjainen lupakäsittely yleistyy MRL:n uudistamisen myötä ja se edellyttää rakennusvalvonnan prosessien ja osaamisen kehittämistä sekä koko rakennusvalvonnan henkilöstön kouluttautumista.

Palvelujen saatavuuden parantamista jatketaan alueellisella toimintamallilla. Tuetaan osaamisen kehittämistä ja ylläpitämistä lisäämällä henkilöstön verkostoitumista ja koulutuksiin osallistumista sekä jakamalla osaamista keskuksen sisällä. Toisaalta tuetaan henkilöstön erikoisosaamista. Tavoitteena on henkilöstön osaamisen ja asiantuntevuuden parantaminen sekä työkuorman tasoittaminen ja hakijoille luvatuissa lupakäsittelyajoissa pysyminen.

Rakentamisen ohjauksessa keskitytään rakentamisen kestävyys- ja pitkäaikavälillä. Korjausrakentamisen ja energia-asoiden osaamista ja asiantuntemusta lisätään koulutuksella, työnjaolla ja erikoistumisella. Keskeinen tavoite on rakenteiden rakennusfysikaalisen toimivuuden tarkastelu sekä korjausrakentamisessa että uudisrakennushankkeissa. Hulevesien hallintaan sekä kosteus- ja homevaurioiden estämiseen kiinnitetään erityistä huomiota ja rakentamisaikaisen kosteudenhallintasuunnitelman esittämistä samoin kuin kosteudenhallintakoordinaattorin nimeämistä edellytetään.

Pääkaupunkiseudun ja muiden suurimpien kuntien rakennusvalvontojen yhteistyötä jatketaan ohjeiden ja toimintatapojen yhtenäistämiseksi ja yhteisten koulutustilaisuuksien järjestämiseksi. Osallistutaan aktiivisesti yhteisten tulkinta- ja ohjekorttien laadintaan ja tehdään tiivistä yhteistyötä PKS-alueen rakennusvalvontojen, ympäristöministeriön ja muiden keskeisten rakennusalan toimijoiden kanssa.

Palautetta rakennusvalvonnan toiminnasta ja sen kehittämisestä kerätään jatkuvalla palautekyselyllä, joka lähetetään viikoittain lupapäätöksen saaneille ja valmistuneiden hankkeiden osallisille.

Strategian mukaan tavoitteena on joustava ja vuorovaikutteinen työkuultuuri, jossa arvostetaan yhteistyötaitoja, osaamista ja uudistumiskykyä. Rekrytoinnilla pyritään turvaamaan tulevaisuuden palvelujen, rakentamisen uusien määräysten ja erityiskohteiden vaatima henkilöstö.

Taloudellisesti kestävä Espoo ohjelma

Espoon väestö on kasvanut keskimäärin 4600 asukkaalla/vuosi 2010-2019 ja kasvun odotetaan jatkuvan samansuuruisena. Kasvavan kaupunkikonsernin on investoitava palvelutarpeen kasvun edellyttämiin toimitiloihin sekä kestäväen joukkoliikenteen ja infran rakentamiseen.

Samalla Espoon käyttötalous on siirtynyt epätasapainoon.

FCG Perlacon Oy:n tekemän taloustarkastelun mukaan jatkamalla viimevuosien toimintakatteen kasvun perusuralla Espoon tilikauden konsernitulos tulee kääntymään pysyvästi negatiiviseksi ja taseessa oleva suuri ylijäämä sulaa, eli vuonna 2024 taseen ylijäämä on kulutettu.

Samaan aikaan jatkuu vakava velkaantuminen, konsernivelka kasvaa 4,3 mrd. eurosta yli 6 mrd. euroon. Perusuralla vuosikate ei kata poistoja eikä nettoinvestointeja. Tulos kääntyy negatiiviseksi, tase alijäämäiseksi ja Espoosta tulee kriisikunta.

Uhkaavan kehityksen oikaisemiseksi valtuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021-2025. Ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Alustavan suunnitelman mukaan rakennusvalvontakeskuksen toimenpiteiden vaikutus perusuraan nähden on seuraavan viiden vuoden aikana jopa 8,2 miljoonaa euroa, josta 7,5 miljoonaa euroa toivotaan tulevan veropohjaa kasvattavien toimenpiteiden myötä ja noin 600 tuhatta euroa toiminnan tehostamisesta. Kaupungin digitalisaation myötä tavoitellaan lisäksi noin 50 tuhannen euron vaikutusta.

Talousarvio 2021 on laadittu toteuttaen Espoo – tarinaa ja Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman tavoitetasoja, linjauksia ja toimenpiteitä.

Ohjelman toteutumisesta ja vaikutuksista raportoidaan vuoden aikana.

Raportointikäytännöt tarkentuvat vuoden aikana.

Tuloskortti

Valtuustokauden tavoitteiden toteuttamiseksi rakennusvalvontakeskus on asettanut omat tavoitteensa tuloskorttiin osa-alueittain.

Sivistys ja hyvinvointi

Palvelutuotanto kehittyy asukas- ja asiakaslähtöisesti ja kustannusvaikuttavasti monituottajamallia hyödyntäen. Tunnistetaan oikaisuvaatimusten syyt ja korjataan toimintaa oikaisuvaatimusten vähentämiseksi.

Elinvoima, kilpailukyky ja työllisyys

Tehdään Espoosta ihmisille ja yrityksille suurista kaupungeista helpoin paikka investoida:

- tekemällä lupapäätökset ja tarkastukset oikea-aikaisesti,
- purkamalla maankäytön ja rakentamisen kuntakohtaista sääntelyä ja
- tukemalla henkilöstön osaamista ja jatkuvaa kehittymistä.

Espoon kaikki toiminta tehdään kuntalaisia varten ja heidän kanssaan yhteistyössä:

- Rakennusvalvonnan palvelut ovat laadukkaat ja asiakaslähtöiset.
- Viestintä, tiedottaminen ja nettisivut kehittyvät.
- Toiminnan kehittämisessä otetaan huomioon annetut palautteet.

Ympäristö, rakentaminen ja liikenne

Espoon kaupunkikeskusten kasvua vahvistetaan kaupunkirakennetta ja -ympäristöä kehittäen esteettömyys huomioon ottaen. Seurataan esteettömyysselvitysten, erityistason kohteiden ja esteettömyystarkastusten määrää.

Edistetään ekologisesti kestävästä rakentamisesta pitkällä aikavälillä kiinnittämällä ohjauksessa huomiota:

- asuntojakauman muutoksiin,
- rakennusten energiatehokkuuteen,
- maalämpökaivojen rakentamiseen ja
- ”Kestäväksi Rakennetun Espoon” ohjauskeinoihin.

Talous, henkilöstö ja johtaminen

Taloudenpidon tehostamiselle on asetettu tavoitteet:

- Palvelutuotannon tuottavuus paranee vähintään 1,0 %.
- Henkilötyön tuottavuus paranee 1,0 %.
- Saavutetaan toimintakate.

Johtamisen ja arjen sujuvuuden edistämiseksi tavoitellaan hyvää työhyvinvointimatriisin lukuarvoa ja terveysperusteisten poissaolojen olevan enintään 13 päivää / henkilötyövuosi.

Muita rakennusvalvontakeskukselle valtuustokauden tavoitteista johdettuja tulostavoitteita ovat:

- Espoon palvelut muotoillaan asiakasta varten ja kehitetään toimintaa annetut palautteet huomioon ottaen.
- Kehitetään digitaalisia palveluja asiakaslähtöisesti.
- Lisätään englanninkielisen viestinnän määrää ja mahdollisuutta osallistua kielikoulutukseen.

Rakennuslautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2021

	Ennuste 2020	Käyttösuunnitelma		
	2020	2020	2021	Muutos
Toimintatulot	7 272	5 000	5 200	4 %
Maksutuotot	7 032	4 900	5 100	
Muut tuotot	240	100	100	
Toimintamenot	3 747	3 737	3 877	4 %
Henkilöstökulut	3 067	3 067	3 087	
Palvelujen ostot	329	318	386	
Aineet, tarvikkeet	23	25	25	
Vuokrat	325	312	369	
Toimintakate	3 524	1 263	1 323	5 %

Lautakunnan esittämään talousarvioon on tarkennettu toimitilavuokramenot, jonka jälkeen ne ovat 33 tuhatta euroa talousarvioesitystä suuremmat. Toimintamenojen kokonaiskasvu on 4% edelliseen vuoteen nähden. Toimintatulot nousevat käyttösuunnitelmaan 200 tuhatta esitykseen ja edellisen vuoden käyttösuunnitelmaan verrattuna.

Tunnusluvut

	Ennuste 2020	Käyttösuunnitelma		
	2020	2020	2021	Muutos
Henkilöstömäärä	55	55	55	0 %
Henkilötyövuodet	52	52	52	0 %
Valvonta- ja lupapalvelut 1000€	2 888	2 888	2 996	4 %
Saapuneet hakemukset kpl	1 800	1 800	1 800	
€/hakemus	1 604	1 604	1 665	
Muut palvelutuotteet	859	849	881	4 %
Yhteensä 1000€	3 747	3 737	3 877	

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/131

Rakennuslautakunta

§ 229

10.12.2020

Toimintamenojen kasvu käyttösuunnitelmassa tulee kustannustason noususta ja hakemusten määrän odotetaan pysyvän edellisten vuosien tasolla.

Henkilöstö

Käyttösuunnitelmassa henkilöstömäärä on muuttumaton 55.

Oheismateriaali

Tuloskortit 2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/131

Rakennuslautakunta

§ 230

10.12.2020

5268/10.03.02/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 230

§ 230

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-983 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-72-75-9, Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Oikeusvaikutteiseen asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset. Selostus liittyy asemakaavaan siten, että siinä esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Valituksessa on selostuksessa olevia asioita nostettu virheellisesti määräyksinä esiin.

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeistelyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa rappautusta. Rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun pintojen ja väriyksen ja kattomuodon suhteen. Korttelialueelle tulee luoda pienimittakaavaisuutta julkisivuja jäsentämällä ja piharakennuksilla.

Rakennuspaikalla voimassa olevan asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kaavamerkinnot on osoitettu ne julkisivut, joissa julkisivun enimmäiskorkeus on 8,0m.

Asemakaavamääräyksissä määrätään muun ohessa, että korttelialueella kasvavaa maisemallisesti merkittävää puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tontin alueet, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa.

Tontille 9 rakennetaan kolmikerroksinen, epäkeskeisellä harjakatolla varustettu ja julkisivuiltaan valkoiseksi rapattu asuinrakennus sekä puuverhoiltu viherkattoinen talousrakennus. Parvekkeiden ja luhtikäytävän

taustaseinissä käytetään puuverhoilua ja kaiteissa pystypinnakaidetta. Ylämyllyntien puolelle ja rakennuksen eteläsivulle on vinoon kattopintaan sijoitettu kattolyhtymäisesti parvekkeita kolmannen kerroksen asuntoja varten. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.6.2020 ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty edellytetyllä tavalla.

Rakennuksen julkisivukorkeus Ylämyllyntien puolella ja tontin kaakkoissivulla poikkeaa asemakaavan julkisivukorkeusmääräyksestä. Julkisivun korkeus ylittyy noin 0,8m rakennuksen lounaiskulmassa. Perusteena ratkaisulle on mm. tontin voimakkaat korkeuserot, ja esteetön yhteispiha sisäpihan puolella. Korkeus ylittyy myös rakennuksen kaakkois- ja lounaissivuilla kahden parvekkeen kohdalla. Rakennus on kyseisillä sivuilla julkisivukorkeudeltaan kaksikerroksinen, kolmas kerros toteutetaan vinon kattolapteen alle, jossa parvekkeet muodostavat kattolyhtymäisiä rakenteita.

Hakijan toimittamassa arboristin lausunnossa on muun ohessa todettu, että puusto on osin huonokuntoista ja maisemallisesti arvokkaimmat puut sijaitsevat rakennuspaikkojen kohdalla. Pihasuunnitelmassa on esitetty kaavan mukaisesti istutukset.

Rakennushanke on, enimmäiskorkeuksia koskevia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen. Rakennukset soveltuvat paikalle ja rakennettuun ympäristöön.

Hallinto-oikeus on 1.12. antamallaan välipäätöksellä kieltänyt aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanon. Asian tultua ratkaistuksi jo aloittamisoikeuden osalta, rakennuslautakunta ei lausu siltä osin.

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja 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 ja karttaotteen, johon on merkitty valittajan kiinteistö ja rakennuspaikka.

Käsittely

Sjögren Pekkasen kannattamana ehdotti ettei hallinto-oikeudelle annettaisi asiasta lausuntoa. Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esitys, josta oli äänestettävä.

Lausunnon antamista vastaan äänesti *Sjögren*, sekä lausunnon antamisen puolesta *Puhakainen-Mattila, Janei, Tähtikunnas, Pekkanen ja Hentunen*. Puheenjohtaja totesi äänin 5-1 lautakunnan antavan lausunnon.

Esittelijän kokouksessa tekemä esittelytekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen antaa hallinto-oikeudelle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Sjögren ja *Pekkanen* jättivät asiasta eriävän mielipiteen: Hankkeessa ei ole huomioitu asemakaavan tavoitteita ja määräyksiä koskien rakennusten suunnittelua siten, että ne olisivat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja suojellun rakennuksen ja muun ympäristön kanssa.

Vahvistettu kaava on ollut alkujaan hankekaava kuvineen ja määräyksineen. Nyt esitetty hanke poikkeaa täysin vahvistetun hankekaavan mukaista hankkeesta ollen kaavan tavoitteiden ja määräysten vastainen. Kaava-asiakirjoilla (mm. kaavaselotus valitusasiakirjoineen) on merkitystä kaavan tavoitteiden ja määräysten tulkinnassa ympäristöön sopeutuvan hankkeen lainmukaisuuden arvioinnissa.

Hanke on kaavanvastainen myös julkisivujen korkeutta koskevien määräyksen suhteen. Poikkeamisen ei voi katsoa olevan vähäistä, koska poikkeaminen koskee nimenomaan keskeisiä kaavan tavoitteiden ja määräysten mukaista ympäristöön sopeutumista ja määräyksiä suojellun rakennuksen huomioonottamisesta (korkeus, kattomuoto, värit)

Jotta asuinrakennukset sopeutuisivat paremmin ympäröivään pientalojen räystäskorkoihin, kaavan tavoitteena määräyksineen on ollut toteuttaa kolmas kerros rakennusten ulkokehällä siten, että syntyy vaikutelma kaksikerroksista rakennuksesta ja parvekkeet räystäslinjan yläpuolelle sisäänvedettyinä vahvistetun hankekaavan viitesuunnitelman mukaisesti. Nyt esitetyssä hankkeessa julkisivukorkeuden ylittäminen, korkea kattomuoto, katon vaalea värit ja suoraan julkisivupinnasta nousevien parvekeratkaisujen vuoksi hanke on nyt kaavanvastaisesti ulkokehältään kolmikerroksinen kaksikerroksisen vaikutelman sijasta.

Kaavassa on mahdollistettu rakennusten sijoittaminen joko etelä-pohjoinen tai itä-länsisuuntaan. Hanke on kaavanvastainen, koska rakennukset

sijoittuvat nyt kumpaankin ilmansuuntaan L-muotoisena muodostaen siten kaupunkimaisen umpikorttelin vastoin kaavan määräyksiä pienimittakaavaisesta maastoon ja pientaloympäristöön sopeutuvaa rakentamista.

Hankkeen valmistelu kaupunkikuvatoimikunnassa on perustunut puutteellisiin selvityksiin hankkeen ympäristöön sopeutumisen arvioinnista (mm. kaupunginmuseon kannanotto/lausunto ja maisema- ja puustoselvitykset). Tästä johtuen kaupunkikuvatoimikunnan käsittely ja lausunto on perustunut puutteelliseen materiaaliin keskeisten asemakaavamääräysten osalta.

Haluan sen lisäksi painottaa, että joillekin toimijoille ja edustajille on syntynyt virheellinen käsitys kaupunkikuvatoimikunnan (KKT) roolista ja valtuuksista. Uskotaan, että sen jälkeen, kun hanke on KKT:ssa käsitelty on käsittely rakennuslautakunnassa pelkästään muodollisuus. Jotta demokraattinen päätöksenteko voisi toteutua on valtaa oltava rakennuslautakunnassa eikä muualla.

Kaavamerkintöjen merkitystä pitää puolustaa; kyseessä ei voi olla vaan poliittisen pelin voiteluaine, millä saadaan ostettua rauhaa päätöksentekohetkellä, mutta joiden merkitys jää vähäiseksi tai jopa olemattomaksi toteutusvaiheessa.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 182

Rakennuspaikka ja lupatunnukset

[REDACTED] Karhusuo
[REDACTED], 02740 Espoo
Lupatunnukset 2020-983 ja 2020-1773

Hakija

[REDACTED]

Aiempi käsittely

Vaatus rakennuslautakunnan 8.10.2020 myöntämän aloittamisoikeuden kumoamiseksi hylätty /Helsingin hallinto-oikeus 2.11.2020, Dnro 22032/03.04.04.04.16/2020

Aloittamisoikeus luvan 2020-983-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennusten käyttöönottoon asti, lupatunnus 2020-1773 /
Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 196

Rakennuslupa 2020-983, asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen, seitsemän maalämpökaivon poraaminen. Aloittamisoikeus rakentamista

valmistelevien töiden ja maanrakennustöiden (poislukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 28 805 euron vakuutta vastaan / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 182

Valituksen tekijä

██████████ kaksi määräosaista omistajaa

Valituksen vaatimukset

Valittajat pyytävät, että

1. Hallinto-oikeus kieltää panemasta täytäntöön Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamia aloituslupapäätöksiä 2020-983 ja 2020-949;
2. Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamat päätökset 2020-983 ja 2020-949 rakennuslupien ja aloituslupien myöntämisestä kumotaan; ja
3. Espoon kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajalle syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais-, ja selvityskustannukset korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Valituksen perustelut tiivistetysti

Asemakaavan mukainen kerrosluku on 3 ja rakennusoikeus on enintään 5400 kem2. Rakennusten julkisivujen korkeudeksi on määrätty enintään 8 metriä. Asemakaavamääräyksissä todetaan rakentamisen tavasta seuraavaa:

Asemakaavan mukaan rakennukset on siis suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Asemakaavamääräysten mukaan tämä on ollut tarkoitus toteuttaa erityisesti 1) julkisivun pintojen, värityksen ja kattomuodon yhtenevyydellä, 2) enintään 8 metriä korkealla julkisivulla sekä 3) kavennetulla kolmannella kerroksella, jolloin rakennuksen piha-alueen puolella on täydet kolme kerrosta ja ulkokehä antaa 2-kerroksisen vaikutelman. Näillä keinoilla on tarkoitus sopeuttaa rakennusten korkeus lähiympäristön pientalojen (mm. Villa Solkullan) räystäskorkoihin. Erityisinä kaavamääräysten tavoitteena on ollut luoda alueelle pienimittakaavaisuutta. Lisäksi 4) maisemallisesti merkittävää puustoa on tullut mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Edellä luetellut asemakaavan määräykset eivät täyty rakennuslupien mukaisissa rakennuksissa seuraavalla tavalla:

1. Rakennusten katon muotoilu (epäsymmentrinen vino harjakatto) poikkeaa olennaisesti Villa Solkullan harjakatosta. Myös Espoon

kaupunginmuseo on antanut asiasta huomautuksen 29.9.2020 päivätyssä lausunnossaan.

2. Rakennusten julkisivujen korkeus ylittää asemakaavan mukaisen 8 metriä vaihdellen noin 10-12 metrin välillä (ylitys 2-4 metriä).

3. Rakennusten ulkokehien nostot antavat nimenomaisen asemakaavamääräyksen vastaisesti rakennuksista 3-kerroksisen kuvan.

4. Puustoa ei ole juurikaan säilytetty.

5. Kohtien 1-4 mukaisista syistä rakennukset eivät ole sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten (Villa Solkullan) kanssa, rakennusten korkeus ei sopeudu lainkaan lähiympäristön pientalojen räystäskorkoihin eivätkä rakennukset anna lainkaan pienimittakaavaista vaikutelmaa.

Päinvastoin rakennukset ovat tyyliltään massiivisia Villa Solkullaan ja muihin ympäristön rakennuksiin nähden. Näin ollen rakennuslupien mukaiset rakennukset ovat edellä selvitetysti ilmeisen asemakaavan vastaisia (MRL 135 § 1-kohta). Rakennukset eivät myöskään edellä mainituista syistä sovellu rakennuspaikalle (MRL 135 § 4-kohta). Myönnetty rakennusluvat on näillä perusteilla kumottava.

Käsillä olevassa asiassa rakennusluvista on sallittu vähäinen poikkeaminen asemakaavan mukaisesta 8 metrin julkisivukorkeudesta. Valittaja toteaa, että 8 metrin julkisivukorkeus on nimenomaisesti määrätty kaavan toteuttamiseksi (arvokkaan kulttuurihistoriallisen miljööön suojelemiseksi) sekä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi. Näin ollen MRL 171 §:n 1- ja 3-kohtien mukaan 8 metrin julkisivukorkeudesta ei saa myöntää poikkeusta (edes MRL 173 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä).

Käytännössä aloitetut/aloitettavat työt johtavat Villa Solkullan vieressä olevan metsän totaaliseen kaatamiseen, maaston mylläämiseen ja siten kulttuurihistoriallisesti suojellun miljööön tuhoutumiseen ennen kuin rakennusluvan lainmukaisuus on ehditty tutkia. Töiden aloittaminen tekee muutoksenhaun vähintään osaltaan merkityksettömäksi. Näistä syistä Valittaja pyytää hallinto-oikeutta kieltämään aloittamispäätösten täytäntöönpanon.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/131

Rakennuslautakunta

§ 230

10.12.2020

Oheismateriaali

Valituksenalainen päätös § 182 8.10.2020

Valituskirjelmä 14.10.2020

Lausuntopyyntö 9.11, lupa 2020 983

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/131

Rakennuslautakunta

§ 231

10.12.2020

5919/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 231

§ 231

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupa 2020-949 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-72-75-8, Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Oikeusvaikutteiseen asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset. Selostus liittyy asemakaavaan siten, että siinä esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Valituksessa on selostuksessa olevia asioita nostettu virheellisesti määräyksinä esiin.

Asemakaavamääräyksissä määrätään muun ohessa, että korttelialueella kasvavaa maisemallisesti merkittävää puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tontin alueet, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa. Hakijan toimittamassa arboristin lausunnossa on muun ohessa todettu, että puusto on osin huonokuntoista ja maisemallisesti arvokkaimmat puut sijaitsevat rakennuspaikkojen kohdalla. Pihasuunnitelmassa on esitetty kaavan mukaisesti istutukset.

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeistelyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa rappautusta. Rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun pintojen ja värityksen ja kattomuodon suhteen. Korttelialueelle tulee luoda pienimittakaavaisuutta julkisivuja jäsentämällä ja piharakennuksilla.

Rakennuspaikalla voimassa olevan asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kaavamerkinnot on osoitettu ne julkisivut, joissa

julkisivun enimmäiskorkeus on 8,0m.

Rakennusalueen raja ylitetään tontin sisällä rakennuksen C rakennusalueella. Rakennusala ylittyy tontin sisällä enimmillään 500 mm rakennuksen lounaispäädyssä, sisäpihan puolella.

Rakennuksen B julkisivun korkeus ylittyy Ylämyllyntien varrella luoteiskulman parvekkeen kohdalla ja rakennuksen C koillisjulkisivulla kahden parvekkeen osalla. Rakennukset ovat kyseisillä sivuilla julkisivukorkeudeltaan kaksikerroksisia, kolmas kerros toteutetaan vinon kattolapteen alle, jossa parvekkeet muodostavat kattolyhtymäisiä rakenteita ja luovat pienimittakaavaisuutta. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.6.2020 ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty edellytetyllä tavalla.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä mainitut, paikoittaiset korkeutta ja rakennusala koskevat vähäiset poikkeukset, on voitu myöntää rakennusluvassa eivätkä ne aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.

Rakennushanke on muutoin sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen. Rakennukset ovat asemakaavamääräyksen mukaisesti julkisivuiltaan rapattuja. Vaalean väriyksen ja epäkeskeisen harjakattomuodon on katsottu olevan ympäristöön sopivia.

Hallinto-oikeus on 1.12. antamallaan välipäätöksellä kieltänyt aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanon. Asian tultua ratkaistuksi jo aloittamisoikeuden osalta, rakennuslautakunta ei lausu siltä osin.

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja 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 ja karttaotteen, johon on merkitty valittajan kiinteistö ja rakennuspaikka.

Käsittely

Sjögren Pekkasen kannattamana ehdotti ettei hallinto-oikeudelle annettaisi asiasta lausuntoa. Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esitys, josta oli äänestettävä.

Lausunnon antamista vastaan äänesti *Sjögren*, sekä lausunnon antamisen puolesta *Puhakainen-Mattila, Janei, Tähtikunnas, Pekkanen ja Hentunen*. Puheenjohtaja totesi äänin 5-1 lautakunnan antavan lausunnon.

Esittelijän kokouksessa tekemä esittelytekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Rakennuslautakunta päätti äänestyksen jälkeen antaa hallinto-oikeudelle esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Sjögren ja Pekkanen jättivät asiasta eriävän mielipiteen: Hankkeessa ei ole huomioitu asemakaavan tavoitteita ja määräyksiä koskien rakennusten suunnittelua siten, että ne olisivat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja suojellun rakennuksen ja muun ympäristön kanssa.

Vahvistettu kaava on ollut alkujaan hankekaava kuvineen ja määräyksineen. Nyt esitetty hanke poikkeaa täysin vahvistetun hankekaavan mukaista hankkeesta ollen kaavan tavoitteiden ja määräysten vastainen. Kaava-asiakirjoilla (mm. kaavaselotus valitusasiakirjoineen) on merkitystä kaavan tavoitteiden ja määräysten tulkinnassa ympäristöön sopeutuvan hankkeen lainmukaisuuden arvioinnissa.

Hanke on kaavanvastainen myös julkisivujen korkeutta koskevien määräyksen suhteen. Poikkeamisen ei voi katsoa olevan vähäistä, koska poikkeaminen koskee nimenomaan keskeisiä kaavan tavoitteiden ja määräysten mukaista ympäristöön sopeutumista ja määräyksiä suojellun rakennuksen huomioonottamisesta (korkeus, kattomuoto, väritys)

Jotta asuinrakennukset sopeutuisivat paremmin ympäröivään pientalojen räystäskorkoihin, kaavan tavoitteena määräyksineen on ollut toteuttaa kolmas kerros rakennusten ulkokehällä siten, että syntyy vaikutelma kaksikerroksista rakennuksesta ja parvekkeet räystäslinjan yläpuolelle sisäänvedettyinä vahvistetun hankekaavan viitesuunnitelman mukaisesti. Nyt esitetyssä hankkeessa julkisivukorkeuden ylittäminen, korkea kattomuoto, katon vaalea väritys ja suoraan julkisivupinnasta nousevien

parvekeratkaisujen vuoksi hanke on nyt kaavanvastaisesti ulkokehältään kolmikerroksinen kaksikerroksisen vaikutelman sijasta.

Kaavassa on mahdollistettu rakennusten sijoittaminen joko etelä-pohjoinen tai itä-länsisuuntaan. Hanke on kaavanvastainen, koska rakennukset sijoittuvat nyt kumpaankin ilmansuuntaan L-muotoisena muodostaen siten kaupunkimaisen umpikorttelin vastoin kaavan määräyksiä pienimittakaavaisesta maastoon ja pientaloympäristöön sopeutuvaa rakentamista.

Hankkeen valmistelu kaupunkikuvatoimikunnassa on perustunut puutteellisiin selvityksiin hankkeen ympäristöön sopeutumisen arvioinnista (mm. kaupunginmuseon kannanotto/lausunto ja maisema- ja puustoselvitykset). Tästä johtuen kaupunkikuvatoimikunnan käsittely ja lausunto on perustunut puutteelliseen materiaaliin keskeisten asemakaavamääräysten osalta.

Haluan sen lisäksi painottaa, että joillekin toimijoille ja edustajille on syntynyt virheellinen käsitys kaupunkikuvatoimikunnan (KKT) roolista ja valtuuksista. Uskotaan, että sen jälkeen, kun hanke on KKT:ssä käsitelty on käsittely rakennuslautakunnassa pelkästään muodollisuus. Jotta demokraattinen päätöksenteko voisi toteutua on valtaa oltava rakennuslautakunnassa eikä muualla.

Kaavamerkintöjen merkitystä pitää puolustaa; kyseessä ei voi olla vaan poliittisen pelin voiteluaine, millä saadaan ostettua rauhaa päätöksentekohetkellä, mutta joiden merkitys jää vähäiseksi tai jopa olemattomaksi toteutusvaiheessa.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Rakennuspaikka ja lupatunnukset

[REDACTED] Karhusuo
[REDACTED], 02740 Espoo
lupatunnukset 2020-949 ja 2020-1774

Hakija

[REDACTED]

Aiempi käsittely

Vaatus rakennuslautakunnan 8.10.2020 myöntämän aloittamisoikeuden kumoamiseksi hylätty /Helsingin hallinto-oikeus 2.11.2020, Dnro 22127/03.04.04.16/2020

Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen rakennusluvan 2020-949-A lainvoimaisuutta myönnetty, lupatunnus 2020-1774 / Rakennuslautakunta 29.10.2020 § 197

Rakennuslupa 2020-949 kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja talousrakennuksen (3) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen, yhdeksän maalämpökaivon poraus, aloittamisoikeus rakentamista valmistelevien töiden (poislukien louhintatyöt) suorittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta hakijan asettamaa 50 645 euron vakuutta vastaan / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Valituksen tekijä

Kiinteistön [REDACTED] kaksi määräosaista omistajaa

Valituksen vaatimukset

Valittajat pyytävät, että

1. Hallinto-oikeus kieltää panemasta täytäntöön Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamia aloituslupapäätöksiä 2020-983 ja 2020-949;
2. Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamat päätökset 2020-983 ja 2020-949 rakennuslupien ja aloituslupien myöntämisestä kumotaan; ja
3. Espoon kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajalle syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais-, ja selvityskustannukset korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Valituksen perustelut tiivistetysti

Asemakaavan mukainen kerrosluku on 3 ja rakennusoikeus on enintään 5400 kem². Rakennusten julkisivujen korkeudeksi on määrätty enintään 8 metriä. Asemakaavamääräyksissä todetaan rakentamisen tavasta seuraavaa:

Asemakaavan mukaan rakennukset on siis suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Asemakaavamääräysten mukaan tämä on ollut tarkoitus toteuttaa erityisesti 1) julkisivun pintojen, värityksen ja kattomuodon yhtenevyydellä, 2) enintään 8 metriä korkealla julkisivulla sekä 3) kavennetulla kolmannella kerroksella, jolloin rakennuksen piha-alueen puolella on täydet kolme kerrosta ja ulkokehä antaa 2-kerroksisen vaikutelman. Näillä keinoilla on tarkoitus sopeuttaa rakennusten korkeus lähiympäristön pientalojen (mm. Villa Solkullan) räystäskorkoihin. Erityisinä kaavamääräysten tavoitteena on ollut luoda

alueelle pienimittakaavaisuutta. Lisäksi 4) maisemallisesti merkittävää puustoa on tullut mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Edellä luetellut asemakaavan määräykset eivät täyty rakennuslupien mukaisissa rakennuksissa seuraavalla tavalla:

1. Rakennusten katon muotoilu (epäsymmetrinen vino harjakatto) poikkeaa olennaisesti Villa Solkullan harjakatosta. Myös Espoon kaupungin museo on antanut asiasta huomautuksen 29.9.2020 päivätyssä lausunnossaan.
2. Rakennusten julkisivujen korkeus ylittää asemakaavan mukaisen 8 metriä vaihdellen noin 10-12 metrin välillä (ylitys 2-4 metriä).
3. Rakennusten ulkokehien nostot antavat nimenomaisen asemakaavamääräyksen vastaisesti rakennuksista 3-kerroksisen kuvan.
4. Puustoa ei ole juurikaan säilytetty.
5. Kohtien 1-4 mukaisista syistä rakennukset eivät ole sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten (Villa Solkullan) kanssa, rakennusten korkeus ei sopeudu lainkaan lähiympäristön pientalojen räystäskorkoihin eivätkä rakennukset anna lainkaan pienimittakaavaista vaikutelmaa.

Päinvastoin rakennukset ovat tyyliltään massiivisia Villa Solkullaan ja muihin ympäristön rakennuksiin nähden. Näin ollen rakennuslupien mukaiset rakennukset ovat edellä selvitetysti ilmeisen asemakaavan vastaisia (MRL 135 § 1-kohta). Rakennukset eivät myöskään edellä mainituista syistä sovellu rakennuspaikalle (MRL 135 § 4-kohta). Myönnetty rakennusluvat on näillä perusteilla kumottava.

Valittaja toteaa, että 8 metrin julkisivukorkeus on nimenomaisesti määrätty kaavan toteuttamiseksi (arvokkaan kulttuurihistoriallisen miljööön suojelemiseksi) sekä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi. Näin ollen MRL 171 §:n 1- ja 3-kohtien mukaan 8 metrin julkisivukorkeudesta ei saa myöntää poikkeusta (edes MRL 173 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä).

Käytännössä aloitetut/aloitettavat työt johtavat Villa Solkullan vieressä olevan metsän totaaliseen kaatamiseen, maaston mylläämiseen ja siten kulttuurihistoriallisesti suojellun miljööön tuhoutumiseen ennen kuin rakennuslupan lainmukaisuus on ehditty tutkia. Töiden aloittaminen tekee muutoksenhaun vähintään osaltaan merkityksettömäksi. Näistä syistä Valittaja pyytää hallinto-oikeutta kieltämään aloittamispäätösten täytäntöönpanon.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/131

Rakennuslautakunta

§ 231

10.12.2020

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.

Liitteet

2 Rakennuspaikka, tontti 8 ja valittajan tontti
2

Oheismateriaali

Lausuntopyyntö, lupa 2020 949

Valituksenalainen päätös § 183 8.10.2020

Valituskirjelmä 14.10.2020

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

5678/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 232

§ 232

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-735 sekä lupaa 2020-1527 koskevasta valituksesta, Westendintie 55b, 49-13-18-33

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta lausuu valituksista vain siltä osin, kuin se koskee rakennuslupaa 2020-735 sekä rakennustöiden jatkamista vesikatteeseen asti koskevaa lupaa 2020-1527 ja niiden valituksenalaisia päätöksiä.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajien tekemien valitusten johdosta 18.12.2020 mennessä.

Valitus koskien rakennuslupaa 2020-735

Rakennuksen soveltuminen rakennuspaikalle, rakennuksen korkeus ja poikkeaminen

Rakennusluvan mukainen rakennus soveltuu rakennuspaikalle. Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvun e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on vähemmän kuin 300 kerrosneliometriä, saadaan tonttia käyttää vain 1-asuntoisen rakennuksen rakennuspaikkana. Korttelissa rakennukset saadaan sijoittaa 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty. Rakennuksen kerroskorkeudet eivät poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Ympäristössä on myös korkeudeltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Rakennuksen ensimmäinen kerros on sekakerros, josta rakennuksen

kerrosalaan on laskettu mukaan eteinen-, wc-, makuuhuone- ja porrastila sekä hissi. Rakennuksen kerrosala on 190 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 11 k-m² (6,1 %).

Vanhojen kaavojen alueella, milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla.

Kyseessä olevassa tapauksessa rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Siten ylitystä RakA 152 §:n sallimasta rakennusoikeuden ylityksestä on pidettävä vähäisenä, kun arvioidaan hanketta kokonaisuutena.

Rakennuksen kaakkoispäädyssä oleva terassi/parveke ylittää Westendintien puoleisen rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä sijoittuen vähäisesti asemakaavaan merkitylle leveälle istutettavalle tontin osalle.

Esteetön kulkuyhteys asuntoon esitetään luiskavarauksella ja asuntoon rakennetaan hissi. Poikkeusta Valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on siten pidettävä vähäisenä.

Ajoyhteyttä koskevaan vaatimukseen todetaan, että voimassa olevan asemakaavan mukaan Hiirpolulla tonteille ajo on sallittu, ja autot voidaan kääntää tontilla.

Aloittamisoikeus, joka myönnetty luvassa 2020-735

Rakennuslautakunta ei lausu valittajan rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamista tai täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta, sillä Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut kyseisen asian välipäätöksessään H523/2020.

Valitus koskien lupaa 2020-1527 rakennustöiden jatkamista vesikatteeseen asti

Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut lupaa 2020-1527 koskevan valituksen päätöksessään H527/2020. Kyseisessä päätöksessä hallinto-oikeus on hylännyt valittajan vaatimuksen. Rakennuslautakunta ei sen vuoksi lausu enempää valittajan kyseistä lupapäätöstä koskevasta vaatimuksesta.

Rakennuslautakunta viittaa valitustenalaisten päätöstensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksissa ole esitetty mitään sellaista asioihin vaikuttavia seikkoja, jotka eivät olisi olleet lautakunnan tiedossa valituksenalaisia päätöksiä tehtäessä tai joiden perusteella päätöksiä tulisi muuttaa.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Liitteet

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajien kiinteistöt.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalaiset päätökset

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 149
Espoon rakennuslautakunta 17.9.2020 § 160

Rakennuspaikka ja luvan hakija

Molempien lupien osalta:

[REDACTED], WESTEND
[REDACTED]

Luvan hakija [REDACTED]

Aiempi käsittely

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H527/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden jatkon kumoamiseksi. Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2020-1527 rakennustöiden jatkamisesta vesikatteeseen asti ennen rakennusluvan 2020-735 lainvoimaisuutta. / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 17.9.2020 § 160

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H523/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi (välipäätös). Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-735 hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 27.8.2020 § 149.

Uudisrakennuslupa 2020-735 yksiasuntoiselle pientalolle (1) ja maalämpökaivolle. Lisäksi myönnettiin rakennustöiden aloittamisoikeus. / Lupavalmistelija 2.7.2020 § 104

Valituksen tekijä

Molempien lupien osalta:

Kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajat

Valituksen vaatimukset

Lupapäätös 2020-735:

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

1. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n vastaisena sillä perusteella, että ennen rakennusluvan myöntämistä olisi tullut hakea poikkeamislupa,

2. kumoaa tai palauttaa rakennuslupapäätöksen uuteen valmisteluun tai muuttaa lupapäätöstä siten, kuin valituksen perusteluissa on tarkemmin selvitetty (muun ohessa rakennuksen maantason kerrosaseman laskeminen korkeuteen +5.70 ja kellarikerroksen huonekorkeuden vähentäminen 3,2 metristä 2,6 metriin sekä tontille ajon järjestäminen Westendintien puolelta); ja

3. kumoaa rakennusluvan aloittamisoikeuden tai kieltää sen täytäntöönpanon.

Lupapäätös 2020-1527:

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan

17.9.2020 tekemän päätöksen § 160 aloittamisoikeuden jatkosta

(rakennuslupa 2020-735) rakennustöiden jatkamiseksi vesikattoon asti tai kieltää sen täytäntöönpanon.

Lisäksi valittajan mukaan Espoon kaupungin tulee korvata valituksen tekijöiden oikeudenkäyntikulut lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella.

Valituksen perustelut

Lupapäätös 2020-735

Vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä säädetään MRL:n 175 §:ssä. Vähäisen poikkeamisen edellytyksiä harkitaan 172 §:n mukaan. Valittajan mukaan hankkeelle tulee ensin hakea normaali MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen ja sitten vasta rakennuslupa, sillä rakennushankkeen poikkeamiset eivät ole lain edellyttämällä tavalla vähäisiä. Lupaa koskevat seuraavat poikkeamiset: ylitys Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä (5 %), rakentaminen istutettavalle tontinosalle sekä esteettömyys.

Valittajan käsityksen mukaan vähäisen poikkeamisen edellytyksiä ei ole, sillä luvan mukainen hanke ei toteuta asemakaavaa, asemakaavan henkeä tai sen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Luvan myöntämisen seurauksena syntyy huonoa asuinympäristöä sekä heikennetään alueen maisemallisia

arvoja MRL 135 §:n vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 § ei sovellu valittajan mukaan tässä tilanteessa.

Rakennus on poikkeuksellisen korkea verrattuna alueella olevaan rakennuskantaan. Kaavassa ei ole määrätty rakennusten enimmäiskorkeuksia, mutta rakennus ei sovellu paikalle MRL 135 §:n mukaan korkeutensa vuoksi.

Valittajan mielestä tontille pystyisi järjestämään ajon Westendintien puolelta, kuten tontille ajo on aikaisemminkin ollut. Nyt esitetyssä suunnitelmassa ajoyhteys on viety mahdollisimman pitkälle tontin takalaitaan, jolloin autoliikenne jyrkässä ylämäessä joutuu kulkemaan mahdollisimman pitkän matkan kävelytiellä. Vanhassa kaavassa 9 vuodelta 1984 ei ole varauduttu siihen, että tonteille ajetaan Hiirpolun kautta niin paljon kuin nyt on rakennusluvista sallittu.

Lupapäätös 2020-1527

Mikäli aloittamisoikeutta ei kumota tai aloittamisoikeuden täytäntöönpanoa ei kielletä, muutoksenhaku kävisi hyödyttömäksi, koska valittajat ovat valittaneet rakennuksen korkeudesta. Lainmuutoksen 730/2005 myötä aloittamisoikeuden myöntämiskäytäntö on tiukentunut. Valittajat katsovat myös, että vakuuden määrä on riittämätön.

Valittaja vaatii lisäksi, että sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korvataan täysimääräisesti laillisine viivästyskorkoineen myöhemmin esitettävän oikeudenkäyntikululaskun mukaan. Vaatimus perustuu lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 ja 97 §:iin. Yhtiöt katsovat, että 10 erityisesti asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että ne joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Liitteet

3 Karttaliite 2020 735

Oheismateriaali

Asemapiirustus

Hallinto-oikeuden päätös H527/2020 lupa 2020-1527

Julkisivupiirustus

Valituksenalainen päätös lupa 2020-1527

Valituksenalainen päätös lupa 2020-735

Valituskirjelmä

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/131

Rakennuslautakunta

§ 233

10.12.2020

5682/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 233

§ 233

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-736 koskevasta valituksesta, Westendintie 55c, 49-13-18-32

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta lausuu valituksesta vain siltä osin, kuin se koskee rakennuslupaa 2020-736 ja sen valituksenalaista päätöstä.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajien tekemän valituksen johdosta 18.12.2020 mennessä.

Poikkeaminen, rakennuksen soveltuminen rakennuspaikalle ja rakennuksen korkeus

Rakennusluvan mukainen rakennus soveltuu rakennuspaikalle. Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvan e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on vähemmän kuin 300 kerrosneliömetriä, saadaan tonttia käyttää vain 1-asuntoisen rakennuksen rakennuspaikkana. Korttelissa rakennukset saadaan sijoittaa 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty. Todettakoon lisäksi, ettei rakennuksen kerroskorkeudet poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Ympäristössä on myös korkeudeltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Rakennusluvan mukaisen rakennuksen ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros, josta rakennuksen kerrosalaan on laskettu mukaan sisäntulo eteinen- ja porrastila, yhteensä 14 k-m2. Rakennuksen kerrosala on 142 k-m2, mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 7 k-m2 (5,2 %).

Vanhojen kaavojen alueella, milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Siten ylitystä RakA 152 §:n sallimasta rakennusoikeuden ylityksestä on pidettävä vähäisenä, kun arvioidaan hanketta kokonaisuutena.

Esteetön kulkuyhteys asuntoon esitetään liuskavarauksella. Poikkeusta valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on siten pidettävä vähäisenä.

Rakennusluvan mukaisesti avoautopaikka sijoittuu asemakaavaan merkitylle istutettavalle tontin osalle ja autopaikka päällystetään nurmikivetyksellä. Poikkeusta asemakaavasta on siten pidettävä vähäisenä.

Hulevedet

Rakennusluvan hakija on hakenut vapautusta tontin liittamisestä yleiseen hulevesiviemäriin. Espoon kaupungin ympäristöjohtaja on myöntänyt vapautuksen päätöksellään 25.6.2020 § 93. Päätöksen mukaan olemassa olevan tiedon perusteella hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan poistaa asianmukaisesti hakemuksessa esitetyllä tavalla. Hakemuksen mukaan kiinteistön hulevedet voidaan poistaa johtamalla ne [REDACTED] kiinteistön asentamassa putkessa tien toiselle puolelle mereen. Myös Hiirpolun ja Westendintien hulevesiviemärit purkavat samaan paikkaan mereen muutaman kymmenen metrin päässä.

Lisäksi kiinteistön luoteen puoleisella osalla pintavedet ohjautuvat rakennusluvan mukaisen alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön ja sen naapurikiinteistön [REDACTED] kulkuväylän väliseen painanteeseen eikä kiinteistölle [REDACTED].

Kiinteistön [REDACTED] kuuleminen

Kiinteistön [REDACTED] kuulemiseen liittyvästä huomautuksesta mainitaan, että kyseinen tontti ei ole tämän tontin kuultava naapuri maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukaan. Jos rakennuspaikan tai asianomaisen kiinteistön väliin jää kolmas kiinteistö (tässä: [REDACTED]), ei kyse ole enää viereisestä ja tai vastapäisestä kiinteistöstä. Lisäksi todettakoon, että KHO:n ratkaisun 17.4.2003 taltio 997 mukaan olennaista on arvioida sitä, onko kuulematta jättämisellä voinut olla olennaista vaikutusta rakennuslupaharkintaan liittyvään päätöksentekoon. Huomioiden, että hankkeesta tehdyt huomautukset ovat samankaltaisia kuin naapurikiinteistön [REDACTED] huomautuksessa, ovat kiinteistön [REDACTED] huomiot tulleet tosiasiallisesti tutkituksi sekä viranhaltijapäätöstä tehtäessä

että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä.

Aloittamisoikeus

Rakennuslautakunta ei lausu valittajan rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamista tai täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta, sillä Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut kyseisen asian välipäätöksessään H525/2020.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja 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.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Liitteet

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka sekä valittajien kiinteistöt.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 150

Rakennuspaikka ja luvan hakija

[REDACTED] WESTEND

Luvan hakija [REDACTED]

Aiempi käsittely:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H525/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi (välipäätös). Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-736 hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 27.8.2020 § 150.
Uudisrakennuslupa 2020-736 yksiasuntoiselle pientalolle (1) ja maalämpökaivolle. Lisäksi myönnettiin rakennustöiden aloittamisoikeus. / Lupavalmistelijä 2.7.2020 § 105

Valituksen tekijä

Kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajat (jäljempänä "valittaja").

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

1. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n

vastaisena sillä perusteella, että ennen rakennuslupan myöntämistä olisi tullut hakea poikkeamislupa,

2. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n vastaisena sillä perusteella, että [REDACTED] (kiinteistö [REDACTED]) ei kuultu naapurina lupahakemuksen yhteydessä,

3. kumoaa rakennuslupapäätöksen tai palauttaa sen uuteen valmisteluun tai muuttaa lupapäätöstä siten, kuin valituksen perusteluissa on tarkemmin selvitetty (muun ohessa rakennuksen korkeuden vähentäminen yhdellä (1) metrillä),

4. määrää Espoon kaupungin korvaamaan valituksen tekijöiden oikeudenkäyntikulut lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella.

Valituksen perustelut

Vähäisestä poikkeamisesta rakennuslupan yhteydessä säädetään MRL:n 175 §:ssä. Vähäisen poikkeamisen edellytyksiä harkitaan 172 §:n mukaan. Valittajan mukaan hankkeelle tulee ensin hakea normaali MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen ja sitten vasta rakennuslupa, sillä rakennushankkeen poikkeamiset eivät ole lain edellyttämällä tavalla vähäisiä. Lupaa koskevat seuraavat poikkeamiset: ylitys Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä (5 %), rakentaminen istutettavalle tontinosalle sekä esteettömyys.

Valittajan käsityksen mukaan vähäisen poikkeamisen edellytyksiä ei ole, sillä luvan mukainen hanke ei toteuta asemakaavaa, asemakaavan henkeä tai sen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Luvan myöntämisen seurauksena syntyy huonoa asuinympäristöä sekä heikennetään alueen maisemallisia arvoja MRL 135 §:n vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 § ei sovellu valittajan mukaan tässä tilanteessa.

Rakennus on poikkeuksellisen korkea verrattuna alueella olevaan rakennuskantaan. Kaavassa ei ole määrätty rakennusten

enimmäiskorkeuksia, mutta rakennus ei sovellu paikalle MRL 135 §:n mukaan korkeutensa vuoksi. Valittaja vaatii, että luvan 2020-736 mukaisen rakennuksen korkeutta vähennetään yhteensä yhdellä (1) metrillä. Lisäksi asemapiirustuksesta on jätetty pois naapuritonttien kulmapisteiden korkeusasemat, jotka osoittaisivat miten hulevedet tulevat väistämättä valumaan [REDACTED] tontin puolelle.

Lisäksi valittajan mukaan rakennuslupapäätöksessä 2020-736 on muotovirhe, sillä MRL 133 §:ää ei ole noudatettu. [REDACTED] ei kuultu naapurina lupahakemuksen 2020-736 yhteydessä. Kuulematta jättäminen on MRL 133 §:n vastaista, sillä sen omistama tontti on vastapäätä oleva tontti eikä rakennusluvan 2020-736 hanke ole vähäinen. Rakennushankkeen ja [REDACTED] omistaman tontin välissä on vain kapea tontille [REDACTED] (lupa 2020-737) johtava ajoyhteys. Lupahakemuksen 2020-736 mukainen rakennus kohoaa suoraan [REDACTED] eteen aivan samalla tavalla kuin lupahakemuksen 2020-737 mukainen rakennus, josta [REDACTED] kuultiin lupahakemuksen yhteydessä.

Valittaja vaatii lisäksi, että sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korvataan täysimääräisesti laillisine viivästyskorkoineen myöhemmin esitettävän oikeudenkäyntikululaskun mukaan. Vaatimus perustuu lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 ja 97 §:iin. Yhtiöt katsovat, että 10 erityisesti asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että ne joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Liitteet

4 Karttaliite 2020 736

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Alustava pintavesisuunnitelmaa
Julkisivupiirustus
Valituksenalainen päätös
Valituskirjelmä

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/131

Rakennuslautakunta

§ 234

10.12.2020

5700/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 234

§ 234

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-737 koskevasta valituksesta, Westendintie 55d, 49-13-18-31

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta lausuu valituksesta vain siltä osin, kuin se koskee rakennuslupaa 2020-737 ja sen valituksenalaista päätöstä.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa kiinteistöjen ■■■■■, ■■■■■ ■■■ ja ■■■■■ omistajien tekemän valituksen johdosta 18.12.2020 mennessä.

Poikkeaminen, rakennuksen soveltuminen rakennuspaikalle ja rakennuksen korkeus

Rakennusluvan mukainen rakennus soveltuu rakennuspaikalle. Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvan e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on vähemmän kuin 300 kerrosneliömetriä, saadaan tonttia käyttää vain 1-asuntoisen rakennuksen rakennuspaikkana. Korttelissa rakennukset saadaan sijoittaa 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty. Todettakoon lisäksi, etteivät rakennuksen kerroskorkeudet poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Ympäristössä on myös korkeudeltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Rakennuksen ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros, josta rakennuksen kerrosalaan on laskettu mukaan sisääntulo eteinen- ja porrastila, yhteensä 14 k-m². Rakennuksen kerrosala on 142 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 7 k-m² (5,2 %).

Vanhon kaavojen alueella, milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun

elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Siten ylitystä RakA 152 §:n sallimasta rakennusoikeuden ylityksestä on pidettävä vähäisenä, kun arvioidaan hanketta kokonaisuutena.

Esteetön kulkuyhteys asuntoon esitetään luiskavarauksella. Siten poikkeusta valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä on pidetty vähäisenä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Hiirpolulla tonteille ajo on sallittu eikä asemakaavassa ole määräystä, miten autopaikat tulee sijoittaa.

Hulevedet

Rakennusluvan hakija on hakenut vapautusta tontin liittämisestä yleiseen hulevesiviemäriin. Espoon kaupungin ympäristöjohtaja on myöntänyt vapautuksen päätöksellään 25.6.2020 § 92. Päätöksen mukaan olemassa olevan tiedon perusteella hulevedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan poistaa asianmukaisesti hakemuksessa esitetyllä tavalla. Hakemuksen mukaan kiinteistön hulevedet voidaan poistaa asianmukaisesti johtamalla ne [REDACTED] kiinteistön asentamassa putkessa tien toiselle puolelle mereen. Myös Hiirpolun ja Westendintien hulevesiviemärit purkavat samaan paikkaan mereen muutaman kymmenen metrin päässä.

Kiinteistön luoteen puoleisella osalla pintavedet ohjautuvat rakennusluvan mukaisen alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön Hiirpolulle johtavan kulkuväylän väliseen painanteeseen eikä kiinteistölle [REDACTED].

Kiinteistön [REDACTED] kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Rakennuspaikan ja kiinteistön [REDACTED] välissä sijaitsee kiinteistö [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] vastapäätä sijoittuu ainoastaan rakennuspaikalle vievä ajoväylä, joka on leveydeltään vain 4,5 metriä. Siten rakennuspaikkoja ei voida tosiasiallisesti pitää viereisinä eikä vastakkaisina. Tämän vuoksi voidaan katsoa, että kuuleminen on ollut kiinteistön [REDACTED] osalta rakennuspaikan sijainti huomioden ilmeisen tarpeetonta.

Lisäksi todettakoon, että KHO:n ratkaisun 17.4.2003 taltio 997 mukaan olennaista on arvioida sitä, onko kuulematta jättämisellä voinut olla olennaista vaikutusta rakennuslupaharkintaan liittyvään päätöksentekoon. On myös huomioitava, että hankkeesta tehdyt huomautukset, koskien

muun ohessa rakennuksen sopivuutta rakennuspaikalle, kokoa, korkeutta sekä kerrosalan ylitystä, ovat asiallisesti samakaltaisia kuin naapurikiinteistön [REDACTED] huomautuksessa. Siten kiinteistön [REDACTED] huomiot tulleet tosiasiallisesti tutkituksi sekä viranhaltijapäätöstä tehtäessä että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä.

Aloittamisoikeus

Rakennuslautakunta ei lausu valittajan rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamista tai täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta, sillä Helsingin hallinto-oikeus on jo ratkaissut kyseisen asian välipäätöksessään H526/2020.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja 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.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Liitteet

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajien kiinteistöt.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 151

Rakennuspaikka ja luvan hakija

[REDACTED], WESTEND

Luvan hakijat [REDACTED]

Aiempi käsittely

Helsingin hallinto-oikeuden päätös H526/2020 vaatimuksesta rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi (välipäätös). Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen.

Oikaisuvaatimus luvasta 2020-737 hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta 27.8.2020 § 151.

Uudisrakennuslupa 2020-737 yksiasuntoiselle pientalolle (1) ja maalämpökaivolle. Lisäksi myönnettiin rakennustöiden aloittamisoikeus. / Lupavalmistelijä 2.7.2020 § 106

Valituksen tekijä

Kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajat (jäljempänä "valittaja").

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

1. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n

vastaisena sillä perusteella, että ennen rakennuslupien myöntämistä olisi tullut hakea poikkeamislupa,

2. kumoaa rakennuslupapäätöksen MRL:n vastaisena sillä perusteella, että [REDACTED] (kiinteistö [REDACTED]) ei kuultu naapurina lupahakemuksen yhteydessä,

3. kumoaa rakennuslupapäätöksen tai palauttaa sen uuteen valmisteluun tai muuttaa lupapäätöstä siten, kuin valituksen perusteluissa on tarkemmin selvitetty (muun ohessa rakennuksen korkeuden vähentäminen yhdellä (1) metrillä),

4. määrää Espoon kaupungin korvaamaan valituksen tekijöiden oikeudenkäyntikulut lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella.

Valituksen perustelut

Vähäisestä poikkeamisesta rakennusluvan yhteydessä säädetään MRL:n 175 §:ssä. Vähäisen poikkeamisen edellytyksiä harkitaan 172 §:n mukaan. Valittajan mukaan hankkeelle tulee ensin hakea normaali MRL 171 §:n mukainen poikkeaminen ja sitten vasta rakennuslupa, sillä rakennushankkeen poikkeamiset eivät ole lain edellyttämällä tavalla vähäisiä. Lupaa koskevat seuraavat poikkeamiset: ylitys Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä (5 %), rakentaminen istutettavalle tontinosalle sekä esteettömyys.

Valittajan käsityksen mukaan vähäisen poikkeamisen edellytyksiä ei ole, sillä luvan mukainen hanke ei toteuta asemakaavaa, asemakaavan henkeä tai sen kaupunkikuvallisia tavoitteita. Luvan myöntämisen seurauksena syntyy huonoa asuinympäristöä sekä heikennetään alueen maisemallisia

arvoja MRL 135 §:n vastaisesti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 § ei sovellu valittajan mukaan tässä tilanteessa.

Rakennus on poikkeuksellisen korkea verrattuna alueella olevaan rakennuskantaan. Kaavassa ei ole määrätty rakennusten enimmäiskorkeuksia, mutta rakennus ei sovellu paikalle MRL 135 §:n mukaan korkeutensa vuoksi. Valittaja vaatii, että luvan 2020-737 mukaisen rakennuksen korkeutta vähennetään yhteensä yhdellä (1) metrillä. Lisäksi asemapiirustuksesta on jätetty pois naapuritonttien kulmapisteiden korkeusasemat, jotka osoittaisivat miten hulevedet tulevat väistämättä valumaan [REDACTED] tontin puolelle.

Lisäksi valittajan mukaan rakennuslupapäätöksessä 2020-737 on muotovirhe, sillä MRL 133 §:ää ei ole noudatettu. [REDACTED] ei kuultu naapurina lupahakemuksen 2020-737 yhteydessä. Kuulematta jättäminen on MRL 133 §:n vastaista, sillä sen omistama tontti on vastapäätä oleva tontti eikä rakennusluvan 2020-737 hanke ole vähäinen.

Valittaja vaatii lisäksi, että sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korvataan täysimääräisesti laillisine viivästyskorkoineen myöhemmin esitettävän oikeudenkäyntikululaskun mukaan. Vaatimus perustuu lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 ja 97 §:iin. Yhtiöt katsovat, että 10 erityisesti asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että ne joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Liitteet

5 Karttaliite 2020 737

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Alustava pintavesisuunnitelma
Julkisivupiirustus
Valituksenalainen päätös
Valituskirjelmä

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/131

Rakennuslautakunta

§ 235

10.12.2020

5364/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 235

§ 235

Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-428 koskevasta valituksesta, Seilikaari 3, 02180 Espoo, kiinteistö 49-26-104-2

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa luvasta 2020-428 tehdystä valituksesta 16.11.2020 mennessä. Lausunto on ohjautunut Espoon kaupungilla väärälle henkilölle, minkä johdosta lausunnon antaminen on viivästynyt.

Valituksenalaisen päätöksen perusteluihin viitaten rakennuslautakunta toteaa, että rakennusluvan rakennukset ovat tasakattoisia ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja paritaloja. Rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta. Toisen kerroksen lasikaiteellisilta terasseilta on teräsrakenteinen kierreporrasyhteys kattotasolle, johon on pohjapiirustuksissa esitetty kattopuutarha istutuslaatikoineen sekä aurinkopaneeleita. Kattoterassin kaiteena toimii korotettu julkisivu.

Rakennushanke sijoittuu asuinrakennusten korttelialueelle A II. Asemakaavassa ei aseteta rajoituksia rakennusten arkkitehtuurille, korkeudelle, kattomuodolle tai julkisivuille lukuun ottamatta julkisivun maksimimittaa, 45 metriä. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +6.5. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan 16.12.2019 puoltanut hanketta pitäen rakennusten muotoilua, väritystä ja arkkitehtuuria mielenkiitoisella tavalla poikkeavana. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 3.2.2020, jolloin on katsottu hankkeen edistävän asemakaavan rakentumista eikä hankkeesta ole nähty olevan haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke muodostaa tontin ■■■■■ kanssa asemakaavan mukaisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavamääräyksen mukaan korttelin piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Asemapiirustuksessa on esitetty leikkialue. Oleskelualue toteutetaan yhtenäisenä naapuritontin kanssa. Korttelialue rajoittuu kolmelta sivultaan puistoalueisiin, joiden leveys on kapeimmillaan noin 12 m. Neljänneltä sivultaan kortteli rajautuu Seilikaari- nimiseen katuun.

Valittajan kiinteistö sijaitsee Seilikaari -nimisen kadun toisella puolella.

Oikeusvaikutteiseen asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset. Selostus liittyy asemakaavaan siten, että siinä esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Rakennushanke on sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen, lukuun ottamatta vähäisenä poikkeuksena hyväksyttyä pyöräkatos/jätesuojan rakennusalueen rajan ylittämistä leikkialueelle noin 3,7 metrillä. Paritalojen terassit ylittävät rakennusalueen rajan enimmillään 1,2 metriä. Ylitys on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukainen.

Rakennuksen kerrokorkeudet eivät poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Rakennushanke soveltuu korkeutensa puolesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää muutoinkin maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä rakentamiselle asetettavat vaatimukset sekä 135 §:n rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Kattopuutarhan ei voida katsoa tarpeettomasti haittaavan naapuria.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja 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. Lautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 146

Rakennuspaikka ja luvan hakija

Mankkaa
, 02180 Espoo

Aikaisempi käsittely

Oikaisuvaatimus hylätty / rakennuslautakunta 27.8.2020 § 146
Rakennuslupa 2020-428 myönnetty, neljän kaksiasuntoisen
kaksikerroksisen pientalon, pyöräkatos/jätesuojaosuudelle ja autokatoksen
rakentamiselle / Lupavalmisteliija 9.7.2020 § 67

Valituksen vaatimukset

Vaadimme, että rakennuslautakunnan päätös 27.8.2020 kumotaan.

Samalla edellytämme, että hankkeen asuinrakennusten 2. kerroksen
vesikattotasojen käyttöä kattoterasseina ei sallita ja olemassa olevia
rakennussuunnitelmia muutetaan niin, että kyseisiä vesikattotasoja ei
voi/saa käyttää oleskelutiloina.

Valituksen perustelut

Valituksen perusteluissa kerrotaan muun ohessa, että vesikattotasojen
pintarakenteena on käytetty kauttaaltaan terassilaudoitusta. Vesikattotasot
eivät ole kattopuutarhoja vaan laajoja kattoterasseja, jotka on tarkoitettu
erityisesti oleskelutiloiksi. Tätä käsitystä vahvistaa myös se, että
asemakaavassa edellytetyt huoneistokohtaiset piha-alueet on kokonaan
poistettu ja korvattu ehdotetuilla vesikattoterasseilla.

Ympäriällä olevia asuinrakennuksia huomattavasti korkeammalla sijaitsevat
hankkeen asuinrakennusten 2.kerroksen kattoterassit muodostavat
ympäristöä todella häiritsevän meluhaitan ja vaarantavat lisäksi lähistöllä
olevien kiinteistöjen yksityisyydensuojan. Rakentamistapa on täysin
sopimaton Mankkaan ennestään hyvin rauhallisella pientaloalueella ja on
täysin vierasta yleensäkin Suomessa.

Valituksessa on myös tuotu esiin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset
117 ja 135 §:ssä, jotka eivät toteudu hankkeen nykyisissä
rakennuslupasuunnitelmissa.

Lisäksi valittaja katsoo, että asemakaavan muutoksen selostuksessa
useassa kohdassa esitetyt kaavan tavoitteita ei ole kunnioitettu tai ne on
jätetty huomioimatta.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/131

Rakennuslautakunta

§ 235

10.12.2020

6 Karttaliite, rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö

Oheismateriaali

Valitus 24.9.2020

Liite 1 valituksenalainen päätös

Liite 2, asemapiirustus

Leikkaukset

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

6392/10.03.02/2020

§ 236

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2020-2050-Hiiralankuja 4

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

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

rakennusoikeus

379.0 k-m²

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen rakennusluvan 2020-1144-A lainvoimaisuutta

Hakemuksen liitteet

Aloittamisoikeushakemus

Asemapiiros

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakennusluvan 2020-1144-A mukaisten toimenpiteiden jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 15 400 euron vakuutta vastaan.

Tontille on myönnetty 10.09.2020 rakennuslupa 2020-1144-A erillispientalon rakentamiselle, maalämpökaivolle ja perustusten tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Rakennushanke on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslautakunta on käsitellyt luvan uudelleen oikaisuvaatimuksen johdosta 08.10.2020. Oikaisuvaatimus hylättiin.

Rakennuslupapäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle lupatunnuksen 2020-1144-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennuksen käyttöönottoon asti. Perusteena hakemukselle on talven lähestyminen. Hakemalla jatkoa rakennustöiden aloittamisoikeudelle varmistetaan, että rakennus saadaan säältä suojaan ennen talven tuloa.

**Esittelijän
päätoehdotus**

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.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 144

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Aloittamisoikeutta koskeva lupahakemus
Rakennusluvan 2020-2050 Asemapiirros

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

5999/10.03.02/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 237

§ 237

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2018 1252 Terijoentie 16

Päätöspäivämäärä	10.12.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.12.2020

Rakennuspaikka

49-16-30-4 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1669.0	Terijoentie 16 02130 ESPOO
Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Asemakaava AP Asuinpienalojen korttelialue 502.0 k-m ² 538.0 k-m ²

Hakija

As Oy White Haven Espoo
Terijoentie 16 B
02130 ESPOO

Toimenpide

Rakennusluvan uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta
Rakennusaikaiset muutokset (461F)

Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Espoo Ympäristökeskus	28.04.2020	Puoltava
-----------------------	------------	----------

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
Valtakirja
Naapurin suostumus
Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
Piha- ja pintavesisuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti oli 01.04.2015 §20 myöntänyt rakennusluvan 49-2014-2032-A kolmiasuntoisen kytketyn pientalon sekä jätesuojan rakentamiseen, ajoliittymän siirtämiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen sekä kolmen maalämpökaivon poraamiseen.

Kaikille kolmelle asunnolle oli annettu käyttöönotto kahden osittaisen loppukatselmuksen muodossa vuoden 2016 aikana.

Lupa-arkkitehti on 28.04.2020 §14 myöntänyt kahden vuoden pituisen jatkoluvan 49-2020-682-J rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattamiseen

Lupa-arkkitehti on 07.07.2020 §25 myöntänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan 49-2018-1252-C rakennusaikaisille muutoksille rakennuslupaan 49-2014-2032. Lupa koostui seuraavista muutoksista: sisätila- julkisivu- ja rakennetyyppimuutokset, parvekkeiden laajentaminen autokatosten päällä, puurivin kaataminen sekä muutokset koillisen ajopihan alueella, naapurin Terijoentie 14 puoleisella tontinosalla. Ajopihan muutoksessa oli kysymys maanpinnan korkeusaseman laskemisesta ja pintaveden kulkeutumis suunnan tarkentamisesta. Koska ajopihan pintavesi oli määrä johtaa kokonaisuudessaan katuojaan, antoi kaupunkitekniikan keskus hakijalle uuden laajennetun suostumuksensa. Aiemmin suostumus oli koskenut vain huleveden ylivuotoa, johon on liitetty myös oikaisuvaatimuksen tekijän puoleisella tontinosalla sijaitseva imeytyskaivo. Naapurinkuulemista ei pidetty tarpeellisena.

Kiinteistöt 49-16-30-24 Terijoentie 18b ja 49-452-2-897 Terijoentie 14 ovat jättäneet rakennuslupaa 49-2018-1252-C koskevat oikaisuvaatimukset. Kiinteistöt ovat jättäneet oikaisuvaatimukset myös jatkoluvasta 49-2020-682-J.

OIKAISUVAATIMUS 49-16-30-24 Terijoentie 18b:

Kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b jättämässä oikaisuvaatimuksessa vaaditaan muutoslupapäätös kumottavaksi ja hakija velvoitetaan välittömästi korjaamaan toteutus kaikilta osin sekä myönnetyn rakennusluvan että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

mukaiseksi.

Kumoamista vaaditaan ensisijaisesti siksi, että pintaveden poisjohtamista hakijan tontilta ei ole toteutettu alkuperäisen luvan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanpinta Terijoentie 18a:n ja 18b:n puoleisella tontinosalla on toteutettu liian korkealle. Lisäksi tontinrajan viereltä puuttuu rakennusluvassa edellytetty toimiva hulevesipainanne, jonka tulisi ohjata pintavedet suoraan tontin sivurajan suuntaisesti katuojaan. Tätä valumayhteyttä estää kadun varteen hakijan rakentama aitamuuri ja sen päätyyn tontinkulman alueelle sijoitettu betonivalu. Nämä seikat yhdessä ovat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuosien ajan aiheuttaneet pinta- ja sulamisveden valumista kiinteistöille Terijoentie 18a ja 18b tavalla, joka aiheuttaa merkittävää haittaa.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan rakennustyön aikana toteutetun muitakin rakennusluvan vastaisia muutoksia. Näistä oikaisuvaatimuksessa mainitaan liian lähelle nykyistä metalliaitaa, rakennusluvan mukaisen painanteen paikalle istutetut aitapensaat sekä autokatosten päällä sijaitsevien parvekkeiden laajentaminen koko autokatoksen laajuiseksi terasseiksi.

Rakennusluvan kumoamista vaaditaan myös viranomaisen menettelyvirheen vuoksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusaikaisen muutosluvan käsittelyn yhteydessä olisi tullut kuulla naapureita, koska haetut muutokset eivät olleet vähäisiä.

ANNETTU VASTINE 49-16-30-24 Terijoentie 18b

Vastineessaan kiinteistölle 49-16-30-24 Terijoentie 18b, hakija pyytää oikaisuvaatimuksen jättämistä huomioon ottamatta ja toteaa, että rakennustyöt on saatettu loppuun myönnetyn rakennusluvan mukaisesti jo vuosia sitten ja käyttöönotto on annettu vuonna 2016. Hakijan mukaan loppukatselmus on viivästynyt ainoastaan naapureiden tekemien huomautusten ja perättömien syytösten takia, jotka ovat myös vaikeuttaneet rakennusvalvonnan työtä. Lisäksi hakija ilmoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän käyttävän oikaisuvaatimuksessaan vanhoja tietoja ja valokuvia.

Hakija kiistää väitteen pintaveden aiheuttamasta haitasta oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistölle ja esittää näkemyksensä sen, että pihan valmistumisen jälkeen naapurin puolelle ei ole valunut vettä lainkaan.

Hakijan mukaan nurmipihan maaperä on erittäin imukykyinen, koska maaperäkerrokset on vaihdettu vettä läpäisevään ainekseen kellarikorkoon asti, ja tästä johtuen veden on havaittu imeytyvän kaikissa sääolosuhteissa

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	50/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

suoraan maahan, eikä sitä ole ehtinyt valua painanteeseen saakka. Kellarin kuivana pitämistä varten on maan sisään asennettu pumppaamo, joka osaltaan varmistaa sen, ettei korkean pohjaveden aikaan nurmialueelle kerry ylimääräistä vettä. Lisäksi hakijan mukaan aitamuuri ei ulotu tontin kulmaan saakka ja valumayhteys painanteesta katuuojaan on toimiva.

Hakijan näkemyksen mukaan aitapensaiden toteutunut sijainti painanteen pohjalla 0,6 metrin etäisyydellä metalliaidasta on rakennusluvan mukainen ratkaisu eikä estä huleveden kulkeutumista painannetta pitkin. Hakija toteaa ilmoittaneensa naapurille poistavansa metalliaitaan yltävät oksat huoltotyön helpottamiseksi, mutta pitäytyy oikeudessaan pysyttää aitapensaait alkuperäisellä paikallaan.

Hakijan näkemyksen mukaan uudelta laajemmalta terassilta on samanlainen näköyhteys Terijoentie 18b:n suuntaan kuin alkuperäisen rakennusluvan mukaiselta pienemmältä parvekkeelta. Siksi hakijan mukaan haittaa yksityisyyden suhteen ei muodostu.

OIKAISUVAATIMUS Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14
Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14 jättämässä oikaisuvaatimuksessa vaaditaan muutoslupapäätös kumottavaksi.

Muutettu hulevesiratkaisu ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan noudata kaupunkitekniikan keskuksen antamaa suostumusta, jossa ehtoina mainitaan muun muassa, että hulevedet on imeytettävä ja hidastettava vähintään osittain omalla tontilla eikä naapurille haitallista valuntaa saa esiintyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hulevesiratkaisua ei ole toteutettu alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti vaan sitä huonommalla tavalla. Suunnitellun painanteen tilalle toteutettu asfalttireunus on heidän mukaansa liian matala ja helposti rikkoutuva, jolloin sadevesi pääsee valumaan heidän puolelleen. Koko ajopiha sekä lumenkeräyspaikka on toteutettu asfalttipintaisena, mikä estää veden imeytymisen kokonaan. Lunta kasataan myös oikaisuvaatimuksen tekijöiden vastaisen aidan juureen, josta sulamisvesi valuu suoraan heidän puolelleen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heitä olisi tullut kuulla muutosten johdosta ja lupa-arkkitehdin olisi tullut päätöksessään perustella suostumuksen vastainen ja huonontunut hulevesijärjestely.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan raja-aitaa ei ole yrityksistä huolimatta saatu kunnolla viimeistellyksi ja vaaditaan, että hakija veloitetaan siistimään aita vastaamaan luvan mukaista suunnitelmaa.

Rakennusluvan kumoamista vaaditaan, koska autokatosten päälle

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

toteutetut, noin neljä kertaa alkuperäistä suunnitelmaa laajemmat terassit, joihin on sijoitettu keskenään erilaisia lasikaiteita, rumentavat naapurien ympäristöä. Tämän vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että naapureita olisi tullut kuulla lupakäsittelyn aikana ja lupapäätös on tältäkin osin perusteeton.

Oikaisuvaatimuksessa lisäksi esitetään, että asuntoihin olisi muutettu ennen kuin käyttöönotolle asetetut vaatimukset ovat täyttyneet, mistä mainitaan esimerkkinä lopullisen hulevesisuunnitelman puuttuminen.

ANNETTU VASTINE 49-452-2-897 Terjoentie 14

Hakija on antanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa hakija toteaa, että asfalttipintaisena toteutettu pihatie asfalttireunuksineen estää täysin pintaveden johtumisen Terjoentie 14:n puolelle, ja toimii siten paremmin kuin painanteeseen perustuva alkuperäinen suunnitelma. Hakijan mukaan järjestelmän toimivuus on, vastoin oikaisuvaatimuksen tekijän väitettä, todettu hyväksi sateen aikana pidetyllä katselmuksella rakennusvalvonnan työmaatarkastajan läsnä ollessa syyskuussa 2020. Vettä ei todettu valuvan asfalttireunuksen ylitse lainkaan. Rakennustyön valmistumisen jälkeen maaperän liikkumisen johdosta rikkoutuneet asfalttireunuksen kohdat on korjattu.

Hakijan mukaan lumi kasataan sille varatulle nurmipintaiselle alueelle taaimmaisen talon taakse, jossa se imeytyy maahan. Hakija kumoaa väitteen siitä, että lunta olisi kasattu Terjoentie 14:n vastaisen aidan juureen, ja edelleen korjaa, että aidan juureen on jäänyt vain lumisateessa satanutta lunta, joka on viety erikseen pois eikä sen määrä ole muutenkaan asiassa merkitsevä.

Hakija muistuttaa, että ehdotus aidan rakentamisesta oli tullut oikaisuvaatimuksen tekijöiltä itseltään, jotka hyväksyivät sitä koskevan suunnitelman alkuperäisen rakennusluvan yhteydessä. Vastineessaan hakija luetellen kertaa niitä korjaustoimenpiteitä, joita oikaisuvaatimuksen tekijät olivat heitä vaatineet suorittamaan, ja toteaa niiden olleen kohtuuttomia. Hakija vielä toteaa aidan nyt olevan luvan mukainen ja sijaitsevan luvan mukaisella paikallaan.

Hakijan mukaan ajatukseen koko autokatoksen laajuisesta terassista oli myötävaikuttanut vastaavanlainen terassi toisella rajanaapurilla Terjoentie 18, joka on myös tehnyt oikaisuvaatimuksia hakijalle. Myös parempi vedeneristävyys oli puoltanut uutta ratkaisua.

Hakija haluaa vastineessaan painottaa toteuttaneensa rakennustyön oman tonttinsa rajojen sisällä naapureille haittaa aiheuttamatta, ja haluaa myös tuoda ilmi näkemyksensä siitä, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	52/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

puuttuneet rakennushankkeeseen useaan otteeseen tarpeettomasti ja hanketta vaikeuttavalla tavalla sekä häirinneet viranomaisen työtä.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla muutoslupapäätöksellä 49-2018-1252-C on myönnetty lupa muutokselle hulevesijärjestelyssä, koska hakija on jälkikäteen osoittanut vaihtoehtoisen järjestelyn toimivuuden. Näin ollen alkuperäisen uudisrakennusluvan suunnitelmia ei tältä osin tarvitse noudattaa.

Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesijärjestelyyn oli annettu oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan muutoslupaan liittyvän hulevesisuunnitelman perusteella, johon oli päivitetty kaikki ne muutokset, joihin oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat. Suostumuksen katsottiin siten vastaavan muutettua suunnitelmaa eikä erityisiä perusteluja ollut tarpeen lisätä lupapäätökseen.

Lopullinen pintavesisuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan ja hyväksytty oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa rakennusaikaisessa muutosluvassa 49-2018-1252-C. Rakennusvalvonnan työmaatarkastaja on vahvistanut 8.9.2020 rankkasateen aikana hakijan tontilla pidetyn katselmuksen, jossa todettiin kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14 puoleisella asfalttipihalla sadeveden kulkeutuvan hallitulla tavalla kaivoihin, ja että kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisen tontinrajan ylitse ei valunut sadevettä lainkaan.

Hakija on oikaisuvaatimusta varten Espoon kaupungilta tilaamallaan uudella tarkistus pintavaatimuksella osoittanut, että tontin maanpinnan korkeusaseman toteutus on kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisella tontinosalla kauttaaltaan myönnetyn rakennusluvan mukainen, ja monin paikoin jopa rakennusluvassa esitettyä alempana.

Kiinteistön 49-16-30-24 puoleisen rajan läheisyyteen luvanhakijan tontin puolelle istutettujen aitapensaiden ei katsota tuottavan haittaa naapurille. Lumenkeräyspaikka on toteutettu nurmipintaisena ja sen paikka on muutosluvalla siirretty asfalttipihan alueelta tontin puistonpuoleiselle kaakkoisrajalle. Kiinteistön 49-452-2-897 puoleinen raja-aita on rakennusvalvonnan puolelta todettu olevan korjaustoimenpiteiden jälkeen myönnetyn luvan mukainen ja sellaisessa kunnossa, ettei naapurille katsota aiheutuvan enää esteettistä haittaa tai vaaraa sen kaatumisesta.

Asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle, rakennusten toiseen kerrokseen, autokatosten päälle sijoittuvien terassien laajentaminen ei edellytä naapureiden suostumusta. Terassit sijoittuvat asuntojen väleihin noin 12 metrin etäisyydelle kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisesta tontin rajasta ja noin 7 metrin etäisyydelle kiinteistön 49-452-2-897

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	53/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

puoleisesta rajasta. Asemakaavasta ja terassien sijainnista johtuen on naapurien kuulemista pidetty naapurin edun kannalta tarpeettomana. Myöskään pintaveden johtumisessa tai maanpinnan korkeusasemassa ei ole tapahtunut sellaista rakennusaikaista muutosta, mikä vaikuttaisi naapuriin etuun tai asemaan.

Kaikille asunnoille on annettu käyttöönotto vuonna 2016 eikä lopullisen hulevesisuunnitelman puuttumista ole pidetty käyttöönoton esteenä.

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

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 22.4.2022 asti.

Luvan 49-2014-2032-A mukaisin ehdoin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 § ja 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

§ 215	19.11.2020
-------	------------

Käsittely

Sjögren Hentusen kannattamana ehdotti oikaisuvaatimuksen jättämistä pöydälle, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

Päätös

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	54/131
Rakennuslautakunta	§ 215	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 237	10.12.2020

Rakennusluvan 2018 1252 Oikaisuvaatimus
 2018 1252 Asemapiirros
 2018 1252 Piha- ja pintaverisuunnitelma
 2018 1252 Tonttijulkisivut
 Kuva 1
 Kuva 2
 Kuva 3
 Kuva 4

Jakelu|Distribution|Distribution
 Hakijat
 Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	55/131
Rakennuslautakunta	§ 216	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 238	10.12.2020

5998/10.03.02/2020

Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 238

§ 238

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimusken johdosta Rakennuslupa 2020 682 Terijoentie 16

Päätöspäivämäärä	10.12.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.12.2020

Rakennuspaikka	49-16-30-4 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1669.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Terijoentie 16 02130 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue 502.0 k-m ² 538.0 k-m ²
Hakija	As Oy White Haven Espoo Terijoentie 16 B 02130 ESPOO	
Toimenpide	Rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattaminen	
Hakemuksen liitteet		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti oli 01.04.2015 §20 myöntänyt rakennusluvan 49-2014-2032-A kolmiasuntoisen kytketyn pientalon sekä jätesuojan rakentamiseen, ajoliittymän siirtämiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen sekä kolmen maalämpökaivon poraamiseen. Kaikille kolmelle asunnolle oli annettu käyttöönotto kahden osittaisen loppukatselmuksen muodossa vuoden 2016 aikana. Lupa-arkkitehti oli 28.04.2020 §14 myöntänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan kahden vuoden pituisen jatkoluvan 49-2020-682-J rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattamiseen. Hakija oli	

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	56/131
Rakennuslautakunta	§ 216	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 238	10.12.2020

perustellut jatkoluvan tarvetta sillä, että rajanaapuri kiinteistöltä 49-452-2-897 Terijoentie 14 on valituksillaan viivästyttänyt hankkeen loppuunsaattamista.

Lupa-arkkitehti oli 07.07.2020 §25 myöntänyt rakennusluvan 49-2018-1252-C rakennusaikaisille muutoksille rakennuslupa 49-2014-2032.

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistöt 49-16-30-24 Terijoentie 18b ja 49-452-2-897 Terijoentie 14 ovat jättäneet jatkolupaa 49-2020-682-J koskevat oikaisuvaatimukset.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiltä on samanaikaisesti vireillä oikaisuvaatimus myös rakennusaikaisesta muutoslusta 49-2018-1252-C.

Kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b:n oikaisuvaatimuksessa vaaditaan jatkolupapäätös kumottavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan luvan mukaiselle toteutukselle on ollut riittävästi aikaa ja hän vaatii toteutuksen saattamista luvan mukaiseksi välittömin valvontatoimenpitein ilman jatkolupaa.

Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14:sta oikaisuvaatimuksessa vaaditaan jatkolupapäätös kumottavaksi. Kumoamista vaaditaan ensisijaisesti siksi, että rakentaminen olisi voitu saattaa loppuun alkuperäisen rakennusluvan mukaisessa määräajassa, koska rakentamisen loppuunsaattaminen on viivästynyt yksinomaan luvanhakijan piittaamattomasta menettelystä.

ANNETTU VASTINE

Hakija on antanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa vaaditaan myönnetyn jatkoluvan pitämistä voimassa.

Vastineessaan hakija toteaa, että rakennustyöt on saatettu loppuun myönnetyn rakennusluvan mukaisesti jo noin puolitoista vuotta sitten ja käyttöönotto annettu vuonna 2016. Hakijan mukaan loppukatselmus on viivästynyt ainoastaan naapureiden kiusantekotarkoituksessa tekemien huomautusten, kantelujen ja korjauspyyntöjen johdosta. Valitusten käsittelyn vaatima aika on edellyttänyt alkuperäisen rakennusluvan voimassaolon jatkamista oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla jatkoluvalla.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työ loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Rakennuslupapäätös 2014-2032-A on annettu 7.4.2015. Luvan mukaiset

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	57/131
Rakennuslautakunta	§ 216	19.11.2020
Rakennuslautakunta	§ 238	10.12.2020

rakennustyöt on aloitettu 5.5.2015 ja osittainen loppukatselmus on pidetty 11.4.2016. Estettä hakemuksen mukaiselle rakennusluvan voimassaolon jatkamiselle kahdella vuodella töiden loppuunsaattamista varten ei ole ollut.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Luvan 49-2014-2032-A mukaisin ehdoin.

Rakennustyöt on saatettava loppuun 22.04.2022 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

§ 216 19.11.2020

Käsittely

Sjögren Hentusen kannattamana ehdotti oikaisuvaatimuksen jättämistä pöydälle, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

Päätös

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

Oheismateriaali

2020 682 Lupapäätös

Rakennusluvan 2020 682 Oikaisuvaatimus

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

6438/10.03.02/2020

§ 239

Uudisrakennuslupa 2020 1408 Itätuulenkuja 10

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka	49-12-225-1 TAPIOLA Pinta-ala 4317.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkuja 10 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue 19000.0 k-m ² 0.0 k-m ²			
Hakija	Kiinteistö Oy Tapiolan Vesiputoustalo c/o Realia Management Oy Purjetuulenkuja 5B 00850 HELSINKI				
Toimenpide	Asuinrakennus (1). Aloittamisoikeus. Tämä lupa korvaa luvan 2018-1128-A Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus				
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
	1	103893042E	35720.0	26197.0	105016.0
					Kerros ten lukum äärä 12
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 16kpl 10.09.2020 . Rajanaapurit Espoo 31.08.2020 Puoltava Kaupunkikuvatoimikunta 19.08.2019 Ehdollinen				

	Kaupunkimittausyksikkö	11.11.2020	Puoltava
	Länsimetro Espoo	03.11.2020	Ehdollinen
	rataisännöinti Metron	22.10.2020	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 23kpl Valtakirja Hankkeen suunnittelijat Hankeselostus Rakennushankeilmoitus Rh1-lomake Asuinhuoneistoilmoitus Rh2-lomake sivut 1-6 Tapiolan paloteknisen yleissuunnittelun koordinaattorin lausunto lupaan Selvitys autopaikoista Kerrosalaskelma Energiatodistus, 3kpl, Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (85,85,87) Energiaselvitys Pohjarakennesuunnitelmien muutokset Rakennetekniikka ennen luvan hakemista Kantavat rakenteet TEK-lomakkeet 4 kpl Perustamistapalausunto Rakennusfysiikkaisuuden toimivuuden riskiarvio Paloteknisen suunnitelman liitepiirustukset LVI yleiskoordinaattorin lausunto Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio HSY:n liitoskohtalausunto Pohjaveden hallintasuunnitelma Palotekninen suunnitelma rakennuslupaan liitepiirustuksineen Selvitys väestösuojanpaikoista Selvitys pp-paikoista Sähkö yleiskoordinaattorin lausunto Vss ja ap velvoitepaikat Tasauspiirustus Pihasuunnitelma Lausunnon liite - Länsimetro Espoo, 03.11.2020 Lausunnon liite - rataisännöinti Metron, 22.10.2020 Tuulisuusselvitys		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa osittain kaksitoista- ja osittain viisikerroksisen asuin kerrostalon rakentamiseksi, jonka pohjakerroksessa on liiketiloja. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Rakennuspaikalle rakennettavalle asuin kerrostalolle on aikaisemmin myönnetty lupa tunnuksella 2018-1128-A. Luvan mukaisia rakennustöitä ei ole aloitettu, vaan hanketta on kehitetty ja muutettu mm. asuntojen, rakennejärjestelmän ja julkisivumateriaalien suhteen. Kolmas kellarikerros on poistettu. Tämä lupa korvaa em. luvan.		

Rakennuksessa on kolme porrashuonetta ja 200 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 67,5 m².

Hanke toteutetaan puretun nk. Vesiputoustalon paikalle. Rakentamista valmistelevalle tölle on myönnetty maisematyölupa 2018-1465-T.

Rakennus sijoittuu vähäisesti myös tontille 12-205-1 ja katualueelle 12-9901-0, joihin sijoittuu mm. osa maanalaisesta Tapiolan bussiterminaalien tiloista, sekä osa Helmakujan alla olevasta pyöräparkista. Em. tiloille on haettu omat rakennusluvut ja Helmakujalle ulottuville rakenteille on haettu sijoituslupa. Suunnitelmat on esitetty tässä luvassa kokonaisuudessaan. Rakennus muodostaa Tuulikinsillalla jatkeen kaupunkikeskus Ainoalle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Voimassa olevassa asemakaavassa 049 12225 vuodelta 2017 kortteli on AL-1-asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialuetta, johon saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava metrotunnelin rakentamista varten, joka asettaa reunaehdot maanalaiselle rakentamiselle ja rakennustyön suorittamiselle. Tontille saa rakentaa 18.500 kem² +8.00 tason yläpuolelle ja 500 kem² em. tason alapuolelle. Rakennuksen eri osien korkeus on ilmaistu ko. rakennusalan räystäskorkona, kerroslukua ei ole annettu. Pohjois-eteläsuuntaiset rakennusmassat saavat olla enintään korossa +46.50 ja länsi-itäsuuntainen rakennusmassa, joka rakennetaan kiinni kauppakeskus Ainoan rakennusmassaan, saa olla enintään korossa +25.0. Lisäksi saa rakentaa yhden kerroksen tason +8.0 alapuolelle em. rakennusaloille. Asemakaavassa on määritelty tilat, joita saa rakentaa kerrosluvun, vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman ja rakennusoikeuden lisäksi. Näitä on mm. maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat, linja-autoaseman vaatimat tilat ja yhteydet, pp-pysäköinnin vaatimat tilat, tekniset tilat, asuntojen varastot, yhteistilat ja yhteiskäyttöiset saunaosastot sekä luonnonvaloisten sivukäytävien osuudet. Rakentaminen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisena ja ympäristöön sopeutuvana. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennettava kerrostalo jakaantuu kahdeksi 12-kerroksiseksi pohjois-eteläsuuntaiseksi siiveksi, joiden välissä on etelään Itätuulenkujaan avautuva piha. Siipiä yhdistää pohjoisessa viisikerroksinen osio, joka on samankorkuinen kuin kauppakeskus Ainoa. Maantason katujulkisivut ovat valkoista hiottua betonia, muilta osin julkisivut ovat uritettuja, valkobetoni-pintaisia sandwichelementtejä. Parveketaustaseinät ovat vaaleaa puuta ja Itätuulenkujaan maanalaiseen osaan avautuvat julkisivut ovat tummaa betonia. Parvekekaiteet ovat silkkipainettua lasia. Kaikki parvekkeet lasitetaan. Sisäpihan puolella on myös maantasossa sijaitsevia asuntoja ja yhteistiloja, joilla on pieni ulkoterassi. Muilta osin maantasoon on sijoitettu liiketiloja, jotka avautuvat Helmakujalle ja Tuulikinsillalle.

Rakennuksen kahdessa kellarikerroksessa on rakennusta palvelevien pysäköinti- ja polkupyörätilojen lisäksi mm. asukkaiden varastotiloja,

pesulatiloihin, huoltopiha sekä kaupunkikeskus Ainoaa ja liityntäliikennettä palveleva polkupyörävarasto (ajo Itätuulenkujan kautta).

Hankkeen rakentamisen yhteydessä toteutetaan Espoon kaupungin käyttöön mm. bussiterminaalin laajennusosa, sähköbussien latausjärjestelmätila, osa Merituulentien julkisivua, polkupyöräparkkitila, Tuulikin sillan pintarakenteet sekä Itätuulenkujan kannen perustukset.

Hankkeen kokonaisala on 26.670 m², kokonaiskerrosala on 26.197 kem², ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 17.743 kem².

Lisäkerrosalan osuus on 8.454 kem², mistä 940 kem² muodostuu MRL 115§ mukaisesta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävistä osuudesta ja väliseinien yli 200 mm osuudesta, 5.874 kem² teknisistä ja muista lisäkerrosalana sallituista aputiloista, 244 kem² asumista palvelevista sauna-, kerho- ja varastotiloista ja 372 kem² sivukäytävien osuudesta. 351 kem² taloteknisistä kuiluista ja hormoneista, 72 kem² yleisiin tiloihin avautuvista teknisistä tiloista, 399 kem² yleisen polkupyöräpysäköinnin tiloista ja 202 kem² linja-autoaseman odotustiloista sekä 473 kem² kellarista ja tason +8.00 alle sijoitetuista porrashuoneista ja käytävistä. Hankkeen toteuttamisen jälkeen tälle rakennusalueelle osoitetusta rakennusoikeudellisesta kerrosalasta on käyttämättä 757 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tuulikin sillan kohdalla on asemakaavassa sallittu maanalaisten tilojen sijoittaminen, muttei ole mainintaa ajoyhteyden sijoittamisesta Tuulikin sillan alle. Alueelle on sijoitettu mm. ajoyhteys autohalliin, polkupyöräpaikkoja, autopaikkoja ja huoltopiha.

Kaupunkisuunnittelukeskus on luvan 2018-1128-A käsittelyn yhteydessä 07.11.2018 päivätyssä kannanotossaan todennut, että hankkeen esittämä ratkaisu ei kuitenkaan ole ristiriidassa kaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden kanssa ja että se tukee hankkeen toteutumista. Kannanotto on annettu edellisen lupahakemuksen hankkeelle, mutta suunnitelma ei tältä osin ole muuttunut lupahakemuksen uusimisen yhteydessä, ja aluearkkitehti puoltaa poikkeamista edelleen myös ko hankkeen osalta.

Rakennusala ylitetään vähäisesti, alle 0,2 m, tontilla lännenpuoleisen rakennusmassan eteläpäädyssä.

Parvekkeiden sisäpintojen materiaali on puuta myös yli 38 m korkeissa osioissa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut poikkeamaa, huomioiden etteivät parvekkeet ole varatiekäytössä ja muu julkisivupinta täyttää luokkavaatimuksen. Kannanotto on luvan liitteenä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/130 kem² asuntopinta-alaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap sekä 1 ap/75 kem² liikekerrosalaa. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja ei tarvitse huomioida autopaikkalaskelmassa. Autopaikat tulee sijoittaa tontille rakennuksen pihakannen alle, maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen ja korttelin 12058 LPY-alueelle.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava 1 pp/30 kem² asuntopinta-alaa,

kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, ja ne on oltava katetussa ja lukitussa tilassa. Liiketiloja varten on varattava 1 pp/70 kem². Metroaseman liityntäpysäköinnin käyttöön on metron sisäänkäyntien läheisyyteen osoitettava yhteensä 500 pp-paikkaa.

Autopaikkoja tarvitaan asemakaavan mukaisesti asuntojen käyttöön 117 kpl ja liiketilojen käyttöön 5 kpl. Autopaikkoja toteutetaan rakennuksen alaiseen autohalliin 128 kpl, joista 5 kpl on liikuntaesteisille soveltuvia. Yksi autopaikka osoitetaan Espoon kaupungin käyttöön.

Polkupyöräpaikkoja tarvitaan asuntojen käyttöön asemakaavan mukaisesti 517 kpl, jotka sijaitsevat ensimmäisessä kellarikerroksessa. Liiketilojen käyttöön polkupyöräpaikkoja tarvitaan asemakaavan mukaan 10 kpl. Helmakujalla on 24 pp-paikkaa liiketilojen ja kaupunkikeskuksen käyttöön. Lisäksi kaupungin polkupyöräparkissa Helmakujan yhteydessä tasolla +3.2 on 208 polkupyöräpaikkaa, jotka palvelevat liityntäliikennettä. Väestönsuojapaikat, joita hankkeelle tulee varata 473 henkilölle, on osoitettu Tapiolan keskusväestönsuojaan. Lupahakemuksen liitteenä on sopimusluonnos vss-paikkojen sijoittamisesta ko. väestönsuojan sekä selvitys vss-paikkojen riittävydestä ko. väestönsuojassa.

MUUT SELVITYKSET

Rakennukseen on esteetön pääsy ulkoa ja pysäköintihallista joka porrashuoneeseen. Asuntoihin ja liiketiloihin on esteetön pääsy maantasosta. Tämän hankkeen tiloihin ei kuulu varsinaisia sisäänkäyntejä metroasemalle eikä linja-autotermiiniin. Helmakujan katualue toteutetaan samoilla esteettömyysperiaatteilla kuin muu katualue.

Hankkeesta on laadittu selvitys kosteudenhallinnasta, liikennemeluselvitys ja julkisivujen ääneneristävyys selvitys. Rakennus on suunniteltu meluselvitysten ohjeiden mukaisesti ja äänitaso varmistetaan mittauksin ennen käyttöönottoa.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja todistus, pohjatutkimusraportti ja perustamistapaehdotus sekä pohjaveden hallintasuunnitelma. Lisäksi liitteenä on palotekninen suunnitelma ja tuulisuusselvitys, jossa on todettu ettei kohteessa ole erityistä huomioitavaa tuulisuuden osalta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Rakennusvalvontakeskuksen tekninen yksikkö on tutustunut laadittuihin TEK-lomakkeisiin, eikä ole katsottu tarpeelliseksi viedä suunnitelmia teknisen toimikunnan käsittelyyn. Luvan 2018-1128-A:n valmistelun yhteydessä tekninen toimikunta käsitteli hanketta.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 19.08.2019, jolloin sitä puollettiin ehdollisena. Suunnitelmaa on täydennetty toimikunnan lausunnon mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on luvan 2018-1128-A käsittelyn yhteydessä 08.08.2018 päivätyssä vastauksessaan lausuntopyyntöön todennut, ettei kaupungin museo pidä tarpeellisena lausua kyseisistä suunnitelmista. Tämän uudistetun hakemuksen yhteydessä ei ole pyydetty

kaupunginmuseolta lausuntoa.

Länsimetro Oy on luvan 2018-1128-A käsittelyn yhteydessä 10.09.2018 antanut ehdollisen lausunnon hankkeesta. Lisäksi Länsimetro Oy on maisematyöluvan 2018-1465-T käsittelyn yhteydessä 28.05.2020 antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. 03.11.2020 päivättyssä uudessa lausunnossaan Länsimetro Oy toteaa, että koska hankkeen suunnitelmissa ei ole kevään 2020 jälkeen tapahtunut muutoksia, jotka muuttaisivat hankkeen toteutusta metron tilojen ja rakenteiden kannalta vaikeammin hyväksyttävään suuntaan, voidaan Länsimetron 28.5.2020 päivätyn ennakkolausunnon sisältöä pitää sopivana tähän lupavaiheeseen. Metroliikenteen häiriöttömän jatkumisen varmistamiseksi tulee kaikissa pohjarakentamisen vaiheissa lisäksi noudattaa HKL:n Rataisännöinnin ohjeita. Länsimetrolla ei ole maisematyöluvan mukaiseen toteutukseen muuta huomautettavaa.

Metron rataisännöinti on 27.08.2018 päivättyssä lausunnossaan todennut mm., että rakentamisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvien räjäytysten ja louhimisen yhteydessä on huomioitava niiden turvallinen suunnittelu, koskien olemassa olevia rataliikenteen yhteydessä olevia rakennelmia ja tiloja, sekä noudatettava HKL:n ohjeistusta "Työskentely metroradan läheisyydessä".

Metron rataisännöinti on tämän uudistetun hakemuksen yhteydessä antanut 22.10.2020 päivätyn, pääosin samansisältöisen lausunnon. Lupaehdoksi on asetettu, että Länsimetron ja Metron rataisännöinnin lausunnoissa annettuja ehtoja ja määräyksiä koskien lupahakemusta 20198-1128-A sekä tätä lupahakemusta, tulee noudattaa tämän luvan toteuttamisessa.

Tapiolan keskusprojektin yleissuunnitelman koordinaattorit (LVI-, S-, sprinkler-, palotekniikan koordinaattorit) ovat antaneet puoltavat lausuntonsa hankkeesta. LVI- ja S-lausunnoissa oli huomautuksia, joita on jatkosuunnittelussa noudatettava, mm. koskien tarvetta liittyä Tapiolan Keskustalavomoon.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakemuksen liitteenä on 19.03.2019 päivätty Espoon kaupungin ja hankkeen välinen kunnallistekninen esisopimus liitteineen, joka koskee myös kaupungin käyttöön/omistukseen tulevia tiloja kiinteistössä. Lisäksi liitteenä on osapuolten laatima muistio kunnallisteknisen esisopimukseen hankkeen muutoksista johtuvista tarkennuksista. Muutokset eivät johda esisopimuksen uusimistarpeeseen, mutta muutokset huomioidaan muistion mukaisesti suunnitelmien tarkennettua, lopullisessa sopimuksessa. Esisopimuksessa mainitun, sopimusaluetta koskevan yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelyistä tulee olla tehtynä ennen käyttöönottoa. Hakemuksen liitteeksi on toimitettu allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi.

Tontin ulkopuolelle, Helmakujan katualueelle sijoitettaville rakenteille tulee hakea kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa. Lupamääräykseksi on asetettu, että sijoituslupa tulee olla myönnettynä ennen Helmakujalla

tapahtuvien rakennustöiden aloittamista.

ALOITTAMISOIKEUS

Aloittamisoikeutta haetaan asetettua 200.000 euron vakuutta vastaan. Rakentamista valmistelevia töitä on aloitettu maisematyöluvan 2018-1465-T mukaisesti. Hakija perustelee aloittamista ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavasti: Pyydämme oikeutta aloittaa kohteemme perustuksien, alapohjalaatan sekä alimman kellarin ulkoseinien rakentaminen vakuuden nojalla. Voimassa olevan maisematyöluvan 2018-1465-T nojalla tehtävät maanrakennustyöt on keskeytetty ja odottavat juuri näitä vakuuden nojalla rakennettavia rakenteita, jotta kellarin seinien vesieristyksien jälkeen voisimme jatkaa taas maanrakennustöitä. Kohteen kannalta on tärkeää päästä eteenpäin maanrakennusvaiheen osalta siten, että voisimme työnaikaisen kuivatussuunnitelman mukaisesti poistaa väliaikaiset pontit. Lisäksi on tärkeää päästä aloittamaan rakennustyöt vuodenaika ja rakentamisvelvoiteaikataulu huomioiden.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille (7 kpl). Naapurin 12-225-1 kaksi asunto-osakeyhtiötä ovat huomauttaneet mm. että vesikaton yläpuolelle nousevat ilmanvaihtoon ym. liittyviä rakenteita tulee karsia, keventää ja madaltaa. Kyseessä olevien rakenteiden lukumäärää tulee vähentää, muotoilua keventää ja alentaa niiden korkeutta mahdollisuuksien mukaan ylimmän kattolinjan tasoon 46,25m, jotta hyväksytyn asemakaavan henki toteutuisi. Hakija on vastineessaan todennut, että vesikato IV-koteloiden määrä ja pinta-ala on vähentynyt myönnetystä rakennusluvasta 2018-1128-A. Em. luvassa on kotaloita 30 kpl yhteensä 44m², nyt vireillä olevassa, korvaavassa luvassa 24 kpl yhteensä 34m². Joitakin yksittäisiä hormoneja on siirretty räystäslinjasta kauemmas vesikaton keskialueelle, jolloin ne jäävät alaviistosta kaukonäkymässä katsottuna räystäään taakse piiloon. Tämä parantaa kaupunkikuvaa verrattuna myönnettyyn rakennuslupaun. IV-koteloiden korkeusasemat ovat samat kuin myönnettyssä rakennusluvassa. Nyt tehdyt muutokset johtavat kaupunkikuvallisesti hallitumpaan ratkaisuun verrattuna aiemmin myönnettyyn lupaan.

Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 200.000,00 € vakuutta vastaan

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma ja pihasuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
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.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen Helmakujalla tapahtuvien rakennustöiden aloittamista.
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.

Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen on tapahduttava vuorovaikutuksessa Länsimetro Oy:n ja HKL:n edustajien kanssa (erityisesti HKL:n tärinä- ym. rajoitteet ovat määrääviä) ja työssä on noudatettava Metron rataisännöinnin sekä Länsimetro Oy:n lausunnoissa annettuja ehtoja.

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Jatkosuunnittelussa on Tapiolan keskustan yleissuunnittelun koordinaattorien lausuntojen mukaisesti selvitettävä, onko rakennuksen liittyvä Tapiolan Keskustavalvomoon palo- ja savunpoiston hallinnan sekä IV-hätäpysäyttämisen osalta.

Ennen elementtien tilausta on lopullinen uritetun valkobetonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnot hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehtoja (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä allekirjoitettu sopimus vss-paikkojen sijoittamisesta.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä lopullinen kunnallistekninen sopimus, jossa on huomioitu asiakirjassa Muistio kunnallistekniseen esisopimukseen liittyvistä tapahtumista ja ratkaisusta mainitut asiat, sekä sen esisopimuksessa mainittu yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

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.

Uudet porrashuoneet tulee varustaa rakennukseen asennettavilla asianmukaisilla tunnuksilla ja kiinteistön

tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Christel Schalin, puh. 043 827 0874

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020 1408

Rakennusluvan 2020 1408 hankeselostus

Rakennusluvan 2020 1408 kalustetut pohjapiirrokset 1. 2. ja 7.krs

Rakennusluvan 2020 1408 pihassuunnitelma

Väritetyt julkisivut 2020 1408

Rakennusluvan 2020 1408 havainnekuvat

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Huomautuksen tehneet naapurit

6424/10.03.02/2020

§ 240

Uudisrakennuslupa 2020 891 Itätuulenkuj 4

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka	49-12-205-4 TAPIOLA Pinta-ala 1345.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkuja 4 02100 ESPOO Asemakaava AL-1, Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue 5800.0 k-m² 1049.0 k-m²			
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI				
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)				
	Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus				
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
	1	1038532616 7479.0	6614.0	26088.0	12
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa				
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1				
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 11 kpl	11.06.2020	Mahdollistava		
	Kaupunkimittausyksikkö	27.05.2020	Mahdollistava		
	Naapurien kuuleminen pidennys	01.07.2020	Mahdollistava		

Kaupunkikuvatoimikunta	16.03.2020	Ehdollinen
a		
Kaupunkikuvatoimikunta	27.04.2020	Ehdollinen
a		

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 21 kpl
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Rasitesopimus
 Naapurin suostumus
 Rakennuslupakartta ja kiinteistörekisteriote
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelma
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Energiaselvitys ja -todistus
 Esteettömyysselvitys
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Savunpoistosuunnitelma
 Tapiolan palokoordinaattorin lausunto
 Perustamistapalausunto
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
 Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
 Meluselvitys, 2 kpl
 Kosteudenhallintaselvitys
 Hulevesisuunnitelma
 Erillinen selvitys hulevesistä ja niiden viivytyksestä
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Virtausmallinnus
 Pihasuunnitelma ja pinnantasaus
 Keskuspysäköinnin velvoitepaikat
 Värilliset julkisivut
 Osajulkisivu
 Havainnekuva
 Ympäristöselvitys
 Ilmanvaihto 3 kpl
 Lämmitys ja jäähdytys
 Vesijohdot ja viemärit
 TEK-asiakirjat 10 kpl
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Selvitys suunnittelijoista

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 12-kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiselle. Rakennukseen sijoittuu 77 asuntoa 11 asuinkerroksessa.

Rakennus sijoittuu vähäisesti myös katualueelle 12-9901-0, missä

rakennuksen autokellarin sisäänajo ja pieni osa autopaikoista sijaitsee Sammonsillan alla. Em. tilalle on haettu oma rakennuslupansa. Suunnitelma on esitetty tässä luvassa kokonaisuudessaan.

Tontilta on purettu vanha toimistorakennus purkuluvalla 2016-1410. Sen jälkeen tontin pohjoisreunaan on rakennettu rakennusluvalla 2017-247 ja 2017-879 liikekeskus Ainoalle ja bussiterminaalille asemakaavan mukaista kerrosalaa yhteensä 350 kem².

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AL-1). Sallittu kerrosluku on Sammonsillan tasolta (n. + 8,0) ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen alle yhteen kellariin rakennettavaksi pysäköinti- ym. aputiloja.

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

12-kerroksisten rakennusten massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Kaavassa esitetyistä rakennusalan rajoista riippumatta massoittelu voi olla myös erilainen, jos sillä saavutetaan arkkitehtonisesti laadukas ilme.

Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneelieja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta väriyksestä poiketen. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kansipihat tulee rakentaa viihtyisiksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasveilla. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Sujuvat kävely-yhteydet eri pihatasojen ja vierekkäisten asuinpihojen välillä tulee varmistaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5800 kem², josta 100 kem² likimääräisen korkeusaseman + 8,0 alapuolella. Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 5350 kem² + 100 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkitiloja.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 5350 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 1267 kem2. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 300 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 101 kem2. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem2 korkeusaseman + 8.0 alapuolella.

Rakennukseen liittyy 591 kem2 Sammonsillan alaista liikennealuetta kellaritasolla K2.

RAKENNUSHANKE

Sammonsillan tasossa + 8,0 1. kerroksessa sijaitsee liiketiloja sekä asuntojen yhteis- ja aputiloja, kuten talopesula ja kuivaushuone, kerhohuone ja talosaunat, sekä teknisiä tiloja. Kellarissa on autohalli sekä teknisiä ja varastotiloja. Ajoyhteys kellarin autohalliin on Itätuulenkujan kannen alta.

Rakennuksen julkisivut ovat valkoista uritettua betonia, samoin parvekejulkisivujen pysty- ja vaakaosat. Parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua, vaaleaa betonia. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, ja lisäksi 12. kerroksen asunnoilla lasitetun terassin lisäksi tilavat avoterassit.

Tontin ulko-oleskelu ja leikkipaikka on yhteisjärjestelysopimuksella sijoitettu naapuritontille 12-5-1. Väliaikainen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sijoittuu rakennuksen itäpuolelle omalle tontille siihen saakka, että naapurikiinteistö 12-5-1 valmistuu.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Lämmitysmuoto on kaukolämpö lattiaviilennyksellä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen muoto ei noudattele rakennusalueen rajoja, mutta kaava sallii tästä poikkeamisen.

Parvekelinjan pohjoiskulma ulottuu naapuritontin puolelle. Poikkeamiselle on naapurin suostumus.

Länteen suuntautuvat parvekkeet ulottuvat katualueelle 2.2 m, mikä on enemmän kuin rakennusjärjestys sallii. Poikkeamalle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka asuntokerrosalan 130 k-m2 kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden, sekä yksi autopaikka julkisten lähipalvelutilojen ja liikeympäristön 150 kem2 kohti. Asemakaava edellyttää 41 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu rakennuksen, pihakannen ja Sammonsillan alaiseen autosuojaan 21 kpl. Loput 20 autopaikkaa tulevat sijoittumaan

yhteisjärjestelysopimuksella Itätuulenkuja 2 pysäköintihalliin, sekä väliaikaisesti Tapiolan keskuspysäköintiin, kunnes naapurikiinteistö 12-5-1 valmistuu.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerroksalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 pp / 70 kem². Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 178 kpl. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu UV-varastoon Sammonsillan tasolle ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 178 kpl, sekä pihalle lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin yhteensä 6 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuojapaikat yhteensä 140 henkilölle sijoittuvat Tapiolan yhteisväestönsuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 20.4.2020, 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 perustamistaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 18.6.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 16.3.2020 ja 27.4.2020, 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 hyväksymä.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA MUUT SOPIMUKSET

Alueen tonttien omistajien, Länsimetron ja Espoon kaupungin välinen allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan

rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueitten sijoittumisesta oman tontin ulkopuolelle.
Hakija on hakenut kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa Sammonsillalle ja Itätuulenkujaalle sijoittuville parvekkeille ja muille rakenteille.

ERITYISMENETTELY

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

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.

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

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.

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.

Sijoituslupa koskien Sammonsillan ja Itätuulenkujan puolelle ulottuvia rakenteita tulee esittää rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta on esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennusvalvonnalle toimitettava rakennusjärjestyksestä poikkeamista koskevat sijoitusluvat.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen julkisivujen toteutusta on julkisivumateriaaleista esitettävä riittävän suuruiset väri- ja materiaalmallit työmaalla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi. Mallien tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä edellä mainitun alustavan yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

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 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä lupaehtolisäys julkisivumateriaalien värimaleista on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020 891

Rakennusluvan 2020 891 Hankeselostus
Leikkaus AA 2020 891
Leikkaus BB 2020 891
Rakennusluvan 2020 891 pihasuunnitelma
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus K2
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 1krs
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 2krs
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 3krs
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 4krs
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 10krs
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 11krs
Rakennusluvan 2020 891 pohjapiirustus 12krs
Rakennusluvan 2020 891 ympäristöselvitys
Rakennusluvan 2020 891 värijulkisivut
Rakennusluvan 2020 891 havainnekuva
Rakennusluvan 2020 891 havainnekuva

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

6441/10.03.02/2020

§ 241

Uudisrakennuslupa 2020-1847 Piispanportti 7

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka	49-22-284-2 OLARI Pinta-ala 2100.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Piispanportti 7 02240 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4800.0 k-m ² 1865.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Piispanportti 7 c/o EKE-Yhtiöt Piispanmäentie 5 02240 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Mutanen Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
	1	1038880702	8023.0	7100.0	30560.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen, 4 kpl Naapurien kuuleminen, 4 kpl					
		29.10.2020		Puoltava		
		12.11.2020		.		
		19.11.2020		.		

Kaupunkikuvatoimikunta 15.06.2020 Ehdollinen
a

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Hallituksen kokouspöytäkirjan ote
Valtakirja
Hankeselostus
Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma, alustava
Johtokartan avainlehti ja maanalaisten johtojen sijainti
Alustava pihasuunnitelma
Väestönsuojailmoitus ja -piirustukset
Värilliset julkisivut ja leikkaukset
Julkisivuotteet ja materiaalmallit
Näkymäkuva Piispanportin suunnasta
Rakentamisen vaiheet, päivitetty kaavio
Ympäristöselvitys
Parvekkeiden tyyppikaideleikkaus
Ikkunoiden pystysuuntainen etäisyys
Parvekekaiteen tyyppileikkaus
Kansipihan tukimuuri, leikkaus
Pihakannen tukimuurit
Aputilaselvitys
Rakennetyypit
Rakenteellinen riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma
TEK-lomakkeet 11 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 6-8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Olariin, Länsiväylän läheisyyteen. Rakennukseen sijoittuu 63 asuntoa. Aikaisempi toimistotalo on purettu tontilta luvalla 49-2019-791-P.

ASEMAKAAVA

Piispankylän muutosasemakaava 049321913 perustuu kolmeen suorakulmaiseen L-muotoiseen asuinrakennusmassaan sekä Länsiväylän varteen sijoittuvaan, melumuurina toimivaan toimistotaloon ja sen pysäköintiin. Asuinrakennusten alla on niiden yhteinen maanalainen pysäköintilaitos. Kolmen asuinkerrostalon yhteiset pysäköintitilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta, ja ajoyhteyden pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Asemakaavan muutosalueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin kadun puolella tulee olla poltettu tiili. Kadun puolella kolmen rakennusmassan tulee olla julkisivuiltaan keskenään selkeästi erisävyisiä. Asuinrakennusten katutaso sekä 7. ja 8. kerrosten käsittelyn tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä. Rakennusten katutaso julkisivujen tulee antaa avonainen vaikutelma suurten lasipintojen avulla.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusalan itäisivulle ääneneristävyysvaatimus. Ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään 32 dB. Piispanportin puolella parvekkeiden lasituksen, kaideosan ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä niihin kohdistuvan äänitason ja parvekkeella havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään 11dB.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan puustoa ja avokallioita säästäen. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4800 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja pysäköintitilat, melualueella parvekkeen korvaavat viherhuoneet sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, sikäli kuin se lisää porrashuoneen luonnonvaloisuutta. Piispanportin puolelle katutasoon on sijoitettava vähintään 25 m² liike-, palvelu- tai työtiloina.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 4800 kem². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 7100 kem², josta 1815 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 276 kem² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, 129 kem² väestönsuojatiloja ja 210 kem² taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Haettu hanke on toinen korttelin kolmesta asuinkerrostalosta. Uusi asuinrakennus koostuu kolmesta lamellista ja sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti. Kaikki asunnot ovat EKE:n myytäviä omistusasuntoja. Katutasolle kellarikerrokseen sijoittuvat autohalli, teknisiä ja varastotiloja, sekä asemakaavan edellyttämä liiketila. Kerho-, kuntosali-, pesula- ja saunatilat terasseineen on sijoitettu pihatasolle, porttikäytävän ja siihen avautuvien porrassisäänkäyntien yhteyteen. Kerrokseen sijoittuvilla asunnoilla on liukulasitetut parvekkeet. Pihatasoon avautuvilla asunnoilla on asuntopihat.

Julkisivun jäsenysperiaatteena on kahden kerroksen yhdistäminen ikkunakentäksi. Kadun puolen julkisivut ovat harmaata paikalla pintaan muurattua tiiltä ja muilla sivuilla pystyyn votsattua samaa tiililaattaa. Parvekkeiden taustaseinät ovat silikaattimaalattua pienialtoista betonia, ja 7-8. kerroksen julkisivut sileää happopestyä valkobetonia. Elementtisaumat häivytetään ikkunareunoihin ja vaakasaumat sisennetään. Piha-aidat ovat käsittelemätöntä lehtikuusta tai maalattuja pinnakaiteita. Autohallin näkyvät julkisivut ovat mattahiottua hiekanväristä väribetonia.

Asunnoissa on huoneistokohtainen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto ja patterilämmitys.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kaakkois- ja lounaissivulla asuntopihat ylittävät vähäisesti rakennusalueen rajan.

Pihakannen kylmä ulkoporras sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella tontin pohjoisnurkassa, perusteena yhteystarpeet koko korttelia ajatellen. Länsipäädyn asuntopihallisesta asunnosta C41 ei ole sisäyhteyttä asuntojen aputiloihin, mutta esteetön ulkoyhteys on. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap asuntokerrosalan 110 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, 1 ap liike-, palvelu- ja toimistotilojen 100 kem2 sekä 1 ap toimistotilojen 75 kem2 kohti. Asemakaavan mukaan tontille tulee sijoittaa 44 autopaikkaa. Autohalliin on sijoitettu 61 autopaikkaa. Yksi näistä autopaikoista on merkitty muutosluvalla 49-2020-1441-C tonttien välisin yhteisjärjestelyin tontille 22-284-8, joten tontille 22-284-2 rakennetaan 60 autopaikkaa. A- ja B-portaista on suorat ja esteettömät autohalliyhteydet sekä käynnit kansipihalle ja edelleen A-portaan kautta kadulle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, sekä 1 pp / 100 toimistokem2. Asuntojen pp-paikat sekä puolet toimistojen pp-paikoista tulee sijoittaa katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin. Asemakaava edellyttää asunnoille 160 pp-paikkaa ja liiketilalle yhden pp-paikan, sekä lisäksi pyöräpaikkoja ulkotiloihin lyhytaikaista pysäköintiä varten. Kellariin on sijoitettu 161 ja pihakannella lisäksi 10 polkupyöräpaikkaa.

Väestönsuoja yhteensä 128 henkilölle sijoittuu 1. kerrokseen pihatasolle.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 18.8.2020, 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.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 21.9.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 15.6.2020, 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.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin eri asunto-osakeyhtiöiden välisistä, korttelin 22284 tonttien 1, 2 ja 8 välisistä, sekä korttelin rakentamisen vaiheistukseen liittyvistä järjestelyistä. Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

Hankkeeseen on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa katualueelle sijoittuvien perustuksen osien osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 22-284-5, As. Oy. Espoon Mäkikumpu ilmoittaa suhtautuvansa hankkeeseen myönteisesti, mutta huomauttaa, että heidän yhtiönsä tontille on turvattava rakentamisen aikana esteetön pääsy Pihatörmä-kadun ja sen kääntöpaikan kautta, sekä edellyttää, että tiehen mahdollisesti syntyvät vauriot korjataan mahdollisimman nopeasti.

Vastineessaan hakija on todennut, että hankkeen elementtiasennukset tapahtuu Piispanportin puolelta, ja Pihatörmää käytetään vain satunnaisena reittinä tavarantoimituksille, jollin kuorman lastaaminen ja purku tapahtuu rakennustyömaan alueella. työmaalla työskentelevien

pysäköinti ohjataan muualle. Mahdolliset vauriot tiessä korjataan välittömästi, ja kohteen valmistumisen jälkeen tie saatetaan aiempaa vastaavaan kuntoon.

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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:**

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

**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.

Sijoituslupa koskien Piispansillan puolelle ulottuvia rakenteita tulee esittää rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus 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.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Korttelin rakennushankkeiden vaiheistukseen liittyvät tilapäiset pelastuspaikat on testattava erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä korttelin 22284 tontteja 1, 2 ja 8 koskeva

päätös yhteisjärjestelystä.

Lopulliset rasite/yhteisjärjestelysopimukset korttelin 22284 tontteja 1, 2 ja 8 koskien tulee toimittaa ja rasitteet perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Rakennusluvan 2020 1847 asemapiirustus

Rakennusluvan 2020 1847 hankeselostus

Rakennusluvan 2020 1847 leikkaus aa

Rakennusluvan 2020 1847 bb

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 2 kellarikerros

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 1.kerros

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 2.kerros

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 3.kerros

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 4.kerros

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 7.kerros

Rakennusluvan 2020 1847 pohjapiirustus 8.kerros

Rakennusluvan 2020 1847 ympäristöselvitys

piispanportin aura julkisivuotteet ja materiaalmallit

piispanportin aura värilliset julkisivut ja leikkaukset

Rakennusluvan 2020 1847 Havainnekuva

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Huomautuksen tehneet naapurit

6444/10.03.02/2020

§ 242

Uudisrakennuslupa 2020-2065 Mimerkinkuja 8

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka	49-12-87-7 TAPIOLA Pinta-ala 1294.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mimerkinkuja 8 02100 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e = 2,09 2703.0 k-m² 1300.0 k-m²												
Hakija	Kiinteistö Oy Hopia-avain c/o Mela PL 16 02101 ESPOO													
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Saarelainen Tapio arkkitehti Uusi rakennus													
	<table><tr><td>Luvan rakennus</td><td>Pysyvä rakennustun nus</td><td>Kokonaisala</td><td>Kerrosala</td><td>Tilavuus</td><td>Kerros ten lukum äärä</td></tr><tr><td>1</td><td>1038991405</td><td>4208.0</td><td>4208.0</td><td>13890.0</td><td>6</td></tr></table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä	1	1038991405	4208.0	4208.0	13890.0	6	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä									
1	1038991405	4208.0	4208.0	13890.0	6									
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö Kaupunkikuvatoimikunta	26.11.2020 31.08.2020	Puoltava Ehdollinen											
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl													

Lainhuutotodistus
Valtakirja 4 kpl
Ote pöytäkirjasta 2 kpl
Hankkeen suunnittelijat
Hankeselostus
Rasitesopimusluonnokset
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Kiinteistörekisteriote
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelmat ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1), E-luku (90)
Esteetön kerrostalo -lomake
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Meluselvitys
Hulevesisuunnitelma
Rakennustyöaikainen huleveden hallinta
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Tonttileikkauspiirustukset
Väestönsuojapiirustus
Selvitys asuntojen aputiloista, VSS-paikoista ym.
Pihasuunnitelma
Väliaikaiset sisäänkäyntijärjestelyt kaupungin alueella
Ympäristöselvitys
Tonttien 7 ja 8 yhdistelmäpohjapiirustukset 2 kpl
Värilliset julkisivut
Alueellinen viistoilmakuva
Varjostustutkielma
3D-näkymä 2 kpl
Julkisivuote
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio -lomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio -lomake
TEK-lomakkeet 11 kpl
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Tapiolaan Kalevalantien varteen. Rakennukseen sijoittuu 40 asuntoa viidessä asuinkerroksessa.
Aikaisempi toimistotalo on purettu tontilta luvalla 49-2020-1600-P.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on 6 kerrosta. Tontille saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen, yksikerroksisen paikoituslaitoksen (al/ma). Tontin eteläosa on asemakaavassa merkitty kansipihalle (map).

Tontin jätehuoltotilat, autopaikat, huoltoreitit, pelastustiet sekä hulevesiratkaisut saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen, ja julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle korkeintaan 2,4 metriä.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Kortteli sijaitsee melualueella. Tontin länsi- ja pohjoissivuille on merkitty ääneneristysmerkintä 34 dB, mikä tarkoittaa, että ko. julkisivujen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee täyttää tuon numeroarvon mukainen äänitason A-painotettu erotus. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten että ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylitä. Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus koko asemakaavan alueella, mukaan lukien naapuritontti 12-87-8, on 5500 kem2 asuntokerrosalaa, sekä 100 kem2 kerho-, liike- ym. tilaa. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta; asuntojen yhteiskäyttöisiä saunoja, pesuloita, kerhotiloja, teknisiä ja kiinteistönhoidon tiloja, varastoja ja väestönsuojia ja asunnon ulkopuoliset asunto- ja rakennuskohtaiset aputilat ja palveluteiset kaikissa kerroksissa, kuitenkin niin, että niiden yhteen laskettu kerrosala on korkeintaan 20 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä; rakennuksen ja pihakannen alaista pysäköintiä, sekä sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 2703 kem2. Yhteistiloja ja teknisiä tiloja on hankkeessa 269 m2 (10 %). Kokonaiskerrosala on 4208 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 1350 kem2. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 131 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 24

kem2. Kortteliin jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2797 kem2, sekä kerho-, liike- ym. rakennusoikeutta 100 kem2.

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on osa kahdelle tontille sijoittuvaa kahden asuinkerrostalon kokonaisuutta. Tontille 12-87-8 sijoittuva kaava-alueen toisen puolen hanke on pitkälle valmisteltu, mutta sitä koskevaa rakennuslupaa ei vielä voida käsitellä tontin rekisteröinnin keskeneräisyyden vuoksi. Hankkeen havainnepiirustuksissa on esitetty molemmat rakennukset.

Asunto-yhtiöiden yhteistilat sijaitsevat 1. kerroksessa katutasolla, sekä 2. kerroksen nivelosassa yhtiöiden välissä pihatasolla.

Asunnot sijaitsevat 2.-6. kerroksissa, ja niillä kaikilla on tilava etelän puoleinen parveke. Päädyistä sisään vedetty ylin 6. krs on varustettu myös osittain katetulla avoterassilla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoiseksi rapattuja, ja 6. kerroksessa puunsykykuvioitua julkisivulaminaattia. Pysäköintihallin julkisivut on tehty elementteinä valkobetonista.

Rakennus on teräsbetonirunkoinen ja pääosin elementtirakenteinen, välipohjat tehdään ontelolaatoista. Huoneistojen väliset seinät ovat teräsbetonia.

Ilmanvaihto on huoneistokohtainen.

Kalevalantien tulossa olevien muutosten takia kevyen liikenteen väylän korkeusasema on nousemassa. Tontin ulkopuolelle, kaupungin alueelle sijoitetaan väliaikaisesti lyhyet luiskat hoitamaan sisäänkäyntien esteettömyys, kunnes Kalevalantien muutokset on toteutettu. Luiskille on haettu sijoituslupaa.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan asuintiloille on toteutettava 1 autopaikka / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Asemakaava edellyttää 29 autopaikan rakentamista.

Autohalliin on sijoitettu 28 autopaikkaa, josta yksi on esteetön.

Rasitepaikkana etelän puoleisen naapurin 12-87-3 LPA-tontilla sijaitsee yksi autopaikka. Lisäksi tontin 12-87-8 autopaikkoja sijoittuu hankkeen autohalliin rasitteena 12 kpl. Autohalliin ajo taas sijoittuu rasitteena tontin 12-87-8 puolelle.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pp / 30 kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katetussa lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Asemakaava edellyttää 90 polkupyöräpaikan sijoittamista sisätiloihin.

Hankkeessa rakennetaan 78 polkupyöräpaikkaa, ja 12 pp-paikkaa sijoitetaan rasitteena tontin 12-87-8 puolelle.

Asemakaava edellyttää hankkeelta 54 m2 ja 72 henkilön VSS-paikkojen rakentamista. Väestönsuojat sijoittuvat rasitteena tontin 12-87-8 puolelle.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 23.11.2020, 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.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 7.10.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhtenä kokonaisuutena tontin 49-12-87-8 kanssa 31.8.2020 ja puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on otettu huomioon suunnitelmaa kehitettäessä.

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 hyväksymä.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hankkeelle on liitetty alustava, allekirjoitettu rasitesopimus viereiselle LPA-tontille sijoitettavista autopaikoista, sekä alustava yhteisjärjestelysopimus tonttien 12-87-7 ja 12-87-8 välisistä sitoumuksista yhteistilojen, autopaikkojen, ajoyhteyden, pp-paikkojen ym. järjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

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:

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

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.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Ennen rakennuksen 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.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä 25.11.2020 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 16.10.2020 päivättyjen rasitesopimusten 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

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020 2065
Mimerkinkuja Hankeselostus
Rakennusluvan 2020 2065 Leikkaus AA
Rakennusluvan 2020 2065 Leikkaus BB
Rakennusluvan 2020 2065 Pohja 1krs
Rakennusluvan 2020 2065 Pohja 2krs
Rakennusluvan 2020 2065 Pohja 3krs
Rakennusluvan 2020 2065 Pohja 4krs
Rakennusluvan 2020 2065 Pohja 5krs
Rakennusluvan 2020 2065 Pohja 6krs
Mimerkinkuja piha
Rakennusluvan 2020 2065 Ympäristöselvitys
Rakennusluvan 2020 2065 Aluejulkisivu, alueleikkaus
Rakennusluvan 2020 2065 Värilliset julkisivut pohjoinen
Rakennusluvan 2020-2065 Värilliset julkisivut etelä ja länsi
Rakennusluvan 2020 2065 Julkisivuote kadun puolelta
Rakennusluvan 2020 2065 Julkisivuote pihan puolelta
Rakennusluvan 2020 2065 Näkymä Kalevalantieltä
Rakennusluvan 2020 2065 Näkymä pihan puolelta

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

6532/10.03.02/2020

§ 243

Uudisrakennuslupa 2020-1372 Syvänsalmenkatu 1

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka

49-31-155-1

Syvänsalmenkatu 1

KAITAA

02260 ESPOO

Pinta-ala 1486.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e

käyttötarkoitus

= 3,30

Kaavanmukainen

4900.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2)

Pääsuunnittelija: Lahtinen Jukka arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustun
nus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerros
ten
lukum
äärä

1

103870794S 6991.0

6769.0

22370.0

12

2

103900550M 20.0

20.0

65.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1Kaupunkikuvatoimikunt
a

25.05.2020

Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunt
a

20.04.2020

Kieltävä

Kaupunkimittausyksikkö

21.08.2020

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 2 kpl	24.09.2020	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	14.09.2020	Puoltava
Länsimetro Espoo	15.09.2020	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	11.09.2020	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2020	Puoltava
Espoon ympäristökeskus	8.12.2020	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös
 Hankekuvaus
 Rasitesopimusluonnos
 Länsimetro Oy:n lausunto
 Metron rataisännöinnin lausunto
 Sijaintikartta
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
 Energiaselvitys ja -todistus (A), q50 (1), E-luku (72)
 Esteettömyys selvitys
 Melu- ja ääneneristävyys selvitys
 Paloturvallisuussuunnitelma
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Kosteudenhallintaselvitys
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
 Hulevesisuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
 Värityt julkisivut 2 kpl
 Havainnekuvat 3 kpl
 Rakennuksen tietomalli
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
 TEK-lomakkeet 7 kpl
 Piha- ja istutussuunnitelma
 Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 98.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon ja jonka ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteisiä tiloja. Rakennus on rakennettava rakennusalan koillisen, eli Meritien sekä kaakon, eli Syvänsalmenkadun alkupään puoleisiin sivuihin kiinni. Meritien puoleisella sivulla on liittymäkielto ja määräyksiä liikennemelun huomioimiseksi. Asuinrakennuksen pohjoispuolelta on osoitettu rakennusala, jolle tulee sijoittaa kaksikerroksinen talousrakennus kiinni viereisiin rakennuksiin suojaamaan pihaa liikennemelulta. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbäckenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

Hankkeelle on 12.11.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös 2020-1562-S. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että autopaikkoja toteutetaan 20 % kaavan vaatimaa määrää vähemmän ja lämmitystehon hallintaa varten tarkoitettu lämminvesivaraaja jätetään asentamatta. Lisäksi asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan enintään 10 cm sekä idän että etelän puolella, missä rakennus olisi tullut rakentaa rakennusalan rajaan kiinni. Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yksi 12-kerroksinen betonirunkoinen asuinkerrostalo, siihen liittyvä kaksikerroksinen varastosiiپی, erillinen polkupyörävarasto ja piha-alueet. Asuinrakennukseen ja varastosiipeen on järjestetty sisäänkäyntiyhteys sekä Meritien että Syvänsalmenkadun puolelta. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Lisäksi podestiosassa, kaksikerroksisen varastosiiven ja erillisen pyörävaraston julkisivuissa on käytetty vaalean harmaata vaihtelevan väristä tiiltä. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja se on integroitu lapekaton alle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan suositeltavien pesulan, kuivaushuoneiden sekä saunojen osalta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 4900 kem2.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 735 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 6789 kem², mistä 4899 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1203 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 687 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, eli yhteensä 49.

Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap, eli 2 ap.

Hankkeessa rakennetaan poikkeamispäätökseen perustuvan 20 %:n lievennyksen mukaiset 40 autopaikkaa, joista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Autopaikoista 39 sijaitsee korttelin 31156 pysäköintilaitoksessa ja niistä yksi on liikuntaesteisille mitoitettu. Toinen LE-paikka on tontilla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 196 pp. Hankkeessa on 196 pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 130 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen toisistaan riippumattomaan osastoituun porrashuoneeseen. Rakennus varustetaan palomieshissillä ja pihan puoleinen poistumisporras

kuivanousjohdolla. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytykselle. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan rakennuksen länsipuolelle sijoitettavan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin. Osa piha-alueen hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen ja maan pintakerrokseen. Loput ohjataan sadevesikaivojen kautta viivytysjärjestelmään.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tontilta on maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportin mukaan löydetty kynnysarvot ylittävinä, mutta luontaisen taustapitoisuuden alittavina pitoisuuksina arseenia. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Asemakaavan mukaan korttelin koillisreuna sijoittuu melualueelle. Asemakaavan äänitasoerovaatimus asuinrakennuksen itäjulkisivulla on 32 dB ja mm. leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen. Hankkeesta on tehty meluselvitys ja julkisivun ääneneristävyysuunnitelma ja niissä esitetyt ratkaisut on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen kaikki sisäänkäynnit sekä pihan että Meritien puolella ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kaksi.

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

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että vaakasuora etäisyys metron tiloista on minimissään n. 80 metriä ja ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai

rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja ponttustöiden tarinään liittyen.

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat pilaantuneiden maiden lisäksi sulfidisavien huomioimista, työmaa- ja hulevesien hallintaa, laadun seuranta ja mittaamista sekä korkean meritulvan ja hulevesitulvan riskin huomioimista. Ympäristökeskuksen lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontti on sopinut rasitteen perustamisesta tontin 31-155-2 kanssa ulkoiluvälinevarastojen perustuksia palvelevasta tonttien rajalle rakennettavasta yhteisestä anturasta ja kummankin oikeudesta käyttää anturaa sekä tonttien oikeudesta jättää palomuurit rakentamatta talousrakennusten osata. Autopaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitoksen tontille 31-156-1 perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

**Esittelijän
päättöehdotus**

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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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.

Maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa maaperän laatua on tarkkailtava. Mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Työmaa- ja hulevesiä tulee seurata ja niistä tulee mitata pH-pitoisuutta koko rakentamisen ajan.

Alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattisavia, jonka todentamiseksi alueelta tulee ottaa näytteitä ennen rakentamisen aloittamista.

Mittauspisteitä tulee olla vähintään kolme tontin eri osissa sekä yksi Djupsundsbäckeniin johtavassa avo-ojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi useampana kertana viikossa. Mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen luvan liitteenä olevan lausunnon ohjeen mukaisesti. Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelystä infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metropolisäntönnön antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa

aiheuttaa häiriötä metroluikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelystä infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla.

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

Rakennuksen energiantuotanto ja -tehokkuus tulee toteuttaa poikkeamispäätöksessä kuvatulla tavalla.

Eriyistä huomiota toteutuksessa on kiinnitettävä lämmön kulutushuippujen piikkien leikkaamiseen, mikä toteutuu päätöksessä esitetyllä tavalla.

Pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot parvekekaiteen kuviosta ja sen mittakaavasta sekä parveketaustojen väreistä on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on malli- ja väri vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontin 31-156-1 pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

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

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat luvan liitteenä olevan rasitesopimusluonnoksen mukaiset oikeudet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite 39 autopaikan sijoittamisesta tontilla 31-156-1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tai kirjattava hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu hakijatontin käyttöön tulevista autopaikoista. Autopaikoista yhden

Rakennuslautakunta

§ 243

10.12.2020

tulee olla osoitettu liikuntaesteisille.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tontin 31-155-2 kanssa tehdyn alustavan rasitesopimuksen mukainen rasite ulkoiluvälinevarastojen perustuksia palvelevasta tonttien rajalle rakennettavasta yhteisestä anturasta ja palomuurien rakentamatta jättämisestä.
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**

MRL 89 §, 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 040 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Rakennusluvan 2020 1372 Asemapiirros
Kerrostalo-hankkeen hankekuvaus
Rakennusluvan 2020 1372 Sijaintikartta
Rakennusluvan 2020 1372 Leikkaus A A
Rakennusluvan 2020 1372 pohjapiirustus 1.kerros
Rakennusluvan 2020 1372 pohjapiirustus 2.kerros
Rakennusluvan 2020 1372 pohjapiirustus 3.kerros
Rakennusluvan 2020 1372 pohjapiirustus 11.kerros
Rakennusluvan 2020 1372 pohjapiirustus 12.kerros
Rakennusluvan 2020 1372 väriulkisivut itä ja pohjoinen
Rakennusluvan 2020 1372 väriulkisivut länsi ja etelä
Rakennusluvan 2020 1372 pihasuunnitelma
Rakennusluvan 2020 1372 Poikkeamispäätös
Havainnekuva pohjoinen
Havainnekuva itä
Havainnekuva etelä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

102/13
1

Rakennuslautakunta

§ 243

10.12.2020

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

Rakennuslautakunta

§ 244

10.12.2020

6509/10.03.02/2020

§ 244

Uudisrakennuslupa 2020-1229 Syvänsalmenkatu 8 ja 10

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka

49-31-154-3

Syvänsalmenkatu 8 ja 10

KAITAA

02260 ESPOO

Pinta-ala 2741.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e
= 1,75 + 15 %Kaavanmukainen
rakennusoikeus4800.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Asunto Oy Espoon Niitty c/o Hartela Etelä-Suomi Oy

Ilmalantori 1

00240 HELSINKI

FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy

Mikonkatu 9

00100 HELSINKI

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (1 ja 2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustun
nus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerros
ten
lukum
äärä

1

1038789595 3113.0

3113.0

10030.0

7

2

103878972K 3079.0

3079.0

9940.0

7

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunt
a

08.06.2020

Ehdollinen

Rakennuslautakunta

§ 244

10.12.2020

Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2020	Puoltava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.11.2020	Mahdollistava
Metron rataisännöinti	13.08.2020	Mahdollistava
Länsimetro Espoo	11.08.2020	Ehdollinen
Espoo Ympäristökeskus	06.11.2020	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	10.11.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	11.05.2020	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Kauppakirja autopaikat 2 kpl
 Valtakirja
 Aloittamisoikeushakemus ja valtakirja
 Hankeselostus
 Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Länsimetro Oy:n lausunto
 Metron rataisännöinnin lausunto
 Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
 Sijaintikartta
 Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelmat 2 kpl
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
 Energiasuunnitelma
 Esteettömyys selvitys
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
 Palotekninen suunnitelma
 Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Kosteudenhallintaselvitys
 Hulevesisuunnitelma
 Maaperän tutkimusraportti
 Pihasuunnitelma
 Ympäristökeskuksen ohje puiden suojaamisesta
 Ympäristötekniinen perusselvitys
 Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
 Ulkoväriyssuunnitelma
 Havainnekuvat 2 kpl
 Ympäristöselvitys (valokuvia)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Rakenteiden suunnittelun perusteet

TEK-lomakkeet 9 kpl

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 78. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa viidestä seitsemään kerrokseen porrastetun asuinkerrostalon. Rakennukset on rakennettava rakennusalojen koillisen ja luoteen puoleisiin sivuihin kiinni. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeelliset alat yksikerroksisille talousrakennuksille. Kadun vastakkaisella puolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-1, jolle saa sijoittaa mm. rakennettavan tontin leikkipaikkoja. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyä ja pääosin rapattuja. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbäckenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi yhden portaan betonirunkoista asuinkerrostaloa ja niihin liittyvät yksikerroksiset varastosiivet. Rakennukset ovat asemakaavan edellyttämällä tavalla etelän suuntaan 5-kerroksisia ja Syväsalmenkadun puolelta 7-kerroksisia. Rakennuksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja. Katujulkisivun puolella ensimmäisessä kerroksessa on käytetty tiililaattaa. Rakennuksissa on tasakatto, joka mahdollistaa suunnitellun järjestelmän aurinkoenergian talteenotolle. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke ja 1. kerroksen asunnoissa myös asuntopiha. Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-kortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. saunojen lukumäärän osalta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 2400 kem², eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 4800 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet,

saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 720 kem2. Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 6192 kem2, mistä 4800 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 1042 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 350 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, eli 44 ap. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap, eli 2 ap. Autopaikkoja rakennetaan 45 ja niistä kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Tontin autopaikoista 43 sijaitsee korttelin 31156 pysäköintilaitoksessa. Liikuntaesteisille mitoitettut kaksi autopaikkaa sijaitsevat tontin länsireunalla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 160 pp. Hankkeessa on 168 pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Talo B:n ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan molempia taloja palveleva S1-luokan väestönsuoja 128 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuinhuoneistoista järjestetään varatiet parvekkeiden kautta. Pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukuista alaspäin tai toisen kerroksen tasolla ensin parvekkeilta sivusuunnassa viereiselle parvekkeelle ja sieltä alaspäin parvekeluukun kautta. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan pääosin piha-alueelle sijoitettavien viivytysputkien kautta HSY:n hulevesiviemäriin asemakaavan viivytysvaatimukset huomioiden.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tontilta on ympäristöteknisen perusselvityksen mukaan löydetty mm. kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia arseenia. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä on selvitys toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Tonttiin eteläpuolella rajoittuvan Hylkeenpyytäjänpuiston läpi kulkee liito-oravien kulkuyhteys. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan tulee tontin Hylkeenpyytäjänpuiston puoleiselle reunalle rakentamisen ajaksi asentaa puiston puustoa suojaava väliaikainen aita. Liito-oravien pesäpuut ovat tontista sen verran kaukana, ettei rakentamisessa tarvitse melun ja tärinän osalta huomioida liito-oravien pesimärauhaa 1.4. - 31.7.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennusten sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on kaksi.

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 leimaama.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että rakennuspaikan vaakasuora etäisyys metron tiloista on minimissään n. 45 metriä ja ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

**Esittelijän
päättösehdotus**

Hakijatontti on sopinut 43 autopaikan sijoittamisesta pysäköintilaitoksen tontille 31-156-1. Autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus ennen rakennusten käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 38 535 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

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 rakentamiseen ryhtymistä on hankkeesta teetetty ympäristötekniinen perusselvitys toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Hylkeenpyytäjänpuiston läpi kulkevan liito-oravayhteyden suojaamiseksi tulee tontin puistonpuoleiselle reunalle laittaa rakentamisen ajaksi suoja-aita työmaatoimintojen leviämisen estämiseksi.

Espoon ympäristökeskuksen ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden värinärarajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metropolisäntönnön antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

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

Lämmitystehon hallintaa varten asennettavan lämmivesivaraajan tulee olla kooltaan vähintään 3 m³ ja 1 m³/1000 kem² asemakaavamääräyksen vaatimuksen mukaisesti.

Ennen rappaus-/maalaustöihin ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot

julkisivuväreistä ja rappauspinnosta esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennusten käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontin 31-156-1 pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite 43 autopaikan sijoittamisesta tontilla 31-156-1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tai kirjattava hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu hakijatontin käyttöön tulevista autopaikoista. Autopaikoista yhden tulee olla osoitettu liikuntaesteisille.

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

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Rakennusluvan 2020-1229 Asemapiirros
Rakennusluvan 2020 1229 Hankeselostus
Rakennusluvan 2020 1229 sijaintikartta
Rakennusluvan 2020-1229 talo b leikkaus
Rakennusluvan 2020 1229 pohjapiirustus 1krs
Rakennusluvan 2020-1229 talo b pohjapiirustus 1krs

Rakennusluvan 2020-1229 talo b pohjapiirustus 2-6krs
Rakennusluvan 2020-1229 talo b pohjapiirustus 7krs ja vesikatto
Rakennusluvan 2020 1229 pihasuunnitelma
Rakennusluvan 2020 1229 talo a julkisivut
Rakennusluvan 2020-1229 talo b julkisivut
Rakennusluvan 2020 1229 Ulkovärisuunnitelma
Rakennusluvan 2020 1229 havainnekuva
Rakennusluvan 2020 1229 havainnekuva pihalta

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

6524/10.03.02/2020

§ 245

Uudisrakennuslupa 2020-1714 Harmaaniitynkuja 4

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka	49-43-70-3	Harmaaniitynkuja 4				
	VANTTILA	02780 ESPOO				
	Pinta-ala 9085.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-1 Erillisten tai kytkettyjen asuinpientalojen korttelialue, (1/2) III, e = 0,35 + 15 %				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3179.8 k-m ²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²				
	Hakija	Asunto Oy Espoon Harmaaniitty c/o YIT Suomi Oy				
PL 36						
00621 HELSINKI						
Toimenpide	Kaksi rivitaloa (1 ja 2), kaksi ketjutaloa (3 ja 4) ja seitsemän pihavarastoa (5-11)					
	Pääsuunnittelija: Mikkola Juha arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros-ten lukumäärä
	1	103897982T	611.0	611.0	2012.0	2
	2	103897986X	600.0	600.0	1950.0	2
	3	103897984V	814.0	562.0	2120.0	2
	4	103897985W	1730.0	1549.0	4500.0	2
	5	103900552P	6.0	6.0	16.0	1
	6	103900553R	12.0	12.0	32.0	1
	7	103900554S	12.0	12.0	32.0	1
	8	103900555T	6.0	6.0	16.0	1
	9	103900556U	12.0	12.0	32.0	1

10	103900557V	12.0	12.0	32.0	1
11	103900558W	6.0	6.0	16.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Kaupunkikuvatoimikunta	15.06.2020	Kieltävä
Kaupunkimittausyksikkö	24.11.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 4 kpl	08.12.2020	Mahdollistava
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	27.11.2020	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	27.11.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	17.08.2020	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Kaupparekisteriote
 Lainhuutotodistus
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Rakennuslupakartta
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalakaaviot 4 kpl
 Varastotilalaskelma
 Rakennusjäteselvitys
 Vastine KKT-lausuntoon
 Energiaselvitys- ja todistukset 10 kpl
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Esteettömyyslomakkeet 2 kpl
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimuskartta
 Pohjatutkimusleikkaukset 5 kpl
 Hulevesisuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 Pihasuunnitelma
 Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
 Värillinen asemapiirustus
 Ulkoväriyssuunnitelma

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Sijaintikartta
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Havainnekuvat
Valokuvia ympäristöstä
Pohjarakenteet-lomake
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 9 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ympäristökeskuksen lausunto
Varastotilalaskelma
Tukimuurien periaatepiirustus
Sähköinen liite: Vss-ilmoitus - Ilmoitus väestönsuojasta

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden kaksikerroksisen rivitalon, kahden ketjutalon ja seitsemän erillisen pihavarastorakennuksen rakentamiseen. Tontille rakennetaan yhteensä 31 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialueella AP-1. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on (1/2)III. Tonttia reunustaa pohjois- ja kaakkoisreunoilla istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka avokalliot ja arvokkaat puuryhmät on säilytettävä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. peruskallion louhimiseen, maanpinnan muotoiluun, kasvillisuuteen, julkisivuihin ja pohjavesialueen huomioimiseen liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan rinteeseen sijoittuvalle tontille kaksi rivitaloa ja kaksi ketjutaloa. Rakennukset ovat kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Ketjutalo C-E muodostuu kahdesta kaksiasuntoisesta ja yhdestä yksiasuntoisesta talosta ja ketjutalo F-K kuudesta kaksiasuntoisesta talosta. Talot yhdistyvät toisiinsa pulpettikattoisten autokatosten välityksellä. Julkisivut ovat puuverhottuja ja niissä on käytetty murrettuja sävyjä. Kaikilla asunnoilla on oma pihavarasto, terassi ja asuntopiha. Lisäksi tontille rakennetaan yhteinen leikkialue, tontin sisäiset ajotiet, kävely-yhteydet, tukimuureja, portaita sekä pysäköintialueet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 3180 kem². Lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 477 kem².

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3387 kem², mistä 3076 kem² muodostuu varsinaisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, 187 kem² varasto- ja talousrakennuksille tarkoitettusta lisärakennusoikeudesta ja 125 kem² MRL 115 § 3 momentin mukaisesta 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävästä osuudesta. Lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin pihavarastoihin. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 104 kem² ja

lisärakennusoikeutta 290 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontille rakennetaan kaksi rivitaloa asemakaavan mukaisten erillisten tai kytkettyjen pientalojen sijaan. Rivitalojen rakentamisella mahdollistetaan haastavan rinnetontin hieman väljempi ja turvallisempi rakentaminen. Lisäksi ulkoalueet, kulkuväylät ja autopaikat saadaan toteutettua sekä sijoitettua kokonaisuuteen sopivalla tavalla ja tontista saadaan viihtyisämpi ja käytännöllisempi. Rivitalojen kerrosala koko tontin kerrosalasta on noin kolmasosa, eli pääosa tontin rakentamisesta on kuitenkin kaavan mukaista rakentamista. Kaavoittaja on kannanotossaan puoltanut julkisivuiltaan porrastettujen rivitalojen rakentamista tontille.

Autopaikat on pääasiassa sijoitettava asuinrakennuksen yhteydessä olevaan autotalliin tai autosuojaan. Lisäksi voidaan rakentaa enintään kymmenen auton pysäköintialueita. Ketjutalojen kaikille asunnoille on osoitettu yksi autopaikka asunnon yhteydessä olevasta autokatoksesta kaavan mukaisesti, mutta loput ketjutalojen autopaikoista sekä rivitalojen autopaikat on sijoitettu tontille kattamattomina. Yhteensä 50 autopaikasta 17 on katettu ja hanke poikkeaa näin kaavan vaatimuksesta. Rivitalojen autopaikkojen on luontevaa olla kattamattomia sekä sijoitettuna keskitetympin, jotta ne eivät vie liikaa tilaa paljon korkeuseroja sisältävän tontin pinta-alasta. Osittain keskitetympi paikoitusratkaisu väljentää tontinkäyttöä sekä mahdollistaa selkeät ja turvalliset kulkuväylät tontin sisällä, ja se myös vähentää tontin sisäistä ajoneuvoliikennettä. Keskitetyt autopaikat on kuitenkin jaettu kaavan mukaisesti alle 10 auton alueisiin.

Yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä. Rivitalojen A ja B pituus on noin 33 metriä, mutta molemmat rivitalot on porrastettu sekä korkeussuunnassa että syvyysuunnassa kahteen osaan, jolloin julkisivun toinen, pidempi osa on noin 18 metriä ja se ylittää sallitun yhtäjaksoisen julkisivun pituuden. Rivitalojen varsinaista julkisivupintaa on rytmitetty myös porrastettujen rakennuksen osien toisistaan poikkeavalla värityksellä; toinen puoli on valkoinen ja toinen keltainen. Julkisivupinnasta ulospäin tulevien ranskalaisten parvekkeiden kaiteiden, asuntopihojen välisten aitojen sekä terassien kattojen lisäksi edellä mainitut seikat saavat aikaan vaikutelman todellista lyhyemmästä yhtäjaksoisesta julkisivusta.

Tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm ja luiskan kallistus saa olla korkeintaan 1:20. Enimmillään maanpinnan luiskausta joudutaan tekemään tontin lounaiskulmalla B-talon asuntopihan edustalla sekä F- ja K-talojen vierellä sekä autopaikoitusten kohdalla C-talon itäpuolella, jossa maaston profilointiin on käytetty tukimuurikiveä sekä istutuksia. Voimakkaampi maanpinnan profilointi em. tontin osilla mahdollistaa mm. esteettömät kulkuyhteydet sekä autopaikoituksen järjestämisen paikoitukseen soveltuville niin sanotuille vähemmän tärkeille tontin osille.

Tontin pohjois-, itä- ja kaakkoisreunoilta on osoitettu istutettavaksi

tarkoitettu alueen osa. Rakennusten A- ja B sekä H-K terassit sijoittuvat kokonaan tai osittain istutettavalle tontin osalle. Näin ollaan saatu tontin sisäosiin väljyyttä ja mahdollistettu mm. turvallisempi tontin sisäisen liikenteen järjestely. Tontin koillisosaan sijoitettu kuuden auton paikoitusalue ulottuu osittain istutettavalle tontin osalle, mikä auttaa pienentämään tontin keskiosien autopaikoitusalueita. Kaikille reunoille jää kuitenkin istutettava kaista, joka toteuttaa asemakaavan tarkoitusta reunavyöhykkeestä virkistysalueiden suuntaan.

Maastonmuodoista johtuvat haastavat lähtökohdat ja hakijan perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 2 autopaikkaa pientaloasuntoa kohti ja 1 autopaikka rivitalon 75 kem2 kohti, eli yhteensä 50. Tontille rakennetaan kaavan vaatimat 50 autopaikkaa, joista 17 on sijoitettu katoksiin. Kaksi paikkaa on mitoitettu liikuntaesteisille.

Tontin piharakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 82 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä. Suunnitelman mukaan hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan huleveden viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti. Myös tontin sijainti pohjavesialueella on huomioitu mm. siten, että pysäköintialueiden hulevedet kerätään suoraan kaivoihin ja niiden kautta viivytysjärjestelmään.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asuntoihin on esteetön sisäänkäynti. Lisäksi pääosassa asuntoja sisäänkäyntikerros toteutetaan esteettömänä. Asuin- ja yhteistilojen kulkuväylien luiskaukset toteutetaan enintään 5 %:n kaltevuudella ja väestönsuojaan sijoitetuista irtaimistovarastoista osa toimii esteettömästi. Tontilla on kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa.

Tontin koilliskulma sijaitsee laajemman liito-orava-alueen reunassa. Espoon ympäristökeskuksen mukaan lähin papanahavainto on noin 60 m päässä tontista itään luonnonsuojelualueella. Tontin rajalla on kolopuu, joka tulee pyrkiä säilyttämään, kuten muukin tontin koillisosan liito-orava-alueella ja istutettavalla tontinosalla oleva hyväkuntoinen puusto. Säilytettävä puusto on suojattava rakentamisen ajan.

Hanke sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulle Brinkinmäen

1-luokan pohjavesialueelle. Espoon ympäristökeskus on puoltanut hanketta mm. maanrakennustöiden suorittamiseen ja hulevesien käsittelyyn liittyvin ehdoin. Ympäristökeskuksen lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muokattu toimikunnan antamien ehtojen mukaisiksi.

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.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Esittelijän päättösehdotus

Lupa myönnetään.

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

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 liito-orava-alueen hyväkuntoinen puusto sekä kolopuu suojattava ja siten, ettei puita vahingoiteta työma-aikana. Suojaamisessa tulee noudattaa ympäristökeskuksen ohjetta puiden suojaamisesta liito-orava-alueilla.

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.

Maanrakennustöistä ei saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista ja pohjaveden pinnan laskua pohjavesialueella tai pohjaveden pilaantumista.

Rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei se heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Luvan liitteenä olevan ympäristökeskuksen lausunnon ehtoja tulee noudattaa.

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

Ennen maalaustöihin ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on värivaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Rakennuslautakunta

§ 245

10.12.2020

niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Rakennusluvan 2020 1714 Asemapiirustus

Harmaaniitty sijaintikartta

Rakennusluvan 2020 1714 hankeselostus

Rakennusluvan 2020 1714 Talo A leikkaukset

Rakennusluvan 2020-1714 Talot C E leikkaukset

Rakennusluvan 2020 1714 Talo A pohjapiirustukset

Rakennusluvan 2020 1714 Talot C E pohjapiirustus 1.krs

Rakennusluvan 2020 1714 Talot C E pohjapiirustus 2krs

Harmaaniitty piha

Rakennusluvan 2020 1714 Talo A julkisivut

Rakennusluvan 2020 1714 Talot C E julkisivut

Rakennusluvan 2020 1714 Talo B värilliset julkisivut

Rakennusluvan 2020 1714 Harmaaniitynkuja 4 Talot C E värilliset julkisivut

Harmaaniitty havainnekuvat

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

6464/10.03.02/2020

§ 246

Laajennuslupa 2020-1824 Otakaari 4

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka	49-10-18-5 OTANIEMI Pinta-ala 52596.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakaari 4 02150 ESPOO Asemakaava Yo Opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 44800.0 k-m ² 29662.0 k-m ²				
Hakija	Koy Espoon Sähkämiehentie 4 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Korkeakoulurakennuksen (409A) laajennus ja muutostyöt sekä yhdeksän (9) puun kaataminen Pääsuunnittelija: Takala Sanna-Maria arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
	1	101572409A	150.0	0.0	0.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Hakemuksen liitteet	Hallinto-oikeusselvityset Valtakirja Kaupparekisteriote Hankekuvaus Pääpiirustukset 11 kpl Kokonaisalalaskelma Ennakkopalaverimuistiot 2 kpl					

Esteettömyyspalaverimuistio
Esteetön rakennus tarkastusasiakirja
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Asbesti- ja haitta-ainetutkimus
Akustisen ympäristön parannusehdotukset
Ikkunoiden kuntoselvitys
Museoviraston sähköpostikannanotto
Rakennetekninen kuntoarvio ja Ivis-kuntokartoitus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetyypit
Detaljipiirustus (katossuunnitelma)
Havainnekuva (näköympäristö)
Rakennusjätteselvitys
Valokuvia 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS JA ASEMAKAAVA
Haetaan lupaa opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (Yo) sijaitsevan korkeakoulurakennuksen (409A) parvitiilojen laajennukselle ja länsisiiven sekä pohjoisosan peruskorjaukselle kellari-, 1. ja 2. kerroksessa 4 473 m² laajuisella muutosalueella. Myös rakennuksen julkisivuihin tehdään muuttuvien tilajärjestelyjen, huonokuntoisten ikkunoiden sekä esteettömyyden ja käyttöturvallisuuden edellyttämiä muutoksia.
Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja ensimmäinen vaihe suuremmasta kokonaisuudesta, joka perustuu vireillä olevaan asemakaavan muutokseen.

RAKENNUSHANKE JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan ja erillisten tilojen käyttötapa muutoksissa pyritään merkittävimpien tilojen, isojen hallien, tilasarjojen ja rakennuksen luonteenomainen aikakauden tuntu säilyttämään.
Laajennusta aiheutuu uusien teknisten parvien myötä 150 m², joita ei lasketa kerrosalaan, eikä rakennusoikeuteen.
Kantaviin rakenteisiin ei tehdä muutoksia lukuun ottamatta uutta porrasyhteyttä ja kahta uutta hissiä, joista toinen on tarkoitettu opetuskäyttöön. Rakennuksen talotekniikka uusitaan kokonaan.
Rakennuksen julkisivuihin tehdään muuttuvien tilajärjestelyjen, huonokuntoisten ikkunoiden sekä esteettömyyden ja käyttöturvallisuuden edellyttämiä muutoksia. Ikkunoita ja ovia kunnostetaan tai uusitaan kuntoselvityksessä todetun mukaisesti. Vesikaton kolme suurta lyhtymäistä metallirakenteista kattoikkunaa uusitaan.
Piha-alueella uusitaan salaojitus, vesijohto- ja viemäriinjohtot ja keskiänniteliittymät. Rakennuksen pohjois- ja länsipuolelta kaadetaan

yhteensä kahdeksan koivua ja yksi mänty. Piha-alue palautetaan avattavien putkilinjojen osalta nykytilanteen mukaiseen tilaan, ja kaadettujen puiden tilalle istutetaan korvaavia puita rakennuksen länsipuolelle.

Hanke poikkeaa Ympäristöministeriön rakennuksen käyttöturvallisuusasetuksessa annetuista määräyksistä seuraavasti:
- vanhat säilytettävät avokaiteet hallien teknisissä parvikerroksissa ja rakennuksen pohjoispuolella kellariin johtavassa ulkoluiskassa ovat rakentamisajankohdan (1960-luvun) määräysten mukaiset eivätkä täytä nykykaidemääräyksiä, mutta kaiteiden alkuperäinen ilme halutaan säilyttää

- kellarin pohjoispuolen ulkopoistumisportaan mitoitus on rakentamisajankohdan (1960-luvun) määräysten mukainen eikä täytä nykyvaatimuksia, mutta portaan käyttöturvallisuutta parannetaan lisäämällä siihen käsijohde

- uusi koehissin viereinen kellari- ja 1. kerrosta yhdistävä porras on sovitettu olemassa oleviin rakenteisiin ja poikkeaa käyttöturvallisuusasetuksesta porrasmuutoksen suhteen 3 mm ollen nousultaan 163 mm

Koska rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu, eivätkä alkuperäiset ratkaisut ole turvallisuuden tai terveellisuuden kannalta ilmeisen haitallisia, voidaan rakennuksen korjaus- ja muutostyöt toteuttaa alkuperäisiä ratkaisuja noudattaen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poistumisreitien korkeus poikkeaa Ympäristöministeriön rakennusten paloturvallisuudesta annetusta asetuksesta yhden kellarikerroksen uloskäynnin osalta, jossa poistumisreitien korkeus alittuu palkkien korkojen ollessa matalimmillaan h=1905...2080 mm.

Koska kellarin käyttötarkoitus pysyy tilojen osalta pääosin ennallaan ja olemassa olevaa tilannetta ei voi muuttaa, voidaan edellä mainittua poikkeamista pitää perusteltuna ja vähäisenä.

LAUSUNNOT

Hanketta koskeva paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 20.10.2020. Pelastusviranomaisen esittämät ehdot on kirjattu lupamääräyksiksi.

Museovirasto on sähköpostikannanotossaan 24.11.2020 puoltanut hanketta ehdollisena edellyttäen uusien rakennusosien sovittamista olevan rakennuksen ilmeeseen ja, että tutkitaan hallien kolmen ison puuikkunan uusimista edelleen puurakenteisina. Museovirasto suosittelee myös tehtäväksi katselmusmallit uusittavista ikkunoista liittymiseen ennen lopullista toteutusta. Hallien isot ikkunat on sittemmin päätetty uusiksi puurakenteisina vanhoja puitejakoja noudattaen ja suunnitelmia on muutettu sen mukaisesti.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeesta on pidetty 23.9.2020 esteettömyysasiantuntijan kanssa

**Esittelijän
päättöehdotus**

palaveri, missä edellytetyt tarkennukset on viety suunnitelmiin. Tilat ovat yleisesti ottaen kulkuyhteyksien osalta väljiä ja esteetön tasonvaihto kellari- ja 1. kerroksen välillä mahdollistetaan uudella hissillä. Säilytettävien vanhojen ovien kohdalla esteettömyyttä ei vaadita esim. ovileveyden tai kynnyksen osalta. Huoltohenkilöiden käyttöön tarkoitetut toisen kerroksen tekniset parvtilat eivät ole esteettämiä. Liikuntaesteisen käyttöön on osoitettu yhdistetty wc-, puku- ja pesutila, mutta liikuntaesteisille soveltuvia sosiaalitiloja tullaan osoittamaan lisää myöhemmin uuden rakennussiiven puolelta.

Hankkeen luonteen johdosta naapureiden kuuleminen tai MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

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:

työmaasuunnitelma

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Uusittavien puuikkunoiden sovituspirstukset

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

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

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.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinäntorjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Malli-ikkunat on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden purkua. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus osallistua malli-ikkunakatselmukseen. Malli-ikkunat on asennettava paikkaan, josta niitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen / pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan 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 määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Paloteknisten laitteiden (paloilmoitin) erityissuunnitelmat (toteutuspöytäkirja/elinkaarikirja) tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen asennustyön aloittamista.

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

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Rakennusluvan 2020-1824 Asemapiirros

Rakennusluvan 2020 1824 hankekuvaus

Rakennusluvan 2020 1824 Pohjapiirustus 1. kerros

Rakennusluvan 2020 1824 Julkisivu pohjoiseen

Rakennusluvan 2020 1824 Julkisivu itään

Rakennusluvan 2020 1824 julkisivu itään sisäpihalle

Rakennusluvan 2020 1824 Julkisivu länteen

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

§ 247

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus****Rakennusvalvontajohtaja:**

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset:

**Helsingin hallinto-oikeuden päätös 27.11.2020
20253/03.04.04.04.16/2020**

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittaja: K.P

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 21.1.2020 §8
HHO:n päätös: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

**Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.12.2020
22032/03.04.04.04.16/2020**

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi.

Valittaja: S.T ja U.T.

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 8.10.2020 §8 182
HHO:n päätös: Hallinto-oikeus kieltää aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanon kunnes hallinto-oikeus on lainvoimaisesti ratkaissut valitusasian tai hallinto-oikeus sitä ennen mahdollisesti toisin määrää.

Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

**Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.12.2020
22127/03.04.04.04.16/2020**

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi.

Valittaja: S.T ja U.T.

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 8.10.2020 §8 183
HHO:n päätös: Hallinto-oikeus kieltää aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanon kunnes hallinto-oikeus on lainvoimaisesti ratkaissut valitusasian tai hallinto-oikeus sitä ennen mahdollisesti toisin määrää.

Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

Päätös

Rakennuslautakunta: merkitsi päätökset tiedoksi.

Oheismateriaali

Päätös uudisrakennuslupa-asiaan, 2019-1568, Kaitamäenkuja 11
2020 983 § 182 8.10.2020
2020 949 § 183 8.10.2020

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 227, § 228, § 229, § 230, § 231, § 232, § 233, § 234, § 235, § 247

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 236

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)
Puhelinvaihe: 029 56 42000
Virastoaika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 237, § 238, § 239, § 240, § 241, § 242, § 243, § 244, § 245, § 246

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.