Rakennuslautakunta 28.01.2021

Kokoustiedot

Aika	28.01.2021 klo 17:00 - 19:37
Paikka	Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja	
	Valle Jaana	jäsen	
	Erävuoma Asso	jäsen	poistui §:n 8 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	
	Nyman Marika	sihteeri	
	Mäntymaa Eemi	lakimies	

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas puheenjohtaja	Marika Nyman sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ulf Sjögren

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.02.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 3	1	Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Komeetankuja 1, kiinteistö 49-22-120-7, Komeetankatu 1, kiinteistö 49-22-120-1	6
§ 4	2	Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman asuntolaivan sekä rakennusjärjestyksen vastaisen laiturin poistamiseksi kiinteistöltä 49-455-1-119, Soukan rantatie 9, 02360 ESPOO	12
§ 5	3 - 9	Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen kiinteistön siistimiseksi ja luvattoman rakennuksen laajennuksen poistamiseksi, 49-47-523-10, Riksikuja 7, 02770 Espoo	18
§ 6		Jatkuvan valvonnan toimenpidepyynnön saattaminen rakennuslautakunnan päätettäväksi, kiinteistö 49-401-1-284, Erä-Mattilan tie 10b	24
§ 7	10	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-737 koskevasta valituksesta, Westendintie 55d, kiinteistötunnus 49-13-18-31	29
§ 8	11	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-458, 49-42-202-2, Brinkinmalmi 12, sekä rakennuslupaa 2020-467, 49-42-203-2, Brinkinmalmi 11, koskevasta valituksesta	32
§ 9	12	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-1144 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-13-21-2, Hiiralankuja 4	37
§ 10		Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-949 koskevasta valituksesta, Ylämyllyntie 7, kiinteistö 49-72-75-8, valittajan tontti 16	42
§ 11		Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1951 Sinitiaisenkuja 10b	46
§ 12		Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1358 Särkikuja 10	51
§ 13		Uudisakennuslupa 2020-2094 Kipparinkatu 14	57
§ 14		Uudisrakennuslupa 2020-2179 Kamreerintie 6	67
§ 15		Uudisrakennuslupa 2020-1336 Westendintie 99	75
§ 16		Uudisrakennuslupa 2020-1531 Mellstenintie 2	86
§ 17		Uudisrakennuslupa 2020-2129 Likusterikatu 3	97
§ 18		Uudisrakennuslupa 2021-45 Mimerkinkuja 3	107
§ 19		Uudisrakennuslupa 2020-2113 Kanttiinitie 6	115
§ 20		Laajennuslupa 2019-1817 Iirislahdentie 13	123
§ 21		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	128
§ 22		Viranhaltijoiden päätökset	129

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.1.2020 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Ulf Sjögren.

141/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 3

§ 3

Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Komeetankuja 1, kiinteistö 49-22-120-7, Komeetankatu 1, kiinteistö 49-22-120-1

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää perustaa seuraavan rakennusrasitteen.

Kiinteistöllä [redacted] on käyttörasitteena pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [redacted] sijaitsevassa rakennuksessa olevaa 44 autopaikkaa. Autopaikkojen sijainnit rakennuksessa on osoitettu liitteenä olevassa osakepaikkojen sijainti ja numerot kaaviossa keltaisella värillä, toisessa kerroksessa numeroilla 201-213 ja 242-265 sekä neljännessä kerroksessa numeroilla 423-429.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun muassa autopaikoituksen järjestämiseksi rakennukseen.

Saman lain 158 §:n 1 momentin mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rakennusrasite voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön. Saman pykälän 2 momentin mukaan asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ää koskevissa hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan muun ohella seuraavaa:

"Rasite saataisiin perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Säännöksen tarkoituksena on muun muassa suojata sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä myöhempien omistajien mahdollisilta oikeusriidoilta. Asemakaavan edellyttämän rasitteen kohdalla olisi otettava huomioon, ettei rasitteen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Säännöksellä suojattaisiin sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä asemakaavan vanhentuneisuudelta."

Samassa hallituksen esityksessä lain 159 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu seuraavaa:
"Pykälässä ehdotetaan uutena rakennusrasitteen muotona säädettäväksi niin sanotuista pakkorasitteista. Näiden edellytyksenä olisi, että rasite perustuu asemakaavaratkaisuun, jolloin asianosaisten sopimusta ei tarvittaisi. Asianosaisten ensi vaiheen oikeusturvakeinona näissä rasitejärjestelyissä olisivat jo kaavoitukseen liittyvät kuulemis- ja muutoksenhakusäännökset. Ehdotuksen mukaan tällainen rasite voitaisiin perustaa vain laissa yksilöityjä tilanteita varten väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen, kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten sekä kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi. Rasitteen perustana on, ettei asemakaavan toteuttaminen vaikeutuisi myöhemmässä rakennuslupamenettelyssä."

Hakijan omistaman tontin läheisyydessä sijaitseva tontti 1 on asemakaavan muutoksessa nro 3912 merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Asemakaavassa on osoitettu ne korttelit 22116, 22120 ja 22122, joiden autopaikkoja kyseiselle tontille saa sijoittaa. Asemakaavassa on siten edellytetty, että hakijan korttelin 22120 velvoiteautopaikat sijoitetaan mainitulle LPA-1 korttelialueelle. Näin on tulkinnut myös KHO vastaavanlaisesta kaavamerkinnästä ratkaisussaan KHO:2011:85.

[redacted] myönnetyn rakennuslupapäätöksen 1979-895 mukaan rakennushankkeen edellyttämän tontille tulevan oikeuden saada sijoittaa 44 ap sekä myöhemmin rakennettavat 11 ap (20 %) saman korttelin tontille 1 sekä niiden käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on perustettava rasite rakennusten käyttöönottoon mennessä.

Kiinteistön [redacted] oikeudeksi on 13.2.1980 perustettu rakennusrasite 11 (20%) autopaikan käyttämisestä pysäköintirakennuksen kolmannessa kerroksessa, osassa, jota ei ole rakennettu. Nyt on haettu perustettavaksi

rasitetta 44 autopaikasta (80 %). Rasitteiden sijainti on esitetty liitteenä olevassa autopaikkojen sijainti ja numerot kaaviossa keltaisella ja numeroilla 201-213, 242-265 ja 423-429. Rasite perustetaan kaaviossa esitettyyn sijaintiin rakennuksessa. Kaaviossa on esitetty myös keltaisella ja numeroilla 430-440 autopaikkoja, joita tämä rasitepäätös ei koske.

Alueen olosuhteet eivät ole asemakaavan voimaantulon jälkeen sillä tavoin muuttuneet, että rasitteiden perustaminen autopaikkoja varten olisi siitä syystä ilmeisen tarpeetonta. Rasitetun rakennuksen käyttöä kaavan mukaiseen tarkoitukseen ei vaikeuteta rasitteen perustamisella.

Rasitteiden perustamista ei ole pidettävä kiinteistön omistajalle kohtuuttomana, kun otetaan huomioon, että niiden perustaminen ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä, vaan säilyttää ne ennallaan, ja kun pysäköintijärjestely on toteutettu tontin [redacted] omistajan myötävaikutuksella. Papinniityn paikoitus Oy:n 4.12.1978 allekirjoittamassa kiinteistön kaupan esisopimuksessa on muun ohessa sovittu, että tontille 1 on korttelin 22116, 22120 ja 22122 tonteilla oikeus sijoittaa autopaikkoja. Tontille 1 myönnetyssä paikoitustalon uudisrakennusluvassa 1979-212 mukana olleen autopaikkaselvityksen mukaan mm. tontin 7 autopaikat sijoitetaan rakennukseen.

Tontin 1 omistajan kiinteistöä koskevat kehityssuunnitelmat ja alueella vireillä oleva asemakaavan muutos Komeetanristi 322016 eivät myöskään ole sellaisia syitä, joiden perusteella rasitteiden perustamista olisi pidettävä kohtuuttomana etenkin, kun mahdollisessa kaavamuutoksessakin on tarkoitus säilyttää alueen pysäköinti rasitetulla kiinteistöllä.

Näin ollen rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rasitteen perustamisen edellytykset täyttyvät.

Jollei rakennusrasitteesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Tässä rasitepäätöksessä ei ratkaista korvausta tai muutakaan seikkaa, kuin kyseinen haettu asemakaavan edellyttämä rakennusrasite. Vastineessa esitetty näkemys siitä, ettei rasitetta voida perustaa ennen korvausasian ratkaisemista on lakiin perustumaton.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rasitettu kiinteistö
[redacted] Olari
[redacted], 02210 Espoo
[redacted]

Oikeutettu kiinteistö
[redacted] Olari
[redacted] 02210 Espoo
[redacted]

[redacted] **hakemus tiivistetysti**

[redacted] pyytää hakemuksessaan, että hakijalle perustetaan ja rekisteröidään rakennusrasitteena pysyvä oikeus sijoittaa ja pitää Espoon kaupungin 22. kaupunginosan korttelissa [redacted] rakennetussa pysäköintirakennuksessa 44 kappaletta autojen pysäköintipaikkoja autojen säilytystä ja pysäköintiä varten. Rasite tulee perustaa korvauksetta.

Voimassa olevassa kaavassa nro 3912 [redacted] on osoitettu muun ohella korttelin [redacted] autopaikoituksen tarpeisiin. Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttelin [redacted] rakennustonttien velvoiteautopaikat sijoitetaan mainitulle korttelialueelle. Hakijan saamien tietojen mukaan Papinniityn Paikoitus on selvittämässä mahdollisuutta laatia Tontille 1 uusi asemakaava, joka mahdollistaisi asuinkerrostalojen rakentamisen Tontille 1. Edellä mainitun kehityshankkeen vuoksi Hakijalla on painava tarve saada haettavat rasitteet rekisteröityä ja oikeutensa pysyvästi turvatuksi.

Tontin 7 autopaikat on sijoitettu Tontille 1 jo pysäköintilaitoksen rakentamisvaiheessa. Hakija on maksanut osuutensa pysäköintilaitoksen investointi- ja ylläpitokustannuksista osakeomistukseen liittyvien osakkeiden merkintähintojen ja vastikemaksujen kautta. Rasite tulee määrätä perustettavaksi korvauksetta. Hakija ja Papinniityn Paikoitus ovat neuvotelleet rasitesopimuksen tekemisestä Tonttien 1 ja 7 välille. Rasitesopimuksen sisällöstä ja keskeisistä ehdoista ei ole syntynyt yhteisymmärrystä eikä sopimusta ole sen vuoksi voitu tehdä.

Hakijat on pyytänyt kohdistamaan rasitteen autopaikoille, jotka ovat autopaikkojen sijainti ja numerot kaaviossa osoitettu keltaisella ja numeroilla 201-213, 242-265 ja 423-429.

[redacted] **vastine tiivistetysti**

Rasitetun kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi hakemuksen johdosta. [redacted] on antanut kaksi vastinetta hakemuksen johdosta. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen tontille korttelin pysäköintitoiminnot säilyttäen. Vastineessa on katsottu kaavamuutoksen vireillä olon olevan sellainen olosuhteiden muutos, joka tulee huomioida rasitteen perustamista tässä tilanteessa harkittaessa.

Asunto Oy:lle on tarjottu sopimusta, jonka tarkoituksena on ollut turvata hakijalle ilman ylimääräisiä kustannuksia sama autopaikkamäärä kuin sillä

nyt on nykyisen rakennuksen mahdollisen purun ja uudisrakennuksen rakentamisen aikana. Lisäksi sopimuksessa on hyväksytty se, että [redacted] perustetaan rasitteena 44 autopaikkaa uuteen rakennettavaan kiinteistöön, mikäli kaavamuutos toteutuu sellaisena, että lopulliset kiinteistökaupat saadaan tehtyä ja uuden kaavan mukainen rakentaminen toteutettua, mutta vasta sen jälkeen.

Rasitteen perustamisella ei tässä vaiheessa millään lailla voida edistää kiinteistön [redacted] käyttöä ja vielä vähemmän sen rakentamista. Rasitteen perustaminen tässä vaiheessa, kun kaavamuutosasia on vireillä, aiheuttaisi huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle ja olisi sille myös kohtuutonta.

Osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen korvauksista, minkä johdosta, mikäli rasitteet halutaan perustaa, tulee hakijan saattaa vireille lunastuslain mukainen menettely, jossa korvaukset määrätään.

Vastineessa pyydetään, että Espoon rakennusvalvonta hylkää hakemuksen 44 autopaikkarasitteen perustamisesta.

Mikäli rasite kuitenkin perustetaan, katsomme, ettei rasitetta voi kohdistaa tietyille autopaikkanumeroille, jotka ovat muutettavissa yhtiöjärjestystä muuttamalla. Rakennusvalvonnan on määrättävä rasiteoikeuden hakijalle velvollisuuden osallistua kunnossapitoon. Katsomme, ettei rasitetta voida perustaa ja saattaa voimaan ennen kuin korvausasia on ratkaisu lunastustoimituksessa.

Maksu

Asemakaavan edellyttämästä rasitteesta peritään rakennusvalvonnan taksan 1.1.2017 pykälän 15 kohdan 2 mukaan työmäärästä riippuen 150 euroa tunnilta, kuitenkin vähintään 900 ja enintään 9 000 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 1 050 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote rasiteasiain pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä rakennusrasitteen perustamisesta merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

Tiedoksi

[redacted] c/o Olarin Huolto Oy
[redacted] 02240 ESPOO

[redacted]

00100 Helsinki

[redacted] c/o Olarin Huolto Oy
[redacted] 02240 ESPOO

Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua tontinmuodostus@espoo.fi

Liitteet
1 Osakepaikkojen sijainti ja numerot kaavio

Oheismateriaali
Rasitehakemus As Oy Ruustinnankoti
Lausuma Papinniityn Paikoitus 28.7.2020
Lausuma Papinniityn Paikoitus 4.12.2020
14.6.2019 Kauppakirjamalli As Oy Ruustinnankoti
Hakijan täydennysviesti 13.11.2020 ap numerot
Lausuma ruustinnankoti
Hakemuksen Liite 5 Asemaakaavan muutos 3912
Hakemuksen Liite 6 ote rakennusluvasta

230/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 4

§ 4

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman asuntolaivan sekä rakennusjärjestyksen vastaisen laiturin poistamiseksi kiinteistöltä 49-455-1-119, Soukan rantatie 9, 02360 ESPOO

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [redacted] omistajan [redacted]:n poistamaan 14.5.2021 mennessä luvattoman asuntolaivan, joka on kiinnitetty kyseisen kiinteistön rantaan rakennettuun suurempaan laituriin. Poistettava asuntolaiva on osoitettu päätöksen liitteessä.

2. velvoittaa kiinteistön [redacted] omistajan [redacted]:n poistamaan 14.5.2021 mennessä Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) vastaisen pienemmän laiturin, joka on rakennettu kyseisen kiinteistön rantaan. Poistettava laituri on osoitettu päätöksen liitteessä.

3. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [redacted]:lle 7 000 euron uhkasakon,

4. asettaa kohdan 2. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [redacted]:lle 3 000 euron uhkasakon,

5. veloittaa [redacted]:ltä päätöksestä hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen yhdeksänsadan (900) euron suuruisen maksun,

6. ettei, asiasta ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Rakennuslautakunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

ASUNTOLAIVA, MAIJOITUSTOIMINTA SEKÄ TAVANOMAISESTA VENEILYSTÄ POIKKEAVA KÄYTTÖ
Kyseisellä kiinteistöllä harjoitetaan majoitustoimintaa asuntolaivassa, jolle ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupaa.

Kyseessä olevaan tapaukseen soveltuvat majoitustoiminnan tunnuspiirteet. Airbnb-sivustolla, jolla asuntolaivan ilmoitus (liitteenä) on julkaistu, olevien kävijöiden ja arvosteluiden määrästä voidaan todeta, ettei toiminta ole satunnaista. Laivaa markkinoidaan asuntolaivana sekä nimenomaan majoitukseen. Asuntolaivassa on ilmoituksen mukaan käytössä sauna. Nukkumisjärjestelyinä on mainittu makuuhuone parivuoteella sekä vuodesohva yleisissä tiloissa. Ilmoituksen mukaan pitkäaikaiset majoittumiset on sallittu, tiloissa voi valmistaa omat ateriat sekä tiloissa on muun muassa takka, pesukone, lämmitys, wifi ja kuuma vesi. Ilmoituksessa olevista valokuvista ilmenee asuntolaivassa olevan ainakin olohuone, ruokailutila, keittiö, suihkutila sekä sauna.

Toiminta on ollut pitkäaikaista, ainakin vuoden 2019 lokakuusta alkaen. Asuntolaivan käyttö on markkinointi-ilmoituksien ja niistä ilmenevien palautteiden perusteella jatkuvaa sekä toistuvaa, eikä rajoitu tiettyyn vuodenaikaan. Vuoden 2019 ilmakuvissa sekä paikalla tehdyillä käynneillä 27.5.2020 ja 13.11.2020 asuntolaivan on havaittu olevan suuremmassa laiturissa kiinni.

Edellä esitetty huomioon ottaen laivaa pidetään paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen veneilyyn. Laiva edellyttää viranomaisvalvontaa muun ohella maisemaan, turvallisuuteen sekä jätevesi- ja jätehuoltoon liittyvien seikkojen vuoksi.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VASTAINEN PIENEMPI LAITURI
Kiinteistöllä on tällä hetkellä kaksi kappaletta laitureita. Isompi on kooltaan noin 75 m2 ja pienempi noin 15 m2. Myöhemmin rakennettu pienempi laituri tulee poistaa, koska se on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) vastainen.

KUULEMINEN, VELVOITE SEKÄ UHKASAKKO
Velvoitettu on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 15.12.2020 päivätyillä selityspyynnöllä. Velvoitettu on antanut selityspyyntöön 5.1.2021 päivätyn vastineen, jossa velvoitettu kiistää, että asuntolaivassa harjoitettaisiin majoitustoimintaa. Lisäksi velvoitettu toteaa, että asuntolaiva ei tarvitse toimenpidelupaa. Samoin todetaan poistettavaksi vaaditun pienemmän laiturin osalta.

Velvoitetulla on kiinteistön [redacted] omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita.

Päävelvoitteiden täyttämiselle asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Edellä mainittua tekoa on olosuhteet huomioiden pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

ASUNTOLAIVA
Asuntolaiva (osoitettu liitteessä) tarvitsee MRL:n mukaisen luvan. Asuntolaivalle tarvitaan vähintään toimenpidelupa. MRL 126 a §:n 3 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitämiseen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

Lisäksi on huomioitava, että asuntolaivassa harjoitettu majoitustoiminta laukaisee viranomaisvalvonnan tarpeen. MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennus on määritelty MRL:n 113 §:ssä, jonka mukaan jäljempänä MRL:ssa säädetään uuden, asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitetun rakennelman, rakenteen tai laitoksen, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä (rakennus), rakentamisesta. Lisäksi majoitustoiminta asettaa toiminnan harjoittajalle erinäisiä velvollisuuksia sekä rakennukselle erityisiä teknisiä vaatimuksia.

Korkein hallinto-oikeus on todennut päätöksessään 2009:91, että rakennelman rekisteröiminen veneeksi ei poista sitä, että asuntolaivat ja muut vastaavat rakennelmat voivat olla luvanvaraisia MRL:n mukaisten säännösten niin vaatiessa.

LAITURI
RakJ:ssä on vapautettu asuinpientalotontilla luvan tarpeesta yksi korkeintaan 15 m2:n suuruinen laituri (RakJ 22 § 1 mom. 3 kohta). Koska kiinteistön rantaan on jo ennestään rakennettu toinen isompi laituri, toinen pienempi laituri on poistettava RakJ:sen vastaisena. Lisäksi kahden laiturin maisemallinen vaikutus yhdessä kyseisessä sijainnissa on niin suuri, että toinen myöhemmin rakennettu laituri tulee poistaa.

Ottaen huomioon, että kiinteistölle on rakennettu rakennus (saunamökki), ja että sen myötä suurempaan laituriin on aikaisemmin sovellettu vapautusta vanhan rakennusjärjestyksen voimassa ollessa, voidaan kiinteistön katsoa vertautuvan rakennuspaikkaan. Edelleen RakJ 29 §:n

mukaan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Todettakoon lisäksi, että MRL 126 a §:n säännös laiturien toimenpideluvanvaraisuudesta soveltuu kaikentyyppisille kiinteistöille (tontti, tila tai muu vastaava). MRL 126 a §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan suurehkon laiturin rakentamiseen.

HALLINTOPAKKO
Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan
tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 §:n 2 kohdan mukaan rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 900 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi

ilmoitettava rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 113 §, 125 §, 126 a §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 22 § ja 29 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 § 2 kohta

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja
[redacted], [redacted] ESPOO
[redacted] ([redacted])

Velvoitettu
[redacted] ([redacted])

Toimenpide
Luvattoman asuntolaivan sekä RakJ:sen vastaisen pienemmän laiturin poistaminen.

Asian selostus
Valvonta-asia on tullut vireille rakennusvalvontaviranomaiseen tehdyllä toimenpidepyynnöllä.

Velvoitetulle on lähetetty 16.6.2020 päivätty kehotus lopettaa kiinteistöllä luvaton lyhytaikainen majoitustoiminta sekä poistaa asuntolaiva omistamallaan kiinteistöllä [redacted] 31.7.2020 mennessä. Lisäksi kehotettiin poistamaan kiinteistön rantaan kiinnitetty pienempi laituri.

Velvoitettu antoi edellä mainittuun kehotukseen 30.6.2020 päivätyn vastineen, jossa totesi, että,
1) kyseisellä asuntolaivalla ei harjoiteta vuokraustoimintaa,
2) veneen kiinni pitäminen laiturissa ei ole toimenpideluvan varainen

toimenpide, ja;
3) kiinteistölle on rakennettu laituri kehotuksessa mainitulla tavalla

Rakennusvalvontaviranmoinen havainnoi suorittamallaan tarkastuskäynnillä 13.11.2020, että kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin ei ollut ryhdytty.

Koska kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin ei ollut ryhdytty, kiinteistön [redacted] omistajalle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 15.12.2020 päivätyllä selityspyynnöllä. Velvoitettu on antanut selityspyyntöön 5.1.2021 päivätyn vastineen, jossa velvoitettu kiistää, että asuntolaivassa harjoitettaisiin majoitustoimintaa. Lisäksi velvoitettu toteaa, että asuntolaiva ei tarvitse toimenpidelupaa. Samoin todetaan poistettavaksi vaaditun pienemmän laiturin osalta.

Vastineet ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet
2 Päätöksen liite Soukan rantatie 9

Oheismateriaali
Vastine Espoon kaupungille kehotukseen Soukan rantatie 9
Vastine Espoon kaupungille selityspyyntöön Soukan rantatie 9

6305/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 5

§ 5

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen kiinteistön siistimiseksi ja luvattoman rakennuksen laajennuksen poistamiseksi, 49-47-523-10, Riksikuja 7, 02770 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [redacted] omistajat [redacted] ja [redacted] yhteisvastuullisesti 31.5.2021 mennessä siistimään kiinteistön [redacted] piha-alue poistamalla sieltä:
- liitteen 1 kuvasta ilmenevä irtain tavara pois lukien peräkärry ja roskalaatikko
- liitteen 2 kuvasta ilmenevät talon edustalla sijaitsevat pesukone, jätteet ja muu irtain tavara
- liitteen 3 kuvasta ilmenevä luvattoman rakennuksen laajennuksen (terassikatos) molemmin puolin sijaitseva irtain tavara
- liitteen 4 kuvasta ilmenevä luvattoman rakennuksen laajennuksen (terassikatos) pihan puolella sijaitseva irtain tavara
- liitteen 5 kuvasta ilmenevä pihahuvilan sisäpuolinen irtain tavara, pihahuvilan oikealla puolella sijaitseva irtain tavara sekä piha-aidan laidalla sijaitseva irtain tavara

2. velvoittaa kiinteistön [redacted] omistajat [redacted] ja [redacted] yhteisvastuullisesti 31.5.2021 mennessä poistamaan kiinteistön 49-47-523-10 asuinrakennuksen jatkeeksi luvattomasti rakennetun rakennuksen laajennuksen (terassikatos) (liite 6)

3. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [redacted] sekä [redacted] kummallekin erikseen kahden ja puolen tuhannen (2 500) euron uhkasakon,

4. asettaa kohdan 2. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [redacted]

[redacted] sekä [redacted] kummallekin erikseen kahden ja puolen tuhannen (2 500) euron uhkasakon,

5. veloittaa päätöksestä hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen 600 euron suuruisen maksun velvoitetuilta seuraavasti: [redacted] puolet (1/2) kokonaissummasta eli kolmesataa (300) euroa ja [redacted] puolet (1/2) kokonaissummasta eli kolmesataa (300) euroa

6. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Rakennuslautakunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

Kiinteistön [redacted] omistajille lähetettiin 3.6.2019 kehotus katselmuksen perusteella, jossa havaittiin, että rakennuksen ympäristössä oli varastoituna suuri määrä betonikiviä, metallitavaraa, puutavaraa sekä sellaista sekalaista tavaraa, joita ei voida pitää kiinteistön normaaliin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen käyttöön liittyvänä. Lisäksi katselmuksessa todettiin, että rakennukseen oli tehty rakennuksen laajennus (terassikatos), joka oli luvaton.

Koska kehotus ei johtanut tilanteen muuttumiseen, velvoitetuille varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 10.1.2020 päivätyillä selityspyynnöllä. Toinen velvoitetuista antoi selityspyynnön johdosta 28.1.2020 päivätyn vastineen ja kertoi selvityksessään muun muassa, että kiinteistön piha-alueella olevalla irtaimistolla ei ole tarkoitus rumentaa ympäristöä. Lisäksi velvoitetun aikomus on ollut siistiä kiinteistöä, ja hän on pyytänyt tähän vastineessaan lisäaikaa.

Kiinteistölle [redacted] on myönnetty 15.6.1989 uudisrakennuslupa 1989-599 yksiasuntoiselle pientalolle ja varastorakennukselle. Lisäksi kiinteistölle on myönnetty 18.11.1993 laajennuslupa 1993-1197 julkisivumuutokselle (parvekkeiden lasitus). Sen sijaan rakennuksen laajennukselle (terassikatos) ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupaa. Kiinteistö on saatettava lupien 1989-599 ja 1993-1197 mukaiseksi (liite 7) ja poistettava kantava katos, jossa on seinät ja ovi.

Selvityspyyntöön ja siihen annettuun vastineeseen perustuen rakennusvalvontaviranomainen suoritti 13.11.2020 MRL 183 §:n mukaisen tarkastuskäynnin kiinteistöllä. Tarkastuskäynnillä havaittiin, ettei kiinteistöä ollut siistitty eikä luvatonta katosrakennelmaa poistettu. Rakennusvalvontaviranomainen kuuli kiinteistön omistajia uudelleen 1.12.2020 päivätyllä selityspyyntökirjeellä. Selityspyyntöön annettiin vastine toisen kiinteistön omistajan taholta (15.12.2020).

Velvoitetut ovat kiinteistön [redacted] osaomistajia. Kiinteistön osaomistajat eivät voi yksin käyttää päätösvaltaa kiinteistöä koskevissa asioissa, joten heillä ei ole yksinään uhkasakkolain 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua oikeudellista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Siten velvoitetuilla on yhteisvastuullisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita. Päävelvoitteiden täyttämiselle asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen.

Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen. Velvoitteen tehosteeksi asetettava uhkasakko kohdistetaan uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaisesti kullekin asianosaiselle erikseen.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioon ottaen, pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

Pihan siisteys

MRL 167 §:n ja 169 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Saman lain mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta.

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. MRL 169 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueella aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

Lisäksi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) 23 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä jatkuvasti siistissä kunnossa. Tällä hetkellä varastointi kiinteistöllä rumentaa ympäristöä.

Luvaton rakennuksen laajennus

MRL 125 §:n mukaan rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen vaaditaan rakennuslupa. Kyseessä olevalle rakennuksen laajennukselle (terassikatos) ei ole lainkaan haettu MRL:n mukaista lupaa eikä se ole myöskään aiemmin kiinteistölle haettujen lupien mukainen.

Hallintopakko

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin MRL:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

MRL 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

MRL 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan
tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 §:n 2 kohdan mukaan rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 600 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja

osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 167 §, 169 § 2 momentti, 182 §, 183 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 23 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 § 2 kohta

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja
[redacted], [redacted], [redacted] Espoo
[redacted]

Velvoitettu
[redacted]

Toimenpide
Kiinteistön siistiminen ja luvattoman rakennuksen laajennuksen poistaminen.

Asian selostus
Valvonta-asia on tullut vireille 2.5.2018 päivätyllä toimenpidepyynnöllä.

Rakennusvalvontaviranomaisen suorittaman katselmuksen perusteella kiinteistön omistajille lähetettiin 3.6.2019 päivätyt kehotukset, joissa kehotettiin kiinteistön omistajia siistimään kiinteistö sekä purkamaan lupaa vailla oleva rakennuksen laajennus (terassikatos).

Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa asemakaava 049 620200. Kaavassa kiinteistön käyttötarkoitukseksi on merkitty AO-1

(erillispientalojen korttelialue). Erillispientaloille varatuille alueille voidaan rakentaa pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Alueilla ei voi harjoittaa laajamittaista ja pitkäaikaista varastointia, kuten kiinteistön [redacted] kohdalla on kyse.

Koska kehotus ei johtanut toivottuun lopputulokseen, velvoitetulle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 10.1.2020 päivätyillä selityspyynnöllä, jossa heitä vaadittiin ryhtymään kehotuksien mukaisiin toimenpiteisiin uhalla, että rakennuslautakunnalle tultaisiin esittämään, että se määräisi velvoitetut purkamaan luvattomasti rakennetun laajennuksen sekä poistamaan piha-alueella varastoitavat tavarat ja asettaisi uhkasakon velvoitteen tehosteeksi.

Toinen velvoitetuista antoi 28.1.2020 päivätyn vastineen selvityspyyntöön, jossa kertoi siivoavansa kiinteistöä ja pyysi tälle lisäaikaa.

Rakennusvalvontaviranomainen suoritti 13.11.2020 MRL 183 §:n mukaisen tarkastuksen kiinteistöllä, jossa todettiin, ettei kehotuksen ja selvityspyynnön mukaisiin toimenpiteisiin ollut ryhdytty. Velvoitettuja kuultiin tämän johdosta uudelleen rakennusvalvontaviranomaisen 1.12.2020 päivätyillä selityspyyntökirjeillä. Toinen velvoitetuista antoi selityspyyntöön 15.12.2020 päivätyn vastineen, jossa todetaan, että tavoite on ollut siistiä kiinteistöä. Henkilökohtaisten syiden vuoksi se on kuitenkin ollut työlästä tehdä yksin.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

3 Riksikuja 7 Päätöksen liite 1
4 Riksikuja 7 Päätöksen liite 2
5 Riksikuja 7 Päätöksen liite 3
6 Riksikuja 7 Päätöksen liite 4
7 Riksikuja 7 Päätöksen liite 5
8 Riksikuja 7 Päätöksen liite 6
9 Riksikuja 7 Päätöksen liite 7

Oheismateriaali

Asiakkaan vastaus selvityspyyntöön 15.12.2020

6284/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 6

§ 6

Jatkuvan valvonnan toimenpidepyynnön saattaminen rakennuslautakunnan päätettäväksi, kiinteistö 49-401-1-284, Erä-Mattilan tie 10b

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin valvontavaatimuksen johdosta eikä kyseessä olevalla kiinteistöllä järjestetä valvontavaatimuksen tekijän vaatimaa hallintolain (HL) 38 §:n 1 momentin mukaista katselmusta.

Perustelut

Toimenpiteisiin ryhtyminen mahdollisten maisematyöluvan vastaisten toimien johdosta on rakennusvalvontaviranomaisen harkittavissa. Harkintavaltaa määrittävät rakentamista koskevien substanssinormien lisäksi myös HL 6 §:ssä säädetyt hallinnon oikeusperiaatteet. Ehdotonta puuttumisvelvollisuutta rakennusvalvontaviranomaisella ei ole, vaan toimenpiteisiin ryhdytään tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Arvioitaessa harkintavallan käyttöä, tulee asiassa ottaa huomioon mahdollisen laiminlyönnin tai rikkomuksen laatu ja merkitys. Toimenpiteisiin ei ole syytä ryhtyä, jos rikkomus on vähäinen tai kun yleinen etu ei edellytä puuttumista.

Rakennusvalvontakeskukseen on toimitettu 24.11.2020 allekirjoitettu valvontavaatimus, jonka mukaan kiinteistöllä [redacted] on suoritettu asemakaavan sekä maisematyöluvan vastaisia hakkuita. Valvontavaatimuksen tekijä vaatii, että rakennusvalvontaviranomainen määräisi kiinteistöllä suoritettavaksi HL 38 §:n 1 momentin edellyttämän katselmuksen, johon myös valvontavaatimuksen tekijä kutsutaan. Lisäksi valvontavaatimuksen tekijä on vaatinut, että maisematyöluvan vastaiset hakkuutoimenpiteet kiinteistöllä kielletään ja luvanhaltija velvoitetaan

ennallistamaan alueet, joilla metsää on hakattu luvan vastaisesti. Lisäksi vaaditaan, että korjuujätteet poistetaan metsästä. Valvontavaatimuksen tekijä vaatii myös, että rakennusvalvontaviranomaisen tekee poliisille MRL 186 §:n mukaisen ilmoituksen syytteen nostamiseksi.

Kiinteistöllä käytiin 3.9.2020. Käynnillä havainnoitiin, että hakkuu oli tehty jonkin verran laajemmin, kuin maisematyölupapäätöksessä on lausuttu. Erityisesti metsäkuviolla 8 oli tien varteen hakattu pienialainen avoin aukko puutavaran varastointia varten. Aukko on tehty tiheään ja nuorehkoon kasvatusmetsään, jonka luontoarvot eivät tienvarressa ole erityisen suuret. Kooltaan aukko on melko pienialainen ja vaikutus SL-1 alueeseen (luonnonsuojelualue) ei ole siinä määrin merkittävä, että se antaisi aihetta toimenpiteille.

Kyseisellä käynnillä todettiin muutoinkin, ettei toiminta kokonaisuutena arvioiden aiheuttanut tarvetta jatkotoimenpiteille. Tuolloin todettiin lisäksi, että alueella voidaan jatkaa rakennuspaikan puuston pienimuotoista luvanmukaista harvennusta, mutta muutoin hakkuut tulee lopettaa. Siten kiinteistöllä ei voida katsoa suoritetun sellaisia maisematyöluvan vastaisia toimia, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä asiassa toimenpiteisiin.

Maisematyölupapäätöksessä ei ole ollut lupamääräystä koskien katselmuksen järjestämistä. Mikäli lupamääräyksissä on määräys katselmuksen toimittamisesta, tehdään se MRL:n mukaisesti.

Jatkuvaa valvontaa suorittaessaan rakennusvalvontaviranomainen tekee säännönmukaisesti tarkastuksia kiinteistöille tehtyjen valvontavaatimusten perusteella siten, että valvontavaatimuksen tekijää ei kutsuta paikalle. Hakkuupaikalla suoritettu käynti 30.9.2020 Rakennusvalvontakeskuksen lupavalmistelijan, Ympäristökeskuksen asiantuntijan sekä kaadoista vastaavan henkilön kanssa ei ollut HL 38.1 § mukainen katselmus. Paikallakäynnillä ei havaittu toteutuksessa vähäistä suurempia poikkeamia myönnetystä luvasta.

Edellä todettuun perustuen HL 38 §:n 1 momentin mukaista katselmusta, johon myös valvontavaatimuksen tekijä kutsuttaisiin, ei ole tarpeen järjestää asian selvittämiseksi.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

HL 38 §:n 1 momentin mukaan viranomainen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Maisematyölupapäätös ja -paikka
Maisematyölupa 2019-1629-T / Kaupunkisuunnittelujohtaja 21.1.2020 § 2
Kiinteistö [redacted]

Asian selostus

Maisematyölupa

Kaupunkisuunnittelujohtaja on päätöksellään 21.1.2020 § 2 myöntänyt kiinteistön [redacted] maanomistajalle MRL:n 128 §:n mukaisen maisematyöluvan Espoon kaupungin Pakankylässä sijaitsevalle kiinteistölle [redacted] hakemuksen mukaisesti metsänhakkuisiin neljälle metsänhakkuukuviolle (2, 5, 7 ja 8).

Luvan mukaisesti hakkuiden ulkopuolelle tulee jättää hakkuukuvioista 2 ja 5 ranta-asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi SL-nat ja SL-1 osoitetut päätöksen liitekartoissa (Ksj 2/2020-01a-01c) punaisella raidoituksella merkityt alueet, vain myrskytuhot voidaan alueelta poistaa. Lisäksi hakkuukuvioiden 2 ja 5 ranta-asemakaavassa rakentamiseen osoitetun alueen luo-merkinnällä merkityt alueet tulee luvan mukaan hoitaa luonnonmukaisena metsänä ja uudistushakkuissa jättää kuvion osille enemmän puustoa kuin mitä hakemuksessa on esitetty. Luo-merkinnällä olevat alueet tulee säilyttää metsäisinä.

Hakkuukuviolla 8 ja kuvion 7 ranta-asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi SL-1 osoitetulla alueella tulee harvennus kohdistaa vain tiheimmille osille ja harventaa puustoa ryhmittäin/tehdä pienialaisia pienaukkoja monimuotoisemman metsän kehittämiseksi. Lisäksi hakkuukuvioiden 5 ja 7 ranta-asemakaavassa MM-alueelle sijoittuvien kuvioiden osien (päätöksen liitekartoissa turkoosilla rasteroinnilla merkityt alueet) osalta tulee erityisesti huomioida kaavan määräykset maiseman ja luonnon arvoista sekä luontoselvityksessä havaitut lähes luonnontilaiset kallioalueet (luontoselvityksen kuviot 1.9 ja 1.11).

Maisematyölupapäätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Valvontavaatimus

Valvontavaatimuksen kohteena olevan tilan naapurikiinteistön [redacted] omistaja on toimittanut rakennusvalvontaviranomaille 24.11.2020 päivätyn valvontavaatimuksen, jossa hän vaatii, että

1) Rakennusvalvontaviranomainen määrä valvontavaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä suoritettavaksi HL 38 §:n 1 momentin edellyttämän lainmukaisen katselmuksen, johon myös valvontavaatimuksen tekijä kutsutaan

2) Todetuttaan maisematyöluvan vastaiset toimenpiteet rakennusvalvontaviranomainen kieltää kaikki tulevat hakkuutoimenpiteet kiinteistöllä. Samalla luvanhaltija tulee velvoittaa ennallistamaan riittävin istutuksin ne alueet, joilla metsää on hakattu luvan vastaisesti liian harvaksi tai kokonaan avoimeksi. Myös korjuujätteet tulee määrätä viipymättä poistamaan metsästä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä poliisille MRL 186 §:n mukainen ilmoitus syytteen nostamiseksi.

Valvontavaatimuksen tekijän mukaan kuvioilla 5, 7 ja 8 on suoritettu asemakaavan ja maisematyöluvan vastaisia avohakkuita. Lisäksi osalla kuviota 5 tehty uudistushakkuu on toteutettu niin, että puusto on jäänyt maisematyöluvan sallimaa määrää harvemmaksi.

Valvontavaatimuksen tekijän mukaan valvontavaatimuksen tekijän poisjättäminen katselmukselta (3.9.2020) on rikkonut vakavasti hallinnon tasapuolisuuden vaatimusta (HL 6 §) ja hänen oikeusturvaansa. Lisäksi suoritettu katselmus ei ole toteuttanut kontradiktorista periaatetta (HL 38 §).

Valvontavaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kiinteistöllä käynti 3.9.2020

Valvontavaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä käytiin 3.9.2020 tehdyn valvontavaatimuksen johdosta sen arvioimiseksi, onko kiinteistöllä suoritettu maisematyöluvan vastaisia hakkuita. Paikalla olivat läsnä Ympäristökeskuksen ympäristöasiantutija, hankkeessa toiminut [redacted] :n metsämetsäasiantuntija sekä Espoon Rakennusvalvonnan lupavalmistelija.

Käynnillä havainnoitiin, että metsäkuviolla 8 oli tien varteen hakattu pienialainen avoin aukko puutavaran varastointia varten. Aukko on tehty tiheään ja nuorehkoon kasvatusmetsään, jonka luontoarvot eivät tienvarressa ole erityisen suuret. Kooltaan aukko on melko pienialainen. Tuolloin arvioitiin, että alueella voidaan jatkaa rakennuspaikan puuston pienimuotoista luvanmukaista harvennusta, mutta muutoin hakkuut tulee lopettaa.

Kuuleminen

Kiinteistön [redacted] omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 3.12.2020 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Omistaja on toimittanut Rakennusvalvontakeskukseen 28.12.2020 päivätyn vastineen, jossa hän toteaa muun ohessa, että hakkuut ovat suoritettu kaavan ja voimassa olevan maisematyöluvan mukaisesti. Hakkuita on toteutettu vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseksi ja myrskytuhojen poistamiseksi kuviolla 5 sekä metsähoidollisen harvennushakkuun suorittamiseksi kuvioilla 7 ja 8. Kaikki paikalla käyneet metsäalan ammattilaiset suosittelivat kuvioiden 7 ja 8 harvennushakkuita metsän ollessa tukehtumaisillaan, sillä sitä ei ollut harvennettu 40 vuoteen.

Vastine kuulemiskirjeeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Oheismateriaali

- Kuuleminen Espoon Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 28.12.2020
- Toimenpidepyyntövaatimus
- Maisematyölupa 21.1.2020 § 2
- Luontokartoittajan lausunto 7.8.2020
- Lupavalmistelijan paikalla käynti 7.10.2020
- Alkuperäinen vaatimus_sähköposti
- Kuvaliite ennen jälkeen

5700/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 7

§ 7

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

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

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa [redacted] tekemän valituksen johdosta.

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.

Valittajan valitusoikeus

Epäselväksi jää, valittaako valituksen laatinut henkilö naapurikiinteistön omistavan yhtiön nimissä, ottaen huomioon naapurikiinteistön omistajana olevan yhtiön nimenkirjoituslausekkeen, vai onko hän laatinut valituksen yhtiön osakkaana. Rakennuslupapäätöksen ei voida katsoa välittömästi vaikuttavan valituksen laatineen henkilön oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti. Siltä varalta, että hallinto-oikeus päättää tutkia valituksen, Rakennusvalvontakeskus lausuu valituksen johdosta seuraavaa.

Rakennuksen korkeusasema

Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvun e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on vähemmän kuin 300 kerrosneliömetriä, saadaan tonttia käyttää vain 1-asuntoisen rakennuksen rakennuspaikkana.

Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty. Rakennuksen kerroskorkeudet eivät poikkea tavanomaisesta korkeudesta. Westendin ympäristössä on myös korkeudeltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä suunnitelmiin on tarkennettu olemassa olevan maanpinnan korko tontilla. Rakennuksen ja maanpinnan korkeusasemat on suunniteltu tontin olemassa olevan maan pinnan mukaan eikä tontille tehdä vähäistä suurempia täyttöjä.

Liitteet

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat. Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös
Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 151

Rakennuspaikka ja luvan hakija
[redacted], WESTEND
[redacted]
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. / Lupavalmistelija 2.7.2020 § 106

Valituksen tekijä
[redacted], tontin [redacted] asukas

Valituksen vaatimukset
Valittaja vaatii, rakennuslupapäätöstä muutetaan siten, että rakennusta lasketaan alemmaksi.

Valituksen perustelut
Valittajan mukaan rakennusta ollaan tarpeettomasti nostamassa olemassa olevasta maanpinnasta. Rakennus sijaitsee etelän ja lounaan puolella vain

4,00 metriä rajasta, joten rakennuksen korkeusasema on erittäin kriittinen. Nykyisessä korkeusasemassa rakennus varjostaisi merkittävästi pihaa, taloa ja ikkunoita. Lupakäsittelyssä tulee huomioida erittäin tarkkaan naapurien korkeusasema ja se, miten rakennuksen korkeusasema on linjassa naapurin korkeusaseman kanssa.

Valittajan mukaan [redacted] suunnitelmissa rakennuksen K1-korko on +10,50 ja viereisen [redacted] rakennuksen K1-korko on +9,40. Korkeusasemassa on eroa peräti 750 mm. Ero korkeusasemassa on valittajan mukaan kohtuuton.

Valittajan mukaan pääsuunnittelija on nostanut rakennuksen korkeusasemaa 200mm ylemmäs. Siten valittajan mukaan lupapäätöstä myönnettäessä on tapahtunut virhe.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

10 Karttaliite 2020-737 (Rikkilä)

Oheismateriaali

Asemapiirustus lupa 2020 737
Julkisivupiirustus lupa 2020 737
RLtk päätös § 151 oikaisuvaatimuksesta koskien lupaa 2020 737
Valituskirjelmä lupa 2020-737 (Rikkilä)

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

6136/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 8

§ 8

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-458, 49-42-202-2, Brinkinmalmi 12, sekä rakennuslupaa 2020-467, 49-42-203-2, Brinkinmalmi 11, koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

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.

VALITTAJAT
Kysymyksessä olevat muutoksenhakijat eivät, kiinteistöä [redacted] lukuun ottamatta, omista tai hallitse sellaista aluetta, joka sijaitsee päätöksen kohteena olevan alueen vieressä tai vastapäätä. Päätöksen ei voida myöskään todeta olennaisesti vaikuttavan muutoksenhakijoiden kiinteistöjen rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen taikka välittömästi vaikuttavan heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa.

RAKENNUSHANKE
Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan erillispientalojen korttelialueelle (AO), tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,3, kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varasto-, viherhuone- ja autotallitilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kaavan sallima kerrosluku on (½)III, jossa sulkeissa oleva murtoluku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa erillispientaloasuntoa kohti. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä

pohjavesialueen huomioimisesta ja kaavakartassa on esitetty rakennusala ja istutettavan alueen osa korttelin koillisreunassa sekä ohjeellinen tontin raja.

ASEMAKAAVA JA KORTTELISUUNNITELMA
Saunalahden kortteleita 42202 ja 42203 sekä osaa katualuetta koskeva asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2007.

Vuonna 2009 tehty korttelisuunnitelma on laadittu noudattaen asemakaavassa esitettyä ohjeellista tonttijakoa, jossa korttelit 42202 ja 42203 jakautuvat kahdeksi tontiksi. Korttelisuunnitelmassa on Brinkinmalmin länsipuolelle sijoittuviin kortteleihin 42202 ja 42205 esitetty yksiasuntoisista pientaloista muodostuva rakennusrivistö ja itäpuolelle kortteleihin 42204 ja 42203 paritalojen muodostama rakennusrivistö.

Rakennusluvan edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:ssä, jonka 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Korttelisuunnitelmaa käytetään rakentamisen ohjauksessa ohjeellisena apuvälineenä varsinkin uuden alueen rakentamisen alkuvaiheessa, kun arvioidaan MRL:n edellyttämällä tavalla rakennuksen soveltuvuutta maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Korttelisuunnitelmat eivät siis ole asemakaavoja eikä rakennussuunnitelmia.

Asemakaavassa ei ole rakennuspaikan asuntojen tai asuinrakennusten lukumäärää koskevaa rajoitusta. Erillispientalojen korttelialue on ympäristöministeriön asemakaavamääräyksiä koskevassa oppaassa määritelty alueeksi, jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Siten Brinkinmalmin erillispientalojen rakennusluvat on myönnetty hakemusten mukaisina.

Korttelialueille 42202 ja 42203 on tehty tonttijako, jossa niihin on muodostettu yksi tontti kumpaankin. Tontille [redacted] on sijoitettu Brinkinmalmin varteen kaksi yksiasuntoista kaksikerroksista, osittain kellarillista pientaloa ja tontin länsiosaan, nousevaan rinteeseen, kaksi osittaisella kellarilla varustettua kaksiasuntoista paritaloa. Asuntojen lukumäärä on kuusi.

LUVANHAKIJOIDEN KOHTELU
Brinkinmalmin korttelia on toteutettu asemakaavan mukaisena. Nyt käsillä olevien rakennuslupien mukaiset rakennushankkeet ovat myös asemakaavan mukaisia ja täyttävät rakennusluvan edellytykset.

Korttelisuunnitelmaa käytetään rakentamisen ohjauksessa ohjeellisena apuvälineenä varsinkin uuden alueen rakentamisen alkuvaiheessa. Korttelisuunnitelma on hankkeen sopivuuden kannalta arvioinnissa vain

yksi osatekijä eikä sillä näin ollen ole välitöntä oikeudellista merkitystä arvioitaessa sitä, onko rakennushanke MRL 135 §:n 1 momentin edellyttämin tavoin voimassa olevan asemakaavan mukainen.

LIIKENNE, ALUEEN YLEISILME JA RAKENNUSTEN VARIAATIO
Hanke [redacted] muodostaa vastapäisen tontin [redacted] kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, joka erottuu kapeahkolla puistovyöhykkeellä eteläpuolella olevista omakotitaloista. Suunnitellut rakennukset ovat kaksikerroksisina kaavan mahdollistamaa kerroslukua matalampia, niiden julkisivut ovat vaaleata puupaneelia ja kattomuoto on epäkesko harjakatto, katemateriaalina tummanharmaa pelti. Rakennusten harjan suunnat noudattavat rakennettujen tonttien asuinrakennusten harjansuuntia ja rakennukset on sovitettu maastoon ja olemassa olevaan ympäristöön kohtuullisella tavalla.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on otettu huomioon liikenne- ja katusuunnitelmia laadittaessa.

LIITTEET
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

Valituksenalaiset päätökset
Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 180
Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 179

Rakennuspaikat ja luvan hakijat
[redacted], Kurttila
[redacted]
Luvan hakija [redacted]

[redacted], Kurttila
[redacted]
Luvan hakija [redacted]

Aiempi käsittely
Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-467, oikaisuvaatimus hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 180

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-458, oikaisuvaatimus hylätty / Espoon kaupungin rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 179

Rakennusluvan 2020-467 myöntäminen kahdelle kaksikerroksiselle erillispientalolle, kahdelle kaksiasuntoiselle ja kaksikerroksiselle erillispientalolle sekä talousrakennukselle / Lupa-arkkitehti 30.6.2020 § 73

Rakennusluvan 2020-458 myöntäminen kahdelle kaksikerroksiselle erillispientalolle ja kahdelle kaksiasuntoiselle kaksikerroksiselle erillispientalolle sekä talousrakennukselle / Lupa-arkkitehti 30.6.2020 § 27

Valituksen tekijä
Kiinteistöjen [redacted] omistajat
Kiinteistön [redacted] omistaja
[redacted] ja [redacted], [redacted]
ja [redacted], [redacted]
[redacted] ja [redacted], [redacted]
ja [redacted], [redacted]
[redacted] ja [redacted], [redacted]

Valituksen vaatimukset
Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa rakennuslupapäätökset 2020-458 ja 2020-467. Lisäksi valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kieltää kohteiden rakentamisen aloittamisen asian käsittelyn ollessa kesken.

Valituksen perustelut
Rakennusluvat rikkovat räikeästi alueelle laadittua korttelisuunnitelmaa asuntojen maksimilukumäärän suhteen. Nyt myönnetty asuntojen lukumäärä on 12 kun korttelisuunnitelmassa se on 6. Espoon rakennusvalvonta on pitänyt korttelisuunnitelmaa sitovana, sillä tonteille suunniteltujen asuntojen maksimimäärää ei ole saanut ylittää (esimerkiksi Brinkinmalmi 4 ja 10 tapauksissa). Korttelisuunnitelman on ilmoitettu olevan velvoittava myös rakennusluvan kohteena olevien kortteleiden osalta.

Brinkinmalmin muille asukkaille ja rakentajille alue on esitelty korttelisuunnitelman kautta. Jos korttelisuunnitelmaa ei sovelleta velvoittavana myöhemmin, on aiempien asukkaiden ja rakentajien kohtelu erittäin epätasa-arvoista. Lupaehtoja ei sen vuoksi saa muuttaa kesken alueen toteuttamisen.

Lisäksi suurempi asuntomäärä luo erinäisiä ongelmia alueelle. Lisääntyvä liikenne on turvallisuusriski kadulla, jolla ei ole kevyen liikenteen väylää ja jossa asuu paljon lapsiperheitä. Edelleen alueen yleisilme muuttuu entisestä, jolla on negatiivisia vaikutuksia alueen yleisilmeeseen, haluttavuuteen ja asuntojen arvoon. Tästä kärsivät aiemmat luvanhakijat ja rakentajat.

Lisäksi valittajat toteavat, että nykyinen rakennusten variaatio ei ole mitenkään verrattavissa siihen, mikä olisi asianlaita kyseessä olevien hankkeiden toteutuessa.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

11 Karttaliite rakennuspaikat ja valittajat 2020-458 ja 2020-467

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020-458 ja 2020-467
Katujulkisivu 2020-458
Katujulkisivu 2020-467
Valituksenalainen päätös §179 2020-458
Valituksenalainen päätös §180 2020-467
Valituskirjelmä 2020-458 ja 2020-467
Yleissuunnitelma, Brinkinmalmi 12

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

6606/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 9

§ 9

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-1144 koskevasta valituksesta, kiinteistö 49-13-21-2, Hiiralankuja 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

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.

Rakennuksen korkeusasema ja maantäyttö

Kadun korko tontin ajoliittymässä on +15.89, ja maanpinnan oleva korko liittymän kohdalla tontin puolella on +16.06, ja ajoliittymässä tontin maanpintaa joudutaan leikkaamaan. Pintavesien poisjohtamiseksi rakennuksesta poispäin tulee maanpinta kallistaa 1:20 vähintään 3 metrin matkalla. Ajoliittymän kaltevuus 5 metrin matkalla ei saa ylittää 3,5 % eikä enintään 5 %. Suunnitelmien mukaisilla tontin koroilla tontin ajoliittymän kaltevuus on 1:9 (noin 11 %) eikä tontin ja rakennuksen korkeusasemaa ole mahdollista laskea.

Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) 8 §:n mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olevaan ympäristön korkeusasemiin ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Asemakaavassa ei ole määräystä korkeusasemasta. Kadun ja viemäreiden liittymäkorkeudella sekä naapuritonttien korkeusasemalla on määräävä vaikutus rakennuksen ja tontin korkeusasemaan. Rakennus sijoittuu yli 5 metrin etäisyydelle tontin [redacted] rajasta eivätkä tontilla tehtävät täytöt ulotu naapurin rajoille ja rajoille tehdään painanteet pintavesien

valumisen estämiseksi naapuritonteille. Rakentamisesta ei aiheudu naapureille kohtuutonta haittaa.

Rakennuksen huonekorkeudet

Rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen eikä asemakaavassa ole määräystä rakennusten korkeudesta. Voimassa olevien asetusten mukaan muun ohessa taloteknisten laitteiden tilavaraukset vaikuttavat huonekorkeuteen ja rakennusten korkeuteen. Huonekorkeuden minimi on asetuksessa määrätty 2500 mm, vähäisessä määrin 2400 mm, eikä ylärajaa ole määrätty.

Puun kaatoon liittyvä katselmus

Yksittäisen maisemallisesti arvokkaan puun suojelumahdollisuuksia ovat muun ohessa luonnonmuistomerkiksi rauhoittaminen tai luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppisuojelu. Kaadettua puuta ei ollut suojeltu edellä selostetulla tavalla, joten sen kaataminen oli rakennustöiden yhteydessä mahdollista.

Koska kyseessä olevaa puuta ei ollut suojeltu, erityistä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tai hallintolain (HL) 38 §:n mukaista katselmusta ei ollut aiheellista järjestää.

Ympäristönsuojelumääräysten noudattaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen ja rakennuslautakunnan toimivaltaan ei kuulu rakennustöiden ympäristönsuojelullinen valvonta. Rakennusvalvontaviranomainen lausuu vain rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä.

Aloittamisoikeus

Rakennustöiden aloittamisoikeus on käsitelty rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä ja vakuussumma on määritetty Espoon rakennusvalvontataksan mukaisesti. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja perusteet aloittamisoikeuden myöntämiselle ovat olemassa.

Liitteet

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 08.10.2020 § 181

Rakennuspaikka ja luvan hakija
[redacted], Westend
[redacted]
Luvan hakija [redacted]

Aiempi käsittely
Rakennusluvan 2020-1144 uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta. Oikaisuvaatimus hylätty. Rakennuslautakunta / 8.10.2020 § 181

Rakennuslupa 2020-1144 myönnetty yksiasuntoisen pientalon (1) ja maalämpökaivon rakentamiselle sekä tontin osittaiselle aitaamiselle. Lisäksi myönnetty rakennustöiden aloittamisoikeus. Lupavalmistelija / 10.9.2020 § 133.

Valituksen tekijä
Kiinteistön [redacted] omistaja

Valituksen vaatimukset
Valituksessa vaaditaan, että
1) uudisrakennuksen korkeusasema tarkastellaan uudelleen RakJ:en mukaisesti. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että pihan korkeusasema mukailee olemassa olevaa maastoa nousten korkeimmalta kohdaltaan enintään +14.700 tasolle. Maanpäällisen kellarin lattiatason korkeusaseman on oltava enintään +15.100.
2) suunnitellun rakennuksen maanpäällisen kellarin ja 1. kerroksen huonekorkeuksia tarkastellaan uudelleen siten, että maanpäällisen kellarin huonekorkeus kohtuullistetaan korkeuteen 240 cm ja 1.krs huonekorkeus kohtuullistetaan korkeimmilta kohdin korkeuteen 260 cm.
3) lupavalmistelijan toiminnan oikeellisuus selvitetään, koska valittajan pyynnöstä huolimatta Espoon kaupunki ei järjestänyt katselmusta maisemallisesti arvokkaan puun säilyttämiseksi. Lisäksi lupavalmistelijalle vaaditaan tästä seuraamuksia.
4) Espoon kaupunki ryhtyy toimiin ympäristönsuojelumääräysten noudattamiseksi rakennustyömaalla. Lisäksi asiassa vaaditaan seuraamuksia toimenpiteisiin ryhtymättömyyden johdosta.
5) myönnetty aloittamisoikeus kumotaan. Lisäksi vaaditaan sen selvittämistä, onko lupavalmistelija ylittänyt toimivaltansa myöntäessään poikkeusluvan perustusten rakentamiselle tilanteessa, jossa nimenomaan valitus koskee perustusten korkeusarvoa.

Valituksen perustelut

Valittajien mukaan kohtuuton maanpinnan korottaminen on täysin RakJ:en vastainen. Valittaja viittaa RakJ 5 §:än, jonka mukaan rakentamisessa on vältettävä tärvelemästä arvokasta kasvillisuuden reunavyöhykettä kuten erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita, luonnonpuroja ja lampia. Saman säännöksen mukaan rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja kulttuuriympäristö on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja pihamaan korkeusjärjestelyillä ei saa tarpeettomasti muuttaa maan luonnollista korkeutta. Valittajien mukaan suunnitelmassa esitetty lähes kahden metrin mittainen maaston korotus tärvelee maastomuotoja ja muuttaa maan luonnollista korkeutta kohtuuttomasti. Valittaja perustelee vaatimustaan sillä, että uudisrakennuksen suunniteltu korkeusasema aiheuttaa valittajan kiinteistölle kohtuuttoman haitan ja merkittävän arvonalenemisen.

Valittajan mukaan suunnitellun mukaisesta rakennuksesta aiheutuisi kohtuuton haitta naapureille, sillä se ei korkeutensa osalta sovellu samalla puolella kujaa sijaitsevan, välittömänä naapurina olevan valittajan tontin rakennustapaan. Lisäksi se toteutuessaan varjostaisi valittajan puutarhaa ja siten vastoin hoidetun ympäristön monimuotoisuutta heikentäisi valittajien asumisviihtyvyyttä merkittävästi. Valittaja vetoaa RakJ 3 §:än, jonka mukaan yleis- ja asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet antavat lähtökohdan rakentamisen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Lisäksi on otettava huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus. Lisäksi vedotaan RakJ 5 §:än, jonka mukaan rakennuksen rakentamisen, rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen ja rakennuksen laajentamisen on sovelluttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn on sovelluttava tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan.

Valittaja toteaa, että RakJ 5 §:n mukaan rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään kaupunkikuvan kannalta tai maisemallisesti arvokas puusto. Valittajien pyynnöstä huolimatta Espoon kaupunki ei järjestänyt katselmusta puun säilyttämiseksi. Urakoitsijan toimittamassa muistiossa puu vaadittiin kaadettavaksi ”leimattuihin” rakennussuunnitelmiin vedoten. Rakennuslupa ei kuitenkaan ole lainvoimainen ja suunnitelmat täysin muutettavissa osapuolten niin tahtoessa.

Rakentajan toimesta lähiympäristön asukkaille ei tähän päivään mennessä ole ilmoitettu alkavista, merkittävää meluhaittaa aiheuttavista louhintatöistä. Valittajien mukaan tilanne on täysin kohtuuton. Lisäksi valittajan mukaan työmaan puhdistustyö on laiminlyöty ja päivittäisestä maanajosta aiheutuva kura leviää Hiiralankujalle aiheuttaen merkittävää haittaa kujan asukkaille ja kujan päästä alkavan kevyen liikenteen väylän käyttäjille. Valittaja vetoaa Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 20 §:än ja 22 §:än.

Valittaja pitää hyvän hallintotavan vastaisena sitä, että lupakäsittelyprosessin ollessa kesken, rakentajalle myönnetään poikkeuslupa rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Asetetulla 7700 € suuruisella vakuudella ei missään tapauksessa pystytä ennallistamaan tontilla olevia, maisemallisesti arvokkaita maanmuotoja.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

12 Karttaliite lupa 2020-1144

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020-1144
Julkisivupiirrokset 2020-1144
Valituskirjelmä 2020-1144
Leikkauskuva 2020-1144

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

5919/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 28.01.2021 § 10

§ 10

Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-949 koskevasta valituksesta, Ylämyllyntie 7, kiinteistö 49-72-75-8, valittajan tontti 16

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa rappausta. 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. Kaavamerkinnällä on osoitettu ne julkisivut, joissa julkisivun enimmäiskorkeus on 8,0m.

Rakennusalueen raja ylitetään tontin sisällä rakennuksen C rakennusalalla. 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 kattolappeen 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 rakennusalaa 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 värityksen ja epäkeskeisen harjakattomuodon on katsottu olevan ympäristöön sopivia.

Asemakaavamääräyksissä määrätään lisäksi, 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.

Hallinto-oikeus on ratkaissut asian aloittamisoikeuden osalta, minkä johdosta 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.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus **Valituksenalainen päätös**

Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Rakennuspaikka ja lupatunnukset
49-72-75-8, Karhusuo
Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo
lupatunnukset 2020-949 ja 2020-1774

Hakija
As Oy Espoon Kartanonpiha

Aiempi käsittely kiinteistö 49-72-75-8
Aloittamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpano kielletty / Helsingin hallinto-oikeus 1.12.2020, Dnro 22127/03.04.04.16/2020
Vaatimus rakennuslautakunnan 8.10.2020 myöntämän aloittamisoikeuden kumoamiseksi hylätty /Helsingin hallinto-oikeus 2.11.2020, Dnro 22127/03.04.04.04.16/2020

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 lainvoimaisuuta hakijan asettamaa 50 645 euron vakuutta vastaan / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 183

Valittajat
Kiinteistö 49-72-76-16 omistajat

Valituksen vaatimukset

Haemme muutosta päätöksiin kokonaisuudessaan.

Pyydämme kunnioittavasti, että
1. Hallinto-oikeus kieltää panemasta täytäntöön Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antamaa aloituslupapäätöstä 2020-949;
2. Espoon kaupungin rakennuslautakunnan 14.10.2020 antama päätös 2020-949 rakennusluvasta ja aloitusluvan myöntämisestä kumotaan; ja
3. Espoon kaupunki velvoitetaan korvaamaan meille syntyneet oikeudenkäynti-, asianosais-, ja selvityskustannukset korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Valituksen perustelut tiivistetysti

Rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät ole voimassa olevan rakennusluvan mukaisia, kuten jäljempänä selvitämme.

Rakennukset eivät myöskään sovellu rakennuspaikalle. Siten MRL 135 §:n mukaisia rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole. Rakennuslautakunta on lisäksi tehnyt menettelyvirheen hyväksyessään MRL 175 §:n mukaisen vähäisen poikkeamisen vastoin MRL 171 §:n mukaista kieltoa.

Edellä luetellut asemakaavan määräykset eivät täyty rakennuslupien mukaisissa rakennuksissa seuraavalla tavalla:
1. Rakennusten katon muoto on epäsymmetrinen harjakatto, joka nousee jyrkästi rakennusalueen ulkokehältä harjakorkeuteen. Tämä lisää rakennusten korkeusvaikutelmaa, kun kaavan rakennustapaselostuksissa vaadittiin pienimittakaavaisuutta.
2. Rakennusten julkisivujen korkeus ylittää asemakaavan mukaisen 8 metriä vaihdellen noin 10-12 metrin välillä (ylitys 2-4 metriä).
3.Puustoa ei ole juurikaan säilytetty.
4. Kohtien 1-3 mukaisista syistä rakennukset eivät ole sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa, eikä rakennusten korkeus ei sopeudu lainkaan lähiympäristön pientalojen räystäskorkoihin. Rakennukset eivät anna lainkaan pienimittakaavaista vaikutelmaa. Päinvastoin rakennukset ovat tyyliltään massiivisia muihin ympäristön rakennuksiin nähden ja niiden rakennusmassaa on sijoitettu kaavaselostusten vastaisesti rakennusten muodostamalle ulkokehälle. Näin rakennukset varjostavat meidän naapureiden kiinteistöjä ja luovat pientaloalueelle sopimattoman yleisilmeen.

Oheismateriaali
- Valituskirjelmä luvasta 2020 949
- Valituksenalainen päätös 8.10.2020
- Karttaliite valittajan tontti 16 ja rakennuspaikka 8
- 2020 949 RAK B Julkisivu lounaaseen

7012/10.03.00/2020

§ 11

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1951 Sinitiaisenkuja 10b

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-50-30-15 LINTUVAARA Pinta-ala 600.0	Sinitiaisenkuja 10b 02660 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO-1 II, e=0,20 Erillispientalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	119.9 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	[redacted]	
Toimenpide	Yksiasuntoisen pientalon (103834426L) sisääntuloportaan muutos, maalämpökaivon sijainnin muutos, tukimuurien rakentaminen tontin koillis- ja kaakkoisrajalle, liittyy lupaan 2020-340-A Pääsuunnittelija: Horelli Juuso tekniikan kandidaatti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P3	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 3 kpl Valokuvia Valtakirja Selvitys naapurien kuulemisesta Naapurin suostumus 2 kpl Maalämpökaivon etäisyydet	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Lupavalmistelija Jarmo Kettunen on 10.12.2020 § 190 myöntänyt rakennustyön aikaisen muutosluvan asunnon sisääntuloportaan muuttamiselle kierreportaaksi, maalämpökaivon sijainnin muuttamiselle sekä tontin kaakkoisrajalle tehtävälle tukimuurille. Haettu lupa on hylätty koillisrajalle rakennettavan tukimuurin osalta.	

Naapuritontin 50-30-14 rajalle on esitetty rakennettavaksi noin 1 metrin korkuinen tukimuuriaita.
Naapuritontin 50-30-14 omistajat ovat ilmoittaneet, etteivät hyväksy tukimuurin rakentamista kiinteistöjen väliselle rajalle, koska tukimuurin rakentaminen ja huoltaminen kiinteistön 50-30-15 puolelta ei ole tällöin mahdollista. Lisäksi näkymä muuttuu alkuperäisestä merkittävästi vehreästä bunkkerimaiseksi, koska kiinteistöjen 50-30-15 ja 50-30-7 rajalle on suunnitelmassa korkeat tukimuurit. Tonttien välinen rajakorko on sovittu yhdessä ja osoitettu jo rakennusluvan hakuvaiheessa asemapiirustuksessa, joten rajalle ei tule suurta korkeuseroa, etenkään sellaista, josta muodostuisi turvallisuusriskiä.

Hakija on perustellut tarvetta tukimuurille sillä, että tukimuurin avulla estetään murskeen valuminen ylempänä olevalta tontilta kiinteistön 50-30-14 puolelle. Murskeen pysyminen paikallaan on edellytys sille, että kiinteistön 50-30-15 pintavesisuunnitelman mukaiset kaadot voidaan toteuttaa. Kiinteistöjen väliseksi rajakoroksi on kiinteistöjen välisellä sopimuksella sovittu +31.95/+32.05, ja peruste kiinteistön 50-30-14 puoleiselle tukimuurille on se, että kiinteistölle 50-30-14 rakennettu omakotitalon sokkelin on rajakoron alapuolella. Kiinteistön 50-30-14 asemapiirroksella on esitetty, että vedet johdetaan rakennuksesta poispäin kallistuksin 1:20/3 metriä painatteeseen, joka on sijoitettu kiinteistön 14 lounaan puoleiselle rajalle. Kiinteistön 14 kaakon puoleisella rajalla ei ole esitetty tätä kallistusta, eikä painannetta. Kiinteistön 14 piirustukset ovat siten ristiriidassa keskenään. Kiinteistön 14 asemapiirroksella on myös ristiriita sen suhteen, että sokkeli on korossa +31,77 ja piha on korossa +31.77, mutta nuolet rakennuksesta poispäin osoittavat, että piha olisi kallistettu rakennuksesta poispäin. Edellä mainituista puutteista johtuen kiinteistön 14 ja 15 välinen raja ja kiinteistön 14 maan pinta on esitetty korjatuin tiedoin hakemuksen rakenneleikkauksella.

Lisäksi hakija on perustellut tukimuurin tarvetta naapurilta pyydetyssä ilmoituslomakkeessa sillä, että tukimuurilla estetään henkilön ja auton horjahtaminen sekä lumien valuminen naapurin puolelle.

Naapuritontin 50-30-14 rakennus on otettu käyttöön, mutta tontin pihan rakentaminen on kesken. Hakijan rakennuksen ja pihan rakennustyöt ovat vielä kesken. Naapuritontin 50-30-14 suunnitelmissa pintavesipainanne on esitetty tontin puolelle noin 0,5-0,6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta ja maanpinta nousevaksi kohti tonttien välistä rajaa yhteisesti sovittuun korkoon kuten esitetyssä muurikuvassa. Naapuritontin 50-30-14 maanpintojen suunnittelu, toteutuksen esittäminen ja rakentaminen ei kuulu hakijan toimivaltaan vaan siitä vastaa tontin 50-30-14 hankkeeseen ryhtyvä ja tontin 50-30-14 suunnittelijat.

Rakennettaessa maanpinta rajalla rakennuslupien suunnitelmien mukaisesti tonttien yhdessä sopimaan korkoon, ei tonttien väliselle rajalle muodostu sellaista korkeuseroa, mikä vaatisi putoamisen estävän suoja-

aidan. Johtuen tonttien 50-30-14 ja 50-30-15 rakennushankkeiden keskeneräisyydestä, ei naapuritontin 50-30-14 rajalle esitetyn korkuiselle tukimuurille katsota olevan tässä vaiheessa perusteita.

Naapuritontin 50-30-14 omistajat eivät ole antaneet suostumustaan tonttien väliselle rajalle esitetylle 1 metrin korkuiselle tukimuurille eikä rajalle esitetyn korkuiselle tukimuurille ole Espoon rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaista erityistä syytä.

Lupapäätös on oheismateriaalissa.

Oikaisuvaatimus

Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen matalan tukimuurin osalta. Oikaisuvaatimuksessa perustellaan, että maa-aineksen pitäminen ylärinteen puolella muodostaa rakennusjärjestyksen 15 § tarkoittaman erityisen syyn eikä matalasta tukimuurista aiheudu haittaa kiinteistölle 50-30-14. Tukimuuri estäisi maa-ainesten ja hulevesien valumisen ylärinteen puolelta naapurikiinteistölle. Matalasta tukimuurista ei myöskään synny näköhaittaa kiinteistölle 50-30-14, sillä kiinteistölle on asemapiirustuksessa merkitty istutettavaksi pensasaita koko sen rajan pituudelta, johon tukimuuria on esitetty rakennettavaksi. Perusteluissa on viitattu Rakennuksen käyttöturvallisuusasetuksen 7 §, jonka mukaan rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on oltava kaide, kun putoamiskorkeus ylittää puoli metriä ja putoamisen tai harhaan astumisen vaara on olemassa, eikä toiminnan luonne edellytä kaiteettomuutta. Kiinteistön etupiha toimii kahden auton pysäköintialueena ja sen leveys on 7 metriä. autosta ulos astuttaessa harhaan astumisen vaara on todellinen ja siksi putoamisen estävä rakennelma on välttämätön.

Rakennusvalvonta on muutoslupapäätöksessään kieltänyt sen, että kiinteistöjen välille muodostuisi hakijan tarkoittama puolen metrin korkeusero, vaikka kiinteistön 50-30-14 asemapiirros yksinään osoittaa puolen metrin korkeuseron syntymisen ylärinteen puolelle. Rakennusvalvonnan olisi huolellisesti menetellessään pitänyt ottaa kantaa korkeuseroon eli siihen, että muodostuuko rajalle korkeusero vai ei, ottaa kantaa korkeuseron suuruuteen sekä muodostaako korkeusero rakennusjärjestyksen tarkoittaman erityisen syyn vai ei.

Tilanne on kohtuuton kiinteistölle 50-30-15 seuraavista syistä: Huolimatta siitä, että rajakorko on sovittu sopimuksella kiinteistöjen välillä, kiinteistön 50-30-14 omistajat ovat rakentaneet talonsa kuoppaan, suhteessa kiinteistön rajakorkoon ja kiinteistön 50-30-15 pihaan, joka on rajakorossa. Kiinteistön 50-30-14 omistajat aikovat rakennusvalvonnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti tasata korkeuseron kiinteistön puolelle sijoittuvalla penkereellä. Kiinteistön 50-30-15 pääsuunnittelijan näkemyksen mukaan tontin rinnemäisyys huomioon ottaen kiinteistön 50-30-14 puolelle rakennetta noin puolen metrin korkuinen pengerrys on riittämätön maa-aineksen pitämiseksi ylärinteen puolella. Edellä osoitettu puolen metrin korkeusero kiinteistön 50-30-14 puolelle muodostaa

putoamisvaaran autosta ulosastuvalle henkilölle. Ilman tukimuuria on mahdollista, että maa-aines asfaltin alla valuu vähitellen kiinteistölle 50-30-14, mikä rikkoo asfaltin ja kasvattaa putoamisvaaraa edelleen.

Rakennusvalvonta perustaa päätöksensä hyväksymiinsä puutteellisiin piirustuksiin sekä kieltää hakijan tarkoittaman puolen metrin korkeuseron olemassaolon. Lisäksi rakennusvalvonta on kirjallisesti ilmoittanut, että kummaltakaan tontilta ei saa johtaa vesiä toiselle tontille ja maanpinnat rajalla tulee rakentaa/tukea siten, ettei maa valu kummaltakaan puolelta toiselle tontille. Mikäli maan valumista ei voida naapurin puolelle muuten estää niin tällöin rajalla tarvitaan matala tukimuuri. Eli tontti, jolta maat voivat valua toiselle tontille on vastuussa maan tukemisesta. Edellä olevasta huolimatta rakennusvalvonta on nimenomaisesti kieltänyt matalan tukimuurin rakentamisen, jolla maan valuminen estettäisiin.

Oikaisuvaatimus liitteineen oheismateriaalissa.

Päätösehdotuksen perustelut

Viranhaltijapäätöksessä on todettu, että naapuritontin 50-30-14 suunnitelmien mukaan pintavesipainanne on esitetty tontin puolelle noin 0,5-0,6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta ja maanpinta nousevaksi kohti tonttien välistä rajaa yhteisesti sovittuun korkoon, mikä käy ilmi myös hakijan tukimuurisuunnitelmista.

Tontin autopaikat on esitetty autotalliin ja rakennuksen kaakkoispäätyyn, ja piha alue toimii autojen kääntöpaikkana. Suunnitelmien mukaan piha-alue kallistetaan tontin 50-30-14 rajalta tontille päin kohti rakennettavia sadevesikaivoja, eivätkä vedet valu naapuritontille. Naapuritontin 50-30-14 suunnitelmissa tonttien väliselle rajalle on esitetty istutettavaksi pensasaita. Rakennettaessa maanpinta rajalla kummankin tontin rakennuslupien suunnitelmien mukaisesti tonttien yhdessä sopimaan korkoon, ei tonttien väliselle rajalle synny pystysuoraa 0,5 metriä suurempaa korkeuseroa, mistä aiheutuisi harhaan astumisen vaara ja mikä vaatisi putoamisen estävän suoja-aidan. Johtuen tonttien 50-30-14 ja 50-30-15 rakennushankkeiden keskeneräisyydestä, ei naapuritontin 50-30-14 rajalle esitetylle 1 metrin korkuiselle tukimuurille katsota olevan tässä vaiheessa perusteita eikä Espoon rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaista erityistä syytä. Maan valuminen naapuritontille on estettävissä matalammalla rakenteella.

Naapuritontin 50-30-14 omistajat eivät ole antaneet suostumustaan rajalle esitetylle 1 metrin korkuiselle tukimuurille.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu ja otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Muut ehdot:
Naapuritontin 50-30-7 puoleiselle rajalle tehtävälle tukimuuri/aidalle on suoritettava sijaintikatselmus.
Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon naapuritontin 50-30-9 maan alle.
Lupa on voimassa 08.05.2025 asti
Luvan 2020-340-A mukaisin ehdoin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 126 a, 135, 138, 150 e

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-1951
Oikaisuvaatimus
Sähköpostiviesti 9.9.2020
Ilmoitus naapurille rakennushankkeesta
Asemapiirrustus RAM 24.11.2020
Julkisivut Ram 29.9.2020
Rakenneleikkauksia RAM 29.9.2020
2020-295 asemapiirros (naapuri)
2020-295 Julkisivut (naapuri)

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tekijä

6278/10.03.00/2020

§ 12

Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2020-1358 Särkikuja 10

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-14-41-6 HAUKILAHTI Pinta-ala 1809.0	Särkikuja 10 02170 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	452.3 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	280.0 k-m^2
Hakija	[redacted]	
Toimenpide	Kolme erillistaloa (749A, 760N, 761P), talousrakennus (762R), jätekatos, aitaaminen, maalämpökaivoja, aloittamisoikeus	

Pääsuunnittelija: Nissilä Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103870749A	157.0	157.0	580.0	2
2	103870760N	157.0	157.0	580.0	2
3	103870761P	157.0	157.0	580.0	2
4	103870762R	90.0	90.0	310.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	19.08.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Naapurin suostumus
Naapurin kuuleminen 7 kpl
Naapurin huomautus
Hakijan vastine 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalakaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (93-96)
Melu- ja ääneneristysselvitys
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys auton kääntymisestä
Puustokartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

HANKE
Hakija on hakenut lupaa kolmen yksiasuntoisen kaksikerroksisen pientalon, talousrakennuksen ja jätekatoksen rakentamiseen. Lisäksi on haettu lupaa kolmen maalämpökaivon poraamiseen sekä tontin osittaiseen aitaamiseen. Puurakenteisten rakennusten julkisivumateriaalina on musta pystypaneeli ja harjakaton katteena musta peltikate. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 49-2020-212-S, jonka mukaan talo A saa sijoittua enintään 5 metrin matkalla rakennusalueen ylitse. Lisäksi on haettu aloittamisoikeutta rakennuksille kokonaisuudessaan.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 450 kem2 ja jäljelle jää 2 kem2. Lisäkerrosala 90 kem2 käytetään kokonaan.

Jätekatos sijaitsee tonttiyksikön suostumuksella alle 4 metrin päässä katualueen rajasta etäisyydellä 2,5 metriä. Tasamaalle sijoittuvien talojen B ja C sisäänkäynti järjestetään esteettömyysasetuksesta poiketen luiskavarauksella pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisen käytännön mukaisesti. Talon A esteettömän sisäänkäynnin järjestämistä ei maasto-olosuhteista johtuen velvoiteta. Poikkeamiset ovat vähäisiä.

Lupa-arkkitehti myönsi luvan päätöksellään 10.11.2020 § 35.

HUOMAUTUKSET
Lupaprosessin yhteydessä hakija toimitti selvityksen naapureiden kuulemisesta. Huomautuksia saapui yhteensä kaksi, kiinteistöiltä 49-14-

41-7 ja 49-415-1-218. Naapuri 49-14-41-7 toivoi huomautuksessaan suurikokoisten vaahteran ja tammen kaatamista hakijan tontin etelälaidasta heidän puolelleen aiheutuvan lehtiroskahaitan vuoksi. Antamassaan vastineessa hakija ilmoitti merkinneensä suunnitelmiin kyseiset puut kaadettaviksi.

Naapuri 49-415-1-218 arvioi huomautuksessaan rakennusten sijoittelun tuottavan hänelle varjostus- ja häikäisyvaikutusta sekä häiriötä yksityisyyden suhteen. Naapuri ehdotti hakijalle uutta rakennusten sijoittelua, joka sisälsi talon C siirtämisen kauemmas hänen pääikkunastaan. Rakennusten hakemuksen mukainen sijoittelu on kuitenkin asemakaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen, minkä myös hakija totesi vastineessaan. Huomautuksen ehdottama sijoittelu talousrakennuksen suhteen on asemakaavan vastainen ja voi hakijan mukaan vaikeuttaa piha-alueen suojaamista melulta. Huomauttajaa lähellä oleva talo C ikkunoineen ja oleskelutiloineen on pääosin suunnattu etelään pihalle päin, eikä hakijan mukaan erityistä haittaa yksityisyydelle synny. Hakija ilmoittaa ottavansa huomioon huomauttajan toiveen vaahteran karsimisesta.

OIKAISUVAATIMUS
Kiinteistön 49-415-1-218 asukas on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa toistetaan huomautuksen mukainen vaatimus rakennusten sijoittelusta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan aikaisempi selvitys yksityisyydestä on ontuva ja harhaanjohtava. Yläkerran huoneista yksikerroksisen talon olohuoneeseen katsottaessa näkyy kaikki, vaikka etäisyys olisi kohtalaisen pitkäkin. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kiinteistöjä 49-14-41-6, 49-415-1-218 ja 49-14-41-25 tulee käsitellä kokonaisuutena.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kommentoi rakennusluvan hakijan melu- ja liikenneselvitystä siten, ettei se ole validi vaan ainoastaan spekulatiivinen tulevaisuuden skenaario. Oikaisuvaatimuksen tekijä mukaan raportin käyrät ovat täyttä liioittelua. Terasseilla ja pihoilla oleillaan pääasiassa kesäisin, jolloin liikenteen melu on pientä kesälomista johtuen. Melu nousee ylöspäin. Särkikuja 10:n uudisrakennukset olisi pitänyt siksi rakentaa osittain maan alle.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUS
Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT
Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan sellaisia uusia seikkoja, joiden perusteella rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa.

Rakennusten hakemuksen mukainen sijoittelu on asemakaavan sekä MRL:n mukainen. Oikaisuvaatimuksen tekijän huomautuksessa

ehdottama talousrakennuksen sijoittaminen, jonka hän nyt toistaa, on puolestaan asemakaavan ja MRL:n vastainen.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupa 49-2020-212-S rakennuksen A sijoittamiseksi enintään 5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle. Rakennus A ei kuitenkaan sijaitse oikaisuvaatimuksen tekijän asuttaman Särkikuja 12 puolella vaan Särkikuja 8:n puoleisella tontinosalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijää lähellä oleva talo C ikkunoineen ja oleskelutiloineen on pääosin suunnattu etelään pihalle päin, eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaa erityistä haittaa yksityisyydelle synny.

Oikaisuvaatimuksen tekijää on asianmukaisesti kuultu rakennuslupamenettelyn yhteydessä, ja hän on kuulemisen johdosta antanut huomautuksen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä johtokartta maalämpökaivoille.

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

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

Hulevesisuunnitelmassa osoitettava ajoliittymään valuvan pintaveden ohjautuminen kunnalliseen hulevesiverkkoon.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eemi Mäntymaa, puh. 040 639 4885
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja oheismateriaalin lisääminen on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- Lupapäätös 2020-1358
- Oikaisuvaatimus
- Asemapiirustus
- Karttaliite
- Lainhuutotodistus Särkikuja 12
- Kaupparekisteriote 2020-11-23 Särkikuja 12
- Liite lupapäätöksen oikaisuvaatimukseen, soittopyyntö
- Lupapäätöksen oikaisuvaatimuksen (2020 1358) liite, sähköpostikeskustelu

327/10.03.02/2021

§ 13
Uudisakennuslupa 2020-2094 Kipparinkatu 14

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-34-334-10 ESPOONLAHTI Pinta-ala 1699.0	Kipparinkatu 14 02320 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	C-1 Keskustatoimintojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Asunto Oy Espoon Jolla c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA Asunto Oy Espoon Huukkari c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle.	

Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103900329H	4651.0	4193.0	14400.0	9

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 8kpl	17.12.2020	.
Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2020	Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo	03.12.2020	Puoltava
Länsimetro Espoo	28.12.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	24.08.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	28.09.2020	Ehdollinen
rataisännöinti Metron lausunto	11.01.2021	Ei arvoa
Kaupunkitekniikan keskuksen	13.01.2021	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	13.01.2021	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18kpl
Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 3kpl
Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus liitteineen, 7 kpl
Hankeselostus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Rakennetyypit talo 7
Meluselvitys, kaavavaihe
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Katukorkeusilmoitus, 2 kpl
Ennakkoneuvottelulomake YL08
Pohjavedenhallintasuunnitelma
HSY:n Liitoskohtalausunto talo 7
Rakennuttajan kosteudenhallintasuunnitelma
Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 2 kpl
Hulevesisuunnitelma
Hulevesiselvitys
Pohjatutkimus- ja perustamistapaselvitys
Hankkeen suunnnittelijat talo 7
Kerrostalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Asiantuntija arvio ilmanlaadusta
Energiaselvitys ja -todistus
Lausunnon liite - Länsimetro Espoo, 28.12.2020
Lausunnon liite - rataisännöinti Metron, 11.01.2021
Havainnemateriaali
Ilmanlaatuselvitys
Tuuliviihtyisyysselvitys
Sijoituslupapäätös SL 049-2019-523 salaojien paineentasausputket
Pelastus- ja huoltoliikenne kaavio
Ulkoporras talojen 7 ja 8 välissä, portaat, käsijohteet
Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen

Palo01 lomake
Kaavamääräykset
Rakennuslupakartta – Kaavaote

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan rakennuslupaa 9- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kellarille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkosähköpaneeleille rakennuksen vesikatolle.

Erilliset rakennusluvat on myönnetty tontille seuraavasti: Maisematyölupa (049-2017-586-T) on myönnetty louhintatöille, rakennuslupa kellareiden rakentamiseksi (049-2019-81-A) on myönnetty aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan ja kellarikerrosten muutoslupa (049-2019-1600-C) nykykaavan mukaan. Nämä kellaritilat sisältävät väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja ja porrasyhteyksiä itäisen kauppakeskustontin kahdelle kellaritasolle, joissa autopaikat sijaitsevat. Rakennuksen leikki- ja oleskelualueille ja naapuritontin jäteilmahormille on myönnetty lupa (049-2020-1692-T).

ASEMAKAAVA
Alueelle on hyväksytty 13.5.2019 kaupunginhallituksessa Espoonlahden keskus, alue 410310, asemakaavan muutos, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.12.2019. Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1), jonne saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, terveydenhuolto- ja hoivapalveluita, kirjasto- ja kulttuuritiloja, asumista, metroasemaan liittyviä tiloja ja julkisia kulkuyhteyksiä ja kulkuyhteyksiä sekä teknisiä-, ja huoltotiloja sekä päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävän vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 7- kerroksiselle ja 11-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla Espoonlahdenreitin puolella pääsääntöisesti vaalean sävyisiä. Solmutorin puoleisen rakennusmassan päätyyn tulee sijoittaa asuinhuoneistojen ikkuna-aukkoja tai parvekkeita.

Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa värein, materiaalein ja taideaihein. Käytettyjen materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja. Kiinteistön ohjeellinen jätehuolto sijaitsee korttelin pohjoisemmalla rakennusalalla.

Kortteli sijaitsee osaksi melualueella. Mikäli julkisivuille, joissa ylittyy 55 dB melutaso, sijoitetaan parvekkeita, tulee ne lasittaa siten, etteivät melun ohjearvot ylity.

Myös huolto- ja pelastusreiteistä, aitaamisesta, maastonmuotoilusta,

puiden istuttamisesta, pelastustoiminnan vaatimuksista, ja hulevesistä on määrätty.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä- Kivenlahti metrotunneli. Alueella on maanalaisia huoltotiloja ja metron tiloja.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennuksen julkisivuissa käytetään pääosin kahta väriä, vaaleampaa ja tummempaa vaakasuuntaista tiililaattaa. Rakennus on jaettu vaaleaan ja graniitin kirjavaan harmaaseen osaan. Pystysuuntaista laattaa käytetään ikkuna- aukkojen kerrosten välisissä osissa. Parvekekehyksissä on tiililaattaa ja niiden sisällä käytetään uritettuja valkoisia ja vaaleanharmaita sandwich-elementtejä. Jokaisessa asunnossa on lasitettu parveke. Katutasolla olevilla kahdella asunnoilla on lasitettu terassi. Terassit rajataan betonisella tukimuurilla ja pinnakaiteella katualueesta. Asuntojen terassit ja talojen sisäänkäynnit, tasoportaat ja luiskat erotetaan katutilasta istutuskaukaloilla ja matalilla tukimuureilla. Katutason sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja vaihtelevalla tiililimityksellä. Sisään taloon pääsee kansipihalta, eteläiseltä kevyenliikenteenväylältä ja kellarin kautta talon eteläpäädystä.

Uusia asuntoja on yhteensä 74 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämästä, koko korttelin yhteistilamäärästä toteutuu rakennuksen osalta yli 100%.

Yhteistilat (saunaosastot, kerhotila ja pesula) on sijoitettu 1.kerrokseen, varasto- ja tekniset tilat pääosin talon kellarikerrokseen. 12 kpl irtaimistovarastoja on sijoitettu talon 8 kellarikerrokseen.

Rakennuksen oleskelu- ja leikkipiha sijaitsee toistaiseksi naapuritontilla 049-34-334-11 Espoonlahdentorilla. Jatkossa tehtävissä tonttijärjestelyissä piha- alue liitetään samalle tontille asuinrakennuksen kanssa. Asuinrakennusten välissä tontilla sijaitsee kulkuväylä Espoonlahdenreitiltä kauppakeskuksen kansipihalle sekä tontin huleveden viivytyssäiliö.

Asuinrakennusten jätehuone sijoittuu talon 8 luoteisnurkkaan. Tontin lounaiskulman kohdalla naapuritontilla sijaitsee kauppakeskuksen huoltopihan jäteilma- savunpoistohormi.

RAKENNUSOIKEUS
Korttelialueen asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 6 300 kem2, josta tälle rakennukselle on suunnitelmissa osoitettu 3 500 kem2. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, kiinteistöhoidon tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet ja katetut, rakennukseen integroidut

polkupyörien säilytystilat. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneita niissä välikerroksissa, joissa ei ole kyseisen käyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan laskettavia tiloja.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4 193 kem2, josta 3 463 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta ja 493 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 237 kem2. Kokonaisala on 4 651 m2, josta kellarin osuus on 458 m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 837 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
- Talon 7 kohdalla asemakaavan rakennusalueen raja ja sen myötä myös rakennuksen ulkoseinä ulottuu naapuritontille 049-34-334-11, koska talon ulkoseinä on jatke pihakannen maanalaisesta seinärakenteesta. Ulkoseinän/rakenteen tontinrajan ylitys on 122- 183 mm, tonttiraja ei ole samansuuntainen kuin talon ulkoseinä. Tontit on tarkoitus jatkossa yhdistää yhdeksi peruskiinteistöksi, josta erotetaan myöhemmin asuintalojen 3D-tontit.

- Rakennuksen luoteispuolella sijaitseva parveke ylittää rakennusalueen rajan n 850 mm verran ulokkeena. Syynä on rakennuksen massoittelu, kerrosalan käyttö ja riittävän syvä parveke, joka muodostaa samalla katoksen sisäänkäynnille. Koillispuolen parveke ylittää rakennusalan rajan 1 688 mm ja ulkokatos 812 mm. Tontinraja ylittyy parvekkeen osalta 2 238 mm ja katoksen osalta 1 321 mm. 3D-tontin muodostamisen yhteydessä ulkoseinä, parveke ja katos sijoittuvat omalle 3D- tontille. Rakennusaleen ylitys parvekkeella perustellaan asuntopohjaratkaisulla.

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoitusperiaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m2 verran. Korttelikokonaisuudessa on useita käyttötarkoituksia, joiden toiminta on eriaikaista, asunnoissa ja liikekeskuksissa ei ole yhtä aikaa maksimihenkilömäärä paikalla. Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa luvan myöntämistä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA
Autopaikat ja väestönsuojat sekä osa pyöräpaikoista on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin.

Asuntojen autopaikkoja tarvitaan 1ap/130 kem2 tai min 0,5ap/asunto. Asuntojen määrän mukaan laskettuna tarve on 37 ap, joista 2 on liikuntaesteisten paikkoja. (vaatimus 1LE-ap/30ap). Lisäksi toteutetaan 1 lastausautopaikka/porras. Sähköautolatauspaikkoja on 12/37autopaikkaa. Asuntojen autopaikat, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla K1. (049-2019-46-A)

Asuntojen pyöräpaikkoja tarvitaan 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2pp/asunto, ja asuntojen mukaan lasketuna tarve on 148 pp. Polkupyörät sijoitetaan uvv- tiloihin rakennuksen kellariin ja katutasoon.
Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia pyöräpaikkoja sijoitetaan kansipihalle pihasisäänkäyntien yhteyteen 16 pp. (049-2020-1692-R)

Rakennuksen väestönsuojatilat sijaitsevat talon 8 kellarikerroksessa. (049-2020-323). Suojatarve on 3463 kem2 * 2% = 69 m2 (92 hlöä).

MUUT SELVITYKSET
Asemakaavassa on määrätty parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Meluselvityksen mukaan talon 7 Espoonlahdenkadun puoleisten ylempien parvekkeiden on oltava lasitettuja. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Pihojen tasoille päästään kerroksista hissillä ja/tai luiskalla. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Yksi talosauna on mitoitettu pyörätuolille. Asuntojen parvekkeilla on puuritilävaraus.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuuliviihtyisyysselvitys, jonka mukaan tarkasteltu Lippulaivan lähiympäristö sijoittuu tuuliviihtyisyyden kannalta parhaaseen luokkaan. Rakennusmassoittelua ei ole selvityksen jälkeen olennaisesti muutettu.

Hulevesisuunnitelman mukaan, talojen 7 ja 8 välissä on huleveden viivytyssäiliö, jonka kautta hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 24.8.2020, jonka jälkeen se on puoltanut hanketta 28.9.2020 huomautuksin ja ehdoin, joita on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-4 periaatteita.

MUUT LAUSUNNOT
Vastineena metron rataisännöitsijän lausuntoon hanke vastaa: Kaikki taloon 7 liittyvät louhintatyöt on tehty valmiiksi, nyt ei tehdä uusia louhintoja. Porraskuilu on rakennettu kellarikerrokseen asti ja talon pohjalaatta/perustukset on rakennettu kellariluvan (049-2019-81-A) sekä muutosluvan (049-2019-1600-C) yhteydessä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus.

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

Esittelijän päätösehdotus

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Opaste- ja osoitepalaveri tulee olla pidetty pelastuslaitoksen kanssa aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokoukseen mennessä tulee luvan liitteeksi toimittaa yhteisjärjestelysopimukseen liittyvä listaus tarvittavista oikeuksista.

Siirtolaattojen kuivatusjärjestelmä tulee esitellä IV-suunnittelijan toimesta rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Mikäli on tarpeen louhia uusia kalliokaivantoja, tulee suunnitelmat tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron ohjeiden mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Näille päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä eikä mitään töitä saa aloittaa ennen saatua hyväksyntää.

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.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset tiililaattojen sävyt ja pintastruktuurit ja uritetun betonin väri ja pintastruktuuri hyväksytettävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on tiililaattojen ja uritetun betonin värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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

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

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen käyttöönottoa on asuinrakennuksen käytössä oltava jätehuone ja irtainvarastot kaikille asunnoille.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Yhteisjärjestelysopimuksen tulee olla allekirjoitettu ja perustettu käyttöönottoon mennessä.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki, puh. 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Pohjapiirusuts 1. krs
Pohjapiirustus 2.krs
Pohjapiirustus 9.krs

Havainnekuvat

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

263/10.03.02/2021

§ 14
Uudisrakennuslupa 2020-2179 Kamreerintie 6

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-40-182-5	Kamreerintie 6
	ESPOON KESKUS	02770 ESPOO
	Pinta-ala 2399.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KTY, V, 5400, Liike- toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	5400.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	5398.0 k-m^2
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Asemakulma c/o KJ-Kiinteistöjohto Oy Valimotie 17-19 00380 HELSINKI	
Toimenpide	Toimisto-tuotantorakennuksen (100319985J) käyttötarkoituksen muutos sosiaalitoimen perhekeskukseksi (Perhekeskus Campus), kosteusvauriokorjaus ja uuteen toimintaan liittyvät piha-alueen muutokset Pääsuunnittelija: Virkkunen Merja rakennusarkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Espoon seudun ympäristöterveys	14.12.2020 .
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	07.01.2021 .
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 10 kpl Hankekuvaus (sis. sijaintikartta) Pöytäkirjaote Kaupparekisteriote Kiinteistörekisteriote Valtakirja Rakennuslupakartta	

Poikkeamispäätös (lainvoimainen)
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio, 2 kpl
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Kuntoarvioraportti
Kosteusmittaukset
Rakennetekninen korjaustyöselostus
Uudet rakennetyypit
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sisäilmaston mitoitustiedot
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 2 kpl
Salaojien kuvausraportti
Radon-mittausraportti
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Energiaselvitys (C), ilmanvuotoluku q50 (13,2), E-luku (123)
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, 2 kpl
Runkomelu- ja tärinäselvitys
Kerrosalalaskelma
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Esteettömyysmuistio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Valokuvia (myös tulevat pyöräkatokset)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 1980-luvulla valmistuneen rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle, kosteusvaurion korjaamiselle ja pihatilojen muutoksille. Toimisto-tuotantorakennukseen sijoitetaan Espoon sosiaalipalveluiden keskus, joka sisältää mm. neuvolapalveluita, lasten terapia- ja sosiaalipalveluita sekä henkilökunnan toimisto- ja tukitiloja. Hankkeen nimi on Perhekeskus Campus.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS
Kyseessä on KTY Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolle voi rakentaa viisikerroksisia rakennuksia. Julkisivuja koskevia määräyksiä ei ole annettu.

Tontin rakennusoikeus on 5400 kem2. Rakennuksen kerrosala on 5398 kem2 eikä laajuustietoihin tule muutoksia. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 75 toimisto-kem2 ja 1 ap / 100 teollisuus- ja varastotila-kem2.

Tontin eteläosa on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jolle on annettu määräyksiä puiden istuttamiseen liittyen.

Hankkeelle on 29.10.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan

poikkeamispäätös 2020-1241. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että olemassa olevan liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Lisäksi rakennusalan raja ylittyy vähäisesti ja osa istutettavaksi alueen osaksi osoitetusta alueesta on saattoliikenteen käytössä. Rakennusalan rajan ylitys on tehty jo rakennuksen rakennusvaiheessa. Istutusalueelle osittain sijoitettu tie on olemassa oleva ja mahdollistaa korttelin saattoliikenteen. Poikkeamispäätös on myönnetty pysyvälle toiminnalle ehdoilla, että autopaikkoja osoitetaan toimistotiloille asemakaavan mukaisesti vähintään 1 ap / 75 kem2 ja uusille Campus-tiloille vähintään 1 ap / 150 kem2. Lisäksi pyöräpaikkoja tulee osoittaa toimistotiloille vähintään 1 pp / 75 kem2 ja Campus-tiloille vähintään 1 pp / 100 kem2. Puolet vähimmäismitoituksen mukaisista pyöräpaikoista tulee toteuttaa katettuina.

RAKENNUSHANKE
Kiinteistön 1. kerroksessa on ollut tuotantotiloja, 2.-5. kerroksissa toimistotiloja ja 6. kerroksen tasolla ullakkokerroksessa iv-konehuoneen lisäksi saunaosasto. Tilat muutetaan perhekeskuksen käyttöön siten, että 1.- 4. kerroksissa on jatkossa henkilökunnan sosiaalitilat, terveydenhuollon vastaanottotiloja sekä neuvottelu-ryhmätiloja. 5. kerrokseen sijoitetaan henkilöstöä palveleva monitilatoimisto ja vesikaton tasolle henkilökunnan vetäytymis- ja taukotiloja, tiloissa ollut sauna puretaan. 2. kerroksen avoimeen korkeaan tilaan rakennetaan uusi kulkusilta ja sille johtava porras. Pihan puoleiset nosto-ovet muutetaan ikkunoiksi ja olevat ikkunat kunnostetaan.

Rakenneteknisinä muutoksina tehdään em. lisäksi rakennuksen keskiosaan uusi tekniikkakuilu ja itäpään olevaan kuiluun uusi hissi, jolla parannetaan rakennuksen esteettömyyttä. Alapohjassa todettu kosteusvaurio korjataan, jossa yhteydessä korjataan rakennuksen salaojitus ja tarkistetaan kapillaarikatkon toimivuus. Tuotantotiloista on löydetty pieneltä alueelta öljyjäämiä, muita haitta-aineita ei ole löytynyt.

Paloteknisesti koko rakennuksen käyttötarkoitukseksi tulee työpaikkatila. Kerrokset 1 ja 2 yhdistetään ja ne muodostavat yhden palo-osaston. Rakennus varustetaan savuilmaisuun perustuvalla paloilmoittimella, jota ei liitetä hätäkeskukseen. Savunpoistoon tulee muutos 2. kerroksen tasolla, jonne lisätään korkean aulatilan osalla kaukolaukaistavat savunpoistoluukut tai -ikkunat.

Rakennus varustetaan kokonaan uusilla vesi- ja viemärijärjestelmillä sekä ilmanvaihtojärjestelmillä vastaamaan uusia käyttötarpeita. Tilojen nykyiset lämmityspatterit runkojohtoineen jäävät pääasiallisesti käyttöön. Jäähdytystä varten lisätään ullakon ilmanvaihtokonehuoneeseen jäähdytyskone ja nestejäähdytin vesikatolle. Jäähdytysverkostot rakennetaan kokonaan uusiksi

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on laatoitettu betonisandwichelementti. Julkisivut säilyvät pääsääntöisesti ennallaan lukuun ottamatta kolmen nosto-oven muuttamista ikkunoiksi. Näiden

lisäksi iv-konehuoneen olevien säleikköjen kokoa kasvatetaan ja pihan puolelle lisätään haalausovi.

Piha-alueelle lisätään 2 ap ja pyörätelineitä sekä 2 kpl teräsrakenteisia pyöräkatoksia, joiden lisäksi pihalle osoitetaan tupakointialueita. Pääsaapumisreitti pysäköintilaitokselta rakennukselle kunnostetaan esteettömäksi ja sen valaistusta parannetaan. Pihalle ei osoiteta lapsille leikkipiha-aluetta vaan leikkiminen tapahtuu sisätiloissa.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Hanke poikkeaa asetuksista seuraavalla tavalla:
- Rakennus on suunniteltu kerrosten osalta esteettömäksi lukuun ottamatta pääsyä 1. kerroksen väestönsuojaan. Em. lisäksi hissit eivät ulotu ullakkokerroksen henkilökunnan taukotiloihin. Poikkeamia esteettömyysmääräyksistä perustellaan olevalla rakennuksella ja sillä, että väestönsuojaan osoitetut rattaiden säilytystilat ja le-wc löytyvät myös toisaalta 1.kerroksesta ja henkilökunnan tarvittavat taukotilat myös 5. kerroksesta.
- Rakennus poikkeaa paloteknisistä määräyksistä siten, että rakennuksen etäisyys viereisen tontilla 4 sijaitsevan toimistorakennuksen ulkonevan porrashuoneen seinään on n. 6 metriä (muuhun ulkoseinään yli 8 metriä) asetuksenmukaisen vähimmäisvaatimuksen ollessa ilman palo-osastointia 8 metriä. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kyseessä on oleva tilanne, johon ei kohdistu paloteknisiä muutoksia. Molempien rakennusten ulkoseinärakenteet ovat palamattomia ja porrashuone palokuormaton, joten riski palon leviämiselle on pieni.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Poikkeamispäätöksen mukaiseksi autopaikkavaatimukseksi hankkeelle tulee 44 ap. Autopaikkoja hankkeen käyttöön osoitetaan 69 ap, joista 65 ap tontilla 3 olevasta pysäköintilaitoksesta ja 4 ap pihalta, jossa jo sijaitsee 3 ap, näistä yksi liikuntaesteiselle mitoitettuna. Pihalle lisätään 1 le-ap. Em. lisäksi hankkeelle toteutetaan saattoliikennepaikka. Pysäköintilaitoksen autopaikoista 5 ap on perhepaikkoja. Sähköautojen latauspisteitä ei esitetä toteutettavaksi.

Poikkeamispäätöksen mukaiseksi pyöräpaikkavaatimukseksi hankkeelle tulee 58 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan molempien sisäänkäyntien yhteyteen yhteensä 67 ap, joista 30 pp katetaan.

Väestönsuojan suoja-ala ei täytä nykymääräystä, jonka mukaan toimistorakennuksen suoja-ala tulee olla vähintään 2 % kerrosalasta, tässä hankkeessa 108 m2, joka merkitsee suoja-alaa 144 henkilölle. Kortteliin rakennettujen väestönsuojien mitoitus on aikanaan perustunut koko korttelin kokonaissuunnitelmaan. Luparakennuksen suojatila on laskettu kerrosalasta 5398 kem2, josta osa on ollut tuotantotilaa ja suoja-

alaksi on näin saatu 87 m2 / 145 henkilöä, joka tarkoittaisi nykymitoituksella 116 henkilöä. Rakennuksen S1-suojan suojatila on 57 m2 ja se on mitoitettu 95 henkilölle ja muut 50 suojapaikkaa sijaitsevat rasitteena viereisessä toimistorakennuksessa tontilla 4. Pelastuslain mukaan väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus ei käsitä väestönsuojan kokoa ja rakennetta koskevien vaatimusten toteuttamista käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle. Esittelystä kirjattu muistio on toimitettu luvan liiteasiakirjoihin. Työryhmä on pyytänyt kiinnittämään erityistä huomiota ulkona jo nyt ruuhkaisen piha-alueen pysäköinnin ja saattoliikennepaikalta sekä kadulta sisäänkäynnille johtavien kulkuväylän suunnitteluun ja opasteisiin. Lisäksi tuotiin esille huomioita mm. hissien toimintaan, portaiden suunnitteluun, induktiosilmukoiden määrään ja sijaintiin sekä liikuntaesteisille soveltuvien wc-tilojen varusteisiin liittyen. Suunnitelmissa on huomioitu annetut kommentit.

MUUT SELVITYKSET
Rakennus sijaitsee junaradan läheisyydessä, jonka vuoksi kohteessa on suoritettu melu- ja tärinämittaukset ja niiden perusteella rakennuksen olosuhteet suunnitellulle toiminnalle ovat hyvät. Sisätilojen uusien rakenteiden suunnittelussa noudatetaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä. Raideliikenteen sisätiloihin aiheuttama taustamelu on ohjearvojen rajoissa. Mittauksissa havaittiin, että osa vanhoista ikkunoista ei sulkeutunut kunnolla. Tällä on merkitystä tiloissa havaittavan äänitason kannalta, joten ikkunoiden sulkeutuminen ja tiivistyminen tarkistetaan ja korjataan peruskorjauksen yhteydessä. Erityisen tärkeänä tätä on pidetty 1. ja 2 kerroksen kulmaan suunnitelluissa neuvotteluhuoneissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena vähäisten julkisivumuutosten vuoksi.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot rakennuksen kunnosta ja niiden perusteella on pidetty tekninen ennakkoesittelypalaveri. Pääpiirustuksissa on lisäksi huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö, paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT
Sosiaali- ja terveystoimesta on todettu, että Perhekeskus Campuksen suunnittelua on toteutettu noin vuoden Tilapalvelut-liikelaitoksen ja kiinteistön omistajan kanssa. Rakennuslupaa varten tarvittavat pohjapiirustukset on hyväksynyt tulosyksikön johtaja.

Pohjapiirustuksiin 1. kerrokseen merkitty kahvila on asiakkaiden käytettävissä omaehtoiseen ruokailuun, kahvitteluun, lapsen syöttämiseen ja oleskeluun. Erillinen keittiö on kuntalaisten ja ryhmätiloja käyttävien käytössä sovitusti. Muissa kerroksissa olevat keittiöt on tarkoitettu henkilökunnan ja heidän vieraidensa käyttöön. Ko. kahvilan ja keittiöiden toiminnat eivät ole elintarvikelain mukaisia toimintoja eikä Espoon seudun ympäristöterveydellä ei ole ollut tarvetta antaa suunnitelmista lausuntoa.

YHTEISJÄRJESTELYT
Kiinteistö rasittaa naapurikiinteistöjä: on jo perustettu rasitteet autopaikoista, kulkuyhteyksistä, putkijohdoista ja väestönsuojapaikoista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
rakennekatselmus
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.
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.
Pelastuslaitoksen kirjallinen kannanotto/lausunto vss-mitoitukseen liittyen tulee toimittaa luvan asiakirjoihin.
Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.
Pääsuunnittelijan on sovittava 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.
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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankekuvaus
Leikkaukset A-A ja B-B
Pohja 1krs
Pohja 2krs
Pohja 3krs
Pohja 4krs
Pohja 5krs
Pohja ullakkokrs
Julkisivut länteen ja pohjoiseen
Julkisivut itään ja etelään
Esteettömyysselostus
esteettömyyskaaviot
Leimattu poikkeamispäätös
Valokuvat

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

283/10.03.02/2021

§ 15
Uudisrakennuslupa 2020-1336 Westendintie 99

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka

49-13-58-1	Westendintie 99
WESTEND	02160 ESPOO
Pinta-ala 10403.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL-1, III-VI, maI, 11000 +>20 prsh +yht +p +jäte/var +työ, Asuin- ja liikerakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	11000.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Asunto Oy Espoon Esplanadi c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI
Asunto Oy Espoon Westend c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI
Asunto Oy Espoon Bulevardi c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI

Toimenpide

Viiden asuinkerrostalon (1, 2, 3, 4, 5), ne toisiinsa kytkevän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (6) ja talousrakennuksen (7) rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1038706537	2599.0	2599.0	8861.0	6
2	1038706548	2599.0	2599.0	8859.0	6
3	1038706559	2535.0	2535.0	8593.0	6
4	103870656A	2492.0	2020.0	8875.0	5

5	103870657B	4432.0	3694.0	16814.0	5
6	103870659D	3304.0	3037.0	14042.0	1
7	103870671T	55.0	55.0	175.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1 Talousrakennus P3		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 10 kpl (3 huomautusta)	03.09.2020	.
	Kaupunkimittausyksikkö	20.08.2020	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	20.04.2020	Puoltava
	Rajanaapurit Espoo	24.08.2020	Puoltava
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	09.10.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 66 kpl VSS-piirustus ja -ilmoitus, 2 kpl Hankekuvaus (sis. sijaintikartta) Selvitys vähäisistä poikkeamista, 2 kpl Valtakirja Kaupparekisteriote, 5 kpl Selvitys As Oy:iden sulautumisesta Hallinnanjakosopimusluonnos Rakennuslupakartta Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Naapurin suostumus Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK) Erityissuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (TEK) Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Selvitys kosteudenhallinnasta Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Alustava pintavesisuunnitelma Hulevesisuunnitelma Alustava pihasuunnitelma Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) A Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) B Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (86) C		

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) D
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (84) E asrak
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (131) E liiketilat
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä, 2 kpl
Parvekekaidepiirustus
Selvitys liikennejärjestelyistä
Kerrosalalaskelma, 7 kpl
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Ympäristöselvitys
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa viiden asuinkerrostalon, ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen ja jätesuojan rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa yhden asuinrakennuksen (lamellitalo) ja talousrakennuksen rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan hankkeen kokonaisaikataululla.

Tontilla on aiemmin sijainnut liikerakennus, joka on purettu.

ASEMAKAAVA
Tontti muodostaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL-1), johon saa rakentaa julkisia ja yksityisiä lähipalvelutiloja. Kortteliin on asemakaavassa osoitettu rakennusalat neljälle pistemäiselle ja yhdelle lamellimaiselle asuin- ja liikerakennukselle sekä niiden väliin sijoittuvalle yksikerroksiselle pihakannen alaiselle autohallille. Rakennusten enimmäiskerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen siten, että kahden ylimmän kerroksen rakennusala on osittain sisennetty. Rakennuksille on määrätty ylimmät räystäskorkeudet. Korttelin pohjoisosa on merkitty pysäköimispaikaksi ja huoltopihaksi.

Katutasoon Westendintien suuntaan tulee varsinaisesta rakennusoikeudesta rakentaa vähintään 1000 kem2 tiloja liike- myymälä- sekä julkisia ja yksityisiä palveluja varten, josta vähintään puolet päivittäistavarakaupalle. Westendintien varteen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävät porrashuoneen viihtyisyyttä lisäävät osat, asuntojen yhteistiloja, teknisiä ja kiinteistönhuollon tiloja, varastoja, väestönsuojia, autotalleja, jätehuollon tiloja sekä asunnon ulkopuoliset asunto- ja rakennuskohtaiset aputilat ja palvelueteiset kaikissa kerroksissa laajuudeltaan yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelin itälaidan rakennuksiin tulee kuhunkin rakentaa vähintään 50 m2 yläpuolella olevaan asuntoon liittyvää työtilaa

maantasoon, mikä sallitaan myös lisärakennusoikeutena.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja kahden ylimmän kerroksen massoittelun ja julkisivumateriaalien tulee merkittävässä määrin poiketa muiden kerrosten massoittelusta ja julkisivuista. Westendintien ja Hiiralantien varrella olevien kahden ylimmän kerroksen asuntojen näköyhteyttä katujen vastakkaisilla puolilla oleviin taloihin ja pihoihin tulee rajoittaa rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin sovitetuin rakenteellisin keinoin. Parvekkeet tulee lasittaa läntisimmillä rakennusaloilla kokonaan länsijulkisivun osalla ja osin pohjois- ja eteläjulkisivujen osalla.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, mm. pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Asemakaavassa on lisäksi määräys huleveden viivytyksen suhteen.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 5- ja 6-kerroksisia. Rakennuksista neljä on pistetaloja ja yksi lamellitalo. Lamellitalo ja yksi pistetaloista sijoittuvat Westendintien varteen ja näissä kahdessa rakennuksessa on kellarit. Pysäköintilaitos yhdistää kaikkien rakennusten alimmat tasot. Parvekkeet ja terassit lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 137, näistä alle puolet on pieniä enintään kahden asuinhuoneen asuntoja. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten katutasokerros Westendintien varrella koostuu pääosin liike- ja palvelu- sekä yhteistiloista.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen rappaus, jota on tehostettu hillityin värein. Kaksi ylintä kerrosta poikkeavat yleisvärityksellään alemmista kerroksista. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa käytetään liuskekiveä, tilaan ajetaan etelästä Alalinnake-kadulta. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Pysäköintilaitoksenpäälliselle pihakannelle johtaa Westendintien suunnasta talojen välistä jalankulkuyhteys, jota voidaan käyttää rajoitetusti kevyenä huoltoajoyhteytenä. Pihakannelle johtaa lisäksi ulkoportaita. Tontin pohjoisosassa sijaitsee avopysäköintialue ja huoltopiha, jolle sijoitetaan erillinen viherkattoinen jätesuoja. Jätteitä kerätään myös pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavaan jätesuojaan tontin eteläsivulla. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Rakentamiseen käytetään yhteensä 16484 kem2, josta 13447 kem2 asuinrakennuksiin ja 3037 kem2 pysäköintilaitokseen. Varsinainen rakennusoikeus 11000 kem2 ylitetään 13 kem2, jolle haetaan vähäistä poikkeamaa. Kokonaiskerrosalasta on pysäköintilaitoksen lisäksi asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1979 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 455 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:
- Asuinkerrostalot ylittävät paikoin suorakulmaisuudesta poikkeavat viistot rakennusalan rajat, koska viistoutta on pyritty aikaansaamaan vain viistoilla parvekelinjoilla.
Viistot ulkoseinät muodostaisivat haasteita myös pihakannen alapuolisen pysäköinnin järjestelyissä. Rakennusalojen terävänurkkaiset rajaukset ylittyvät ja alittuvat useassa kohdassa vähäisesti. Suurimmillaan rakennusalan rajan ylitys on kaakkoisen pistetalon A pohjoissivulla, jossa vinokulmainen nurkka on syvimmillään 2985 mm seinälinjasta. Myös pysäköintilaitos ylittää paikoitellen rakennusalansa rajan asuinrakennusten kapeampien osien kohdilla.
- Rakennusoikeus ylitetään yhteensä 13 kem2, jota perustellaan sillä, että hormien koko ja sijoitus ovat muuttuneet. Osa hormeista on nyt osa asuinhuoneistoja rajaavia seinärakenteita ja näiltä osin hormirakenteet lasketaan mukaan varsinaiseen käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Kahden ylimmän kerroksen julkisivumateriaalit eivät merkittävästi poikkea muiden kerrosten materiaaleista, koska hakijan tavoitteena on hienovaraisin värivaihteluin aikaansaatu paviljonkimainen ja yksiaineinen vaikutelma.
- Lisäkerrosalana sallitut työtilat on yhdistetty asuntoon samassa kerrostasossa, jotta yhdistelmä on toimiva ja sen pinta-ala on saatu pysymään kohtuullisena. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut poikkeamalle puoltavan lausunnon.
- Jätesuoja sijoitetaan asemakaavanmukaiselle p/h pysäköimispaikka ja huoltopiha-alueelle, jolle ei ole erikseen osoitettu talousrakennuksen rakennusalaa. Rakennuksen etäisyydelle 1500 mm Hiiralantien puoleisesta rajasta on tonttiyksikön suostumus.
Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/80 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, liiketiloille 1 ap/50 kem2 sekä julkisille ja yksityisille lähipalvelutiloille 1 ap/200 kem2. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 146 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 147 ap, joista 121 ap sijaitsee pysäköintilaitoksessa ja siihen liittyvissä autotalleissa, loput 26 ap sijoitetaan tontin pohjoisosaan pihalle. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja toteutetaan yhteensä 6 le-ap, näistä 4 le-ap pysäköintilaitokseen ja 2 le-ap pihalle. Kaikki pysäköintilaitoksen autopaikat varustetaan latauspistevarauksella. Tilaan tulee oma sähköliittymä, jolla varmistetaan riittävä latauskapasiteetti myös tulevaisuudessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Liiketiloja sekä julkisia ja yksityisiä lähipalvelutioja varten on rakennettava 1 pp/40 kem2. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 357 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan. Asuntojen edellyttämät 330 pp sijoitetaan

sisätiloihin ja liiketiloille varatut paikat 27 pp telineisiin Westendintien puolelle.

Rakennusten D ja E kellareihin rakennetaan S1-luokan väestönsuojat, joissa varsinaista suoja-alaa tarvitaan 220 m2 294 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös liike- ja yhteistilojen sekä niihin autopaikoilta johtavien reittien ja pihakannen osalta.

MUUT SELVITYKSET
Westendintien varrelle sijoittuvien rakennusten E ja D ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteeksi toimitetun ääneneristysselvityksen mukaisesti. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla eikä niitä tarvitse erikseen mitoittaa. Rakennukset A, B ja C eivät sijaitse melualueella ja niiden ääneneristävyys täyttyy tavanomaisin rakentein. Parvekelasituksia ei asemakaavamääräyksen perusteella tarvitse erikseen mitoittaa. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ylitä pihan oleskelu- ja leikkialueilla melun ohjearvotasoja.

Hulevesiä esitetään viivytettävän tontilla viivytysputkistoissa tontin pohjoisosassa 34 m3 ja itäosassa 48 m3, yhteensä 82 m3.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on 20.4.2020 puoltanut hanketta mm. jätehuoneen sijoittamiseen sekä näkyvien vesikattopintojen laatuun ja väriin, sokkelien liuskekivilaattojen saumauksiin ja rakennusten A-C välisen pysäköintilaitoksen osuuden julkisivujen jäsentelyyn liittyvin huomautuksin. Suunnitelmissa on huomioitu annetut suositukset.

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

MUUT LAUSUNNOT
Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut työtilojen sijoittamista asuntojen yhteyteen. Esitetyn ratkaisun on todettu edistävän asemakaavan tavoitteiden toteutumista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kolmella on ollut huomautettavaa.
- Westendintien lounaispuolella sijaitsevan kiinteistön 13-29-6 omistajat ovat huomautuksessaan vastustaneet rakennuslupahakemuksen hyväksymistä. On tuotu esille mm., että rakennusten D ja E harjakorkeudet ylittävät Westendintien toisella puolella sijaitsevien omakotitalojen harjakorkeuden 12 metrillä, joka aiheuttaa merkittävää varjostus- ja näköhaittaa ko. omakotitaloihin eikä rakentamista pidetä ympäristöönsä soveltuvana. Suunniteltua liiketilaa 1000 m2 on pidetty vielä asuintalokokonaisuuden osana, joka ei edellytä suunnitellun korkuista rakentamista. On vaadittu kerrosluvun laskemista viidestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Maiseman kannalta on edellytetty Westendintien varrella olevien puiden säilyttämistä.
- Hiiralantien pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen 13-40-5 ja 13-40-6 sama omistaja As Oy on tuonut huomautuksessaan esille, että suunnitelmissa toivotaan tarkemmin noudatettavan kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamia reunaehtoja:
Huomautus 1: Talon E kerrokset 4 ja 5 olisi syytä rakentaa rakennuksen eteläpäähän. Huomautusta on perusteltu kolmella tavalla. Perustelu A: Tämä olisi Hiiralantien pohjoispuolisten kiinteistöjen kannalta paras tapa toteuttaa asemakaavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan toimesta lisätyn määräyksen ”Westendintien ja Hiiralantien varrella olevien kahden ylimmän kerroksen asuntojen näköyhteyttä katujen vastakkaisilla puolilla oleviin taloihin ja pihoihin tulee rajoittaa rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin sovitetuin rakenteellisin keinoin” vaatimukset. Muussa tapauksessa on täysin epäselvää, miten lautakunnan ehto aiotaan toteuttaa. Perustelu B: Rakennusten massan painottuminen rakennusten eteläreunaan on kaupunkikuvallisesti perusteltu jatko Alalinnakkeen puolelta alkavalle korkeammalle rakentamiselle. Perustelu C: Ylimpien kerrosten sijoittaminen rakennuksen etelälaitaan pienentää Hiiralantien pohjoispuolen varjostushaittaa, jonka olemassaolon Kaupunginhallitus tunnusti vastineessaan Hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön.
Huomautus 2: Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ”Kahden ylimmän kerroksen massoittelun ja julkisivumateriaalien tulee merkittävässä määrin poiketa rakennuksen muiden kerrosten massoittelusta ja julkisivuista.” Huomautuksessa on todettu, että rakennusvalvonnalta saatujen piirustusten ja suunnitelmien perusteella ei ole nähtävissä kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamien vaatimusten toteutumista. Asemakaavan valmisteluvaiheessa esitetyissä havainnekuvissa kahden ylimmän kerroksen erottautuminen oli selvää ja pääpiirustuksissa ei ole havaittavissa juuri mitään eroa ylimpien kerrosten massoittelussa ja julkisivumateriaaleissa, vaan arkkitehtuurin on todettu perustuvan massatuotannon ”laatikkotaloihin”. On toivottu vastausta huomautukseen selventämään, mihin toimenpiteisiin rakennusvalvontakeskus on ryhtynyt varmistaakseen kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaan lisäämien ja yllä kuvattujen kaavamääräysten toteutumisen.

Hankkeeseen ryhtyvä on huomautuksiin antamissaan vastineissa todennut mm., että rakennusten kerrosluvut vastaavat lainvoimaista

asemakaavaa ja sen edellyttämät sisäänvedot rakennusten osalta ovat toteutettu suunnitelmissa jopa voimakkaammin kuin kaava edellyttää. E-talon asuntojen pääavautumissuunnat ovat länteen Westendintien puolelle ja itään korttelin sisäpihalle. Näin arkkitehtuurin keinoin on rajoitettu ylimpien kerroksen asuntojen näköyhteyttä Hiiralantien puoleisiin taloihin ja pihoihin. Lisäksi parvekekaiteissa on huomioitu materiaaleissa ylimmissä kerroksissa sekä kuviolaseja että umpikaiteita, joilla myös edesautetaan kaavan edellyttämää näkymän vähentämistä naapurirakennusten suuntaan. Korttelin on todettu muodostavan harmonisen kokonaisuuden ja luoden avaran avoimen pihan rytmittyessään Westendintien suuntaisesti. Voimakkaasti sisäänvedettyjen 4. ja 5. kerrosten on todettu pienentävän varjostamista oleellisesti. Auringon paistaessa etelän suunnasta on aurinko korkeimmillaan, jolloin varjonpituus on pienimmillään ja vastaavasti illalla on varjo pisimmillään Hiiralantien suuntaisesti, jolloin rakennus ei enää varjosta sen pohjoispuolen asuntoja. Liiketilaa kortteliin tulee yli kaavan määrittelemä 1000 m2. Näin päivittäistavarakauppa, ravintola ja muut palvelutoimijat saavat tilansa uudesta keskuskorttelista. On todettu, että suunnitellut rakennukset rauhallisilla sävyillä ja voimakkailla sisäänvedoilla tulevat olemaan laadukkaita ja viimeisteltyjä ja sopeutuvat arkkitehtuuriltaan Westendin arvostettuun huvilakaupunginosaan mukaillen alueen isojen huviloiden kerroksisuutta ja terassointeja. Westendintien puoleiset puut on kartoitettu pihasuunnittelijan toimesta ja ne puut, jotka on mahdollista säilyttää, pyritään säilyttämään. Muutoin poistuvat puut korvataan isoilla taimilla, jotta vihermaisema paranisi entisestään.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU
Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan ja sisäänvedoiltaan asemakaavanmukaiset eivätkä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Ylimpien kerrosten julkisivukäsittely ottaa riittävällä tavalla huomioon asemakaavan vaatimuksen, että rakennusten kahden ylimmän kerroksen massoittelu ja julkisivumateriaalit poikkeavat muiden kerrosten julkisivuista. Ylimpien kerrosten julkisivujen erottumista muusta massasta on käsitelty lupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnassa, jossa on todettu esitettyjen tehostevärien tuoman vaikutuksen toteuttavan asemakaavan 3 § tahtotilaa, jonka mukaan rakennusten tulee olla laadukkaita ja myös ympäristöön sopivia.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa lamellitalon ja talousrakennuksen louhinta-, maanrakennus- ja perustustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 50000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat 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, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
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.
Liike-palvelutilojen suunnitelmat tulee esitellä ympäristöterveydensuojelulle ja saatavat lausunnot tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin hyvissä ajoin

ennen liiketilojen toteuttamista.

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista sekä rappausväreistä ja -pinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista ja tarkastuksessa on hyvä olla käytettävissä myös ikkunoiden metalliosien värisävyt. Hyväksymistä varten on muuraus- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros

Hankeselostus
Talo A Leikkaus A-A
Talo B Leikkaus A-A
Talo C Leikkaus A-A
Talo D Leikkaus A-A
Talo E Leikkaus A-A
Pohjapiirustus kellaritaso
Talo A pohjapiirustus 1. krs
Talo B pohjapiirustus 1.Krs
Talo C pohjapiirustus 1. krs
Talo D pohjapiirustus 1. krs
Talo E pohjapiirustus 1. krs
Taloo A pohjapiirustus 2. krs
Talo B pohjapiirustus 2.Krs
Talo C pohjapiirustus 2. krs
Talo D pohjapiirustus 2. krs
Talo E pohjapiirustus 2. krs
Talo A pohjapiirustus 3. krs
Talo B pohjapiirustus 3.Krs
Talo C pohjapiirustus 3. krs
Talo D pohjapiirustus 5. krs
Talo E pohjapiirustus 5. krs
Talo A pohjapiirustus 6. krs
Talo B pohjapiirustus 6.Krs
Talo C pohjapiirustus 6. krs
Pohjapiirustus Jäterakennus
Pihapiirustus
Ympäristöselvitys
Väritetyt julkisivut

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat
Huomautuksen tehneet

289/10.03.02/2021

§ 16
Uudisrakennuslupa 2020-1531 Mellstenintie 2

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka

49-14-84-2	Mellstenintie 2
HAUKILAHTI	02170 ESPOO
Pinta-ala 3981.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, IV(3/4), 2700 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	2700.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Asunto Oy Espoon Haukilahden Merilinnake c/o Taitokaari Oy
Kaskimäenkatu 1
33900 TAMPERE

Toimenpide

Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan (3) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103876185N	1985.0	1564.0	7250.0	4
2	103876186P	1986.0	1563.0	7169.0	4
3	103876187R	1153.0	1153.0	3994.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 6 kpl (2 huomautusta) 29.09.2020 .

Kaupunkimittausyksikkö	14.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	01.06.2020	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	22.09.2020	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	27.10.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Aloittamisoikeushakemus
Pääpiirustukset, 14 kpl
VSS-piirustukset ja -ilmoitus
Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)
Kaupparekisteriote
Valtakirja, 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Naapurin suostumus
Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastine huomautuksiin
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto (alustava)
Johtoselvitys
ML-kaivojen etäisyydet
Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetyypit
Kosteudenhallintaselvitys
Lvi-suunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelmat)
Pohjaveden alentamisen vaikutusselvitys, yht. 4 liitettä
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty)
Kolmannen osapuolen lausunto
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (82) A
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (85) B
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys ja julkisivujen ääneneristyssuunnitelma
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Ympäristöselvitys
Värilliset julkisivut
Havainnekuvia

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon ja ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan hankkeen kokonaisaikataululla ja sovitulla luovutusajankohdalla.

Naapuritontin 1 rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa (2020-1114) ja tällä luvalla laajennetaan naapuritontin pysäköintilaitosta lupatontille. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu naapuritontin kautta.

ASEMAKAAVA
Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle on osoitettu neljän pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Lupatontti on kahdesta tontista pohjoisempi ja sille sijoittuu noin puolet pysäköintilaitoksen rakennusalasta sekä kaksi asuinrakennusten rakennusalaa, joille molemmille saa rakentaa enintään 1350 kem2 suuruisen korkeintaan nelikerroksisen kerrostalon, jonka ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaa enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m2 ylittäviä tiloja, sauna-, kerho- ym. asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja kerroksiin, huolto-, jäte-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkeaa rappausta sekä lämpimänsävyistä tiiltä tai puuta, kellarin ja pysäköintilaitoksen julkisivuissa luonnonkiveä. Kirkkaita tehostevärejä ei saa käyttää. Parvekkeiden tulee olla pääasiassa rakennuksen runkoon upotettuja. Ylimmissä kerroksissa tulee olla kattoterassit.

Tontin pohjois- ja länsiosassa on puilla istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi puu istutettavan alueen osan 40 m2 kohti. Pohjoisosassa sijaitsee yksi asemakaavassa suojelluksi osoitettu puu. Suurten istutettavien puiden ja rakennusten välinen etäisyys tulee olla vähintään kuusi metriä.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, kansipihan ilmeeseen ja hulevesien hallintaan liittyen. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia lattiakorkojen ja piha-alueiden riittävästä korkeustasosta hulevesireitteihin nähden. Kaava edellyttää, että hulevesisuunnitelmalle pyydetään teknisen keskuksen lausunto.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 4-kerroksisia ja niissä on yhteis- ja aputiloja käsittävät kellarit, jotka yhdistyvät toisiinsa pysäköintilaitoksen kautta. Kellarin korkeusasemaa määritettäessä on otettu asemakaavamääräys, asemakaavan viitesuunnitelma, pohjaveden pinta, maastonmuodot ja yhteisen pysäköintilaitoksen korkeusasema.

Rakennusten välinen lattioiden korkoero on 50 cm. Parvekkeet ja terassit lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 23. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten ensimmäinen kerros sijoittuu pysäköintilaitoksen pihakannen tasolle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen paikallamuurattu tiili yhdistettynä valkoisen rappaukseen. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa käytetään vaaleaa luonnonkiveä. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Parvekkeet ylittävät osin rakennusalan rajan Espoon rakennusjärjestyksessä sallitun määrän 1200 mm sisällä.

Pysäköintilaitokseen sekä pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtavat ajoyhteydet sijaitsevat vierekkäin naapuritontilla. Tontin pohjoiskulmasta johtaa toinen ajoyhteys vieraspaikoille ja kansipihalle. Kansipihan itäinen reuna on sovitettu luontevasti viereisen puistoalueen korkeuteen. Tontin jätteet kerätään kellarissa sijaitsevaan jätehuoneeseen. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Rakentamiseen käytetään yhteensä 4280 kem2, josta 3127 kem2 asuinrakennuksiin ja 1153 kem2 pysäköintilaitokseen. Varsinainen rakennusoikeus 2700 kem2 käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on pysäköintilaitoksen lisäksi asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 172 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 255 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Asemakaava:
- Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittyy eteläisemmässä talo A:ssa 3 kem2, saman verran jää käyttämättä rakennusoikeutta talo B:ssa. Rakennusoikeutta ei ylitetä. Perustelu: Kerrosalojen erilaisuus talojen välillä johtuu 4. kerroksien erilaisesta asuntojen määrästä. Talo A:ssa ei ole valoaukkoa porrashuoneeseen, koska koko kerros on samaa asuntoa. Talojen päämitat ovat samat.
- Rakennukset ylittävät rakennusalueen rajan vähäisessä määrin sekä sijoittuvat osittain istutettavalle tontin osalle. Perustelu: Talo A:n rakennusalan ylitys aiheutuu rakennusrungon mitoituksesta huoneistojen mitoituksen mukaan sekä rakennuksen kiinnittymisestä eteläpuoliseen tontin rajaan. 380 mm:n suuruinen ylitys rakennuksen pohjoispuolella tulee istutettavalle tontin osalle. Pysäköintilaitoksen idän puoleisen päädyn rakennusalan ylitys on suurempi, 1130 mm, mutta sijaitsee puistoon liittyvän tontin puolella ja on maanalainen osa rakennusta. Rakennuksen etäisyydelle 870 mm rajasta on tonttiyksikön suostumus.
- Tontin pohjoinen ajoyhteys ja vieraspysäköintialue sijoittuvat istutettavalle tontin osalle. Perustelu: Kaavoitusvaiheessa tonttijakoa ei oltu huomioitu, mistä johtuen nykytilanteessa lupatontin koko Mellstenintiehen rajoittuva reuna on istutettavaa tontin aluetta. Tieltä on mahdollista tehdä ajoliittymä tontille ajoliittymäkiellon vuoksi vain pohjoispäädyssä sijaitsevan Pitkänkalliontien risteyksen kohdalle.

Asetukset:
- A-talon kellariin johtava kulkuväylä ei täytä esteettömyysasetuksen enimmäiskaltevuutta 8 % kulkuväylälle, luiskan kaltevuudeksi on esitetty 10 %. Perustelu: Asemakaavan viitesuunnitelman laatimisen jälkeen tontti on lohkottu kahteen osaan, jonka vuoksi A-talo sijoittuu tonttien väliseen rajaan kiinni ja huomioiden rakennusalan sijainti suhteessa tontin rajaan sekä Mellstenintiehen ei loivempi luiska mahdu oman tontin puolelle. Luiskan mitoitukseen vaikuttaa myös naapuritontin vieraspysäköintipaikkojen sijainti liikennealueineen sekä kaupunkikuvallisen lausunnon edellyttämä kulkuyhteyksien selkeyttäminen. Luiskaan on suunnitelmissa esitetty lämmitys sekä molemminpuoliset käsijohteet, joiden perusteella esteettömyysasiantuntija on nähnyt vähäisen poikkeaman hyväksyttäväksi.
- Paloasetuksesta poiketaan siten, että pysäköintilaitosten välinen palomuuri rajalla jätetään rakentamatta. Perustelu: Pysäköintilaitokset osastoidaan toisistaan EI 60-rakentein ja niiden välinen liukupalo-ovi toteutetaan seinän kanssa samaan paloluokkaan. Palomuurin rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.
- Paloasetuksesta poiketaan siten, että poistumismatkan pituus ylittyy pysäköintilaitoksessa. Perustelu: Poistumismatka ylittyy kohteessa 8 m (18 %). Poistumismatkan ylitys muodostuu siitä, että poistumisreittien yhtyessä poistumismatkat on laskettu kaksinkertaisina. Todellinen etäisyys uloskäytävään on kuitenkin lyhyempi (32 m).
- Lisäksi paloasetuksesta poiketaan siten, että kellarikerroksen tiloihin järjestetään ylempien kerrosten porrashuoneesta savuosastoivin rakentein erotetut sammutusreitit. Perustelu: Ratkaisu mahdollistaa pysäköintilaitoksen uloskäytävien tarkoituksenmukaisemman suunnittelun. Sammutusreitin palo-osastointivaatimuksesta poiketaan pelastuslaitoksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella. Paloturvallisuussuunnitelmalle on kolmannen osapuolen lausunto, jossa todetaan esitettyjen paloteknisten poikkeamien olevan hyväksyttävissä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 kem2, kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto, pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspaikkoja tulee toteuttaa 10 % asukaspysäköintipaikkojen määrästä ja ne saa rakentaa avopaikkoina tonttiliittymän läheisyyteen. Autopaikkavaatimus tontille on vähintään 32 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 40 ap, joista 36 ap pysäköintilaitokseen ja 4 ap vieraspaikkoina tontin ajoliittymän yhteyteen. Pysäköintilaitoksen autopaikoista 2 ap soveltuu liikuntaesteisen käyttöön. Hankkeen jokaiseen autopaikkaan on tulossa sähköauton latauspistoke.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem2 tai vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus tontille on

vähintään 91 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi pihalle esitetään 14 pp pihalle.

Rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan B-talon kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 54 m2 72 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Porrashuoneista on esteetön käynti rakennusten molemmille puolille.

MUUT SELVITYKSET
Asemakaavassa ei ole asetettu rakennusten äänitasoerovaatimusta. Kohteen julkisivurakenteiden mitoituksen kriteerinä on käytetty Ympäristöministeriön asetuksen (YMA 796/2017) mukaista äänitasoerovaatimusta 30 dB. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ylitä pihan oleskelu- ja leikkialueilla melun ohjearvotasoja.

Hulevesiä esitetään viivytettäväksi tontin länsiosaan sijoitettavissa viivytysputkissa 13,4 m3.

YHTEISJÄRJESTELYT
Naapuritontin 1 hankkeen kanssa on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelupihasta sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Tämän hakemuksen yhteydessä ko. sopimus on päivitetty autopaikkojen osalta: naapuritontille ajoliittymän yhteyteen toteutettavista 4 ap:sta 1 ap toteutetaan erillisenä. Sen sijaintia on muutettu siten, että se ei enää sijoitu tämän luvan asunnon parvekkeen alle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja pitänyt sitä laadukkaasti ja hienovaraisesti suunniteltuna sekä puoltanut hanketta kulkuväylien selkeyttämiseen liittyvin suosituksin. Lisäksi jatkosuunnittelussa on pyydetty kiinnittämään erityistä huomiota rapatun ja muuratun pinnan liitosdetaljeihin.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä myöskään teknistä ennakkoesittelypalaveria ole todettu tarpeelliseksi pitää. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloturvallisuussuunnitelman sisältö, pelastuslaitokselle esitellylle suunnitelmalle on kolmannen osapuolen lausunto.

MUUT LAUSUNNOT
Ympäristökeskuksen hankkeelle antamassa lausunnossa on todettu, että

hankkeessa suunnitellut hulevesijärjestelyt eivät uhkaa kaavassa suojellun tervalepän säilymistä. Puu on kuitenkin syytä merkitä selvästi maastoon ja suojata asianmukaisesti aita- tms. rakentein rakennustöiden ajaksi. Lisäksi lausunnossa on pyydetty, että tontin rakentamattomilla osilla ja etenkin tontin pohjoisosassa suojataan ja säilytetään alueen nykyistä puustoa mahdollisimman tarkoin, jota hanke pyrkii noudattamaan.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kaksi on huomauttanut.
- Huomautuksessaan kiinteistön 14-64-3 edustaja mm. edellyttää hulevesijärjestelmän rakentamista ja mitoittamista siten, että veden valuminen maan sisällä naapurin kiinteistölle saadaan estettyä. Myös rakentamisessa suoritettaviin räjäytystöihin edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota. Naapurin mukaan nelikerroksisena suunniteltu rakennus ei luontevasti sopeudu sitä rajoittavaan puisto- ja rantaraitin ympäristöön eikä viereiseen matalampaan rakennuskantaan ja toteaa, että kerrosluvun tulisi olla korkeintaan kolme. Naapurin mukaan suunniteltu kerroslukumäärä vähentää myös heidän asuntopihojensa yksityisyyttä. Lisäksi on ilmoitettu, että naapuri ei anna hyväksyntää minkäänlaiselle poikkeamalle kaavan määräyksistä.
- Kiinteistön 415-1-326 (rekisteröimätön tontti 14-64-2) huomautuksessa on em. lisäksi tuotu esille myös mm., että rakennuttajan toimittamien havainnekuvien perusteella paikalle ollaan rakentamassa viisikerroksinen kerrostalo ja yhden kerroksen pysäköintilaitos ja kysytty, onko sen pinta-ala huomioitu suunnittelussa siten, että rakennusoikeutta ei ylitetä. Kerrostalojen on todettu tulevan rivitaloalueelle, joissa kerrosluku on kaksi, eikä kerrostalojen pidetä soveltuvan sopusuhtaisesti muuhun rakennuskantaan eikä ympäröivään luontoon, jonka luontoarvojen on todettu rantaraitin läheisyydessä tuhoutuvan. Hankkeen myötä lisääntyvän autoliikenteen todetaan huonontavan lähialueen kiinteistöjen viihtyvyyttä sekä rannan käytettävyyttä. Lisäksi on huomautettu, että pohjoisempi kerrostalo on suunniteltu rakennettavaksi suojellun tervalepän päälle.

Liitteeksi toimitetussa vastineessa on todettu mm., että lupatontin hulevesien poistojärjestelmä rakennetaan tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa mm. huomautuksessa mainittujen syiden takia. Räjäytystöihin liittyvien huomautusten todetaan tulevan huomioiduksi erillisessä räjäytystyön suunnitelmassa, jonka lisäksi räjäyttämistä ohjaavat erilliset työturvallisuusmääräykset. Mikäli rakentaminen naapuritontilla 1 päästään aloittamaan samanaikaisesti, räjäytystöiden ajallinen pituus lyhenee. Rakennusten kerrosluvun, rakennusoikeuden käytön ja autopaikkamäärän on todettu olevan asemakaavan mukaisesti suunniteltu. Liito-oravaselvityksen ja kaava-aineiston mukaan tervalepän sijainti tontin pohjoisessa osassa on rakennusalan ulkopuolella ja suojeltu puu on mahdollista sisällyttää osaksi tontin säilytettävää puustoa. Liitteeksi toimitetun vastineen osaksi on lisätty hankkeen esittely, jonka perusteella hankkeeseen ryhtyvän mielestä hankkeesta saa

vastinetekstiä paremman kokonaiskuvan hankkeesta.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU
Rakennusten kerrosluku, rakennusoikeuden käyttö ja autopaikkamäärä noudattavat asemakaavassa annettuja määräyksiä ja rajoitteita. Tontilla sijaitseva suojeltava puu säilytetään ja puun suojaaminen, räjäytystöiden suorittaminen naapurit huomioiden sekä hulevesijärjestelyihin liittyvän lopullisen lausunnon saaminen kaupunkitekniikan keskuksesta on osana lupamääräyksiä. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 69895 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat 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, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Alueesta on laadittava naapuritontin 1 kanssa yhteinen työmaasuunnitelma ainakin siltä osin, mikä koskee tonttien yhteisiä ajojärjestelyitä pysäköintilaitokseen. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.
Työmaasuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota räjäytystöihin liittyvien ennakoivien katselmusten ja räjäytystoimenpiteiden suorittamiseen ja niistä naapureille tiedottamiseen hyvissä ajoin ennen räjäyttämiseen liittyviä ko. työsuorituksia.
Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa sekä erityisesti suojeltava puu aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Hulevesisuunnitelmaan tulee ennen kvv-töiden aloittamista saada kaupunkitekniikan keskuksen puoltava lausunto, joka tulee toimittaa mahdollisesti päivittyvän HSY:n liitoslausunnon kanssa luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat).
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.
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.
Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista sekä rappausväreistä ja -pinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista ja tarkastuksessa on hyvä olla käytettävissä myös ikkunoiden metalliosien värisävyt. Hyväksymistä

varten on muuraus- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä 16.11.2020 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

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

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus

Hankeselostus
Leikkaus-A-A
Leikkaus B-B
Leikkaus C-C
Pohjapiirustus kellari
Pohjapiirustus 1.krs
Pohjapiirustus 2.krs
Pohjapiirustus 3.krs
Pohjapiirustus 4.krs
Pihasuunnitelma
Ympäristöselvitys
Väritetyt julkisivut
Havainnekuvat

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Huomatuksen jättäneet

272/10.03.02/2021

§ 17
Uudisrakennuslupa 2020-2129 Likusterikatu 3

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-21-42-6 HENTTAA Pinta-ala 5416.0	Likusterikatu 3 02250 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, III-V, 6275 +prsh>15 +tekn +ma-1, 35 dBA, Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	6275.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	107.0 k-m^2
Hakija	TA-Asumisoikeus Oy Kutojantie 6-8 02630 ESPOO	
Toimenpide	Kolmen asuinkerrostalon (1, 2, 3) rakentaminen, asuinrakennukset toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (4) laajentaminen ja kannenpäällisen varastorakennelman rakentaminen	

Pääsuunnittelija: Törmälä Marja arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103904249Y	1230.0	985.0	4159.0	4
2	1039042500	3845.0	3377.0	12297.0	5
3	1039042511	3376.0	2883.0	11403.0	4

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
4	1035196429	1675.0	1249.0	5860.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1 Piharakennelma P3		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 3 kpl	22.12.2020	.
	Kaupunkimittausyksikkö	07.12.2020	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	14.09.2020	Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	05.10.2020	Ehdollinen
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	17.12.2020	Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	16.12.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16 kpl VSS-piirustus ja -ilmoitus, 2 kpl Hankekuvaus (sis. sijaintikartta) Valtakirja, 2 kpl Rakennuslupakartta HSY:n liitoslausunto Katukorkeusilmoitus Viistokujan tasauspiirustus Naapurin suostumus Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Selvitys kantavista rakenteista Selvitys kosteudenhallinnasta Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Alustava pintavesisuunnitelma Hulevesisuunnitelma Selvitus pohjaveden hallinnasta Alustava pihasuunnitelma Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (88) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (82) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (76) Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Meluselvitys		

Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys esteettömistä reiteistä
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Valokuvia
Värilliset julkisivut
Korttelijulkisivut
Havainnekuvia
Värimalliselvitys
Annettuja lausuntoja, 1 kpl (ksk)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa pistetalon ja kahden lamellitalon rakentamiseen, asuinrakennukset toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen laajentamiseen ja kannenpäällisen varastorakennelman rakentamiseen. Eteläisemmän lamellitalon vesikatolle sijoitetaan aurinkokeräinjärjestelmä.

Tontilla sijaitsee pysäköintilaitoksen osa, joka on rakennettu naapuritontin 5 kerrostalohankkeen yhteydessä. Pysäköintilaitoksessa on 4 ap ja sen kansi mahdollistaa pelastusajon naapuritontin pihakannelle sekä jatkossa myös lupahankkeen pihakannelle.

ASEMAKAAVA
Tontin varsinainen rakennusoikeus on 6275 kem2. Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneisiin tilaa, joka porrastasoa kohden ylittää 15 kem2. Lisäksi asemakaava mahdollistaa lisärakennusoikeutena ilmastointikonehuoneiden ja muiden taloteknisten tilojen sekä alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimien tilojen rakentamisen, ilmastointikonehuoneiden ja muiden taloteknisten tilojen sijoittamispaikkaa ei rajoiteta tässä korttelissa. Lisäksi tontille on mahdollista rakentaa pääasiallisesti tai kokonaan maanalainen tila, johon saa sijoittaa teknisiä, huolto-, varasto-, pysäköinti- ja väestönsuojatiloja. Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa.

Asemakaavassa tontille on osoitettu osiin jaettu kolme-, neljä- ja viisikerroksisten rakennusosien rakennusala, jonka koillis- ja kaakkoisrajoihin rakennukset on rakennettava kiinni. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja muurattuja, rapattuja tai puuverhottuja julkisivuja. Ne tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennukset ovat kolme-, neljä- ja viisikerroksisia ja niissä on kellarit, jotka muodostuvat osin nykyistä maanpintaa täyttämällä, sillä alueen kadut on rakennettu huomattavan korkealle verrattuna tonttien korkoihin. Kaikki viisi porrashuonetta johtavat kellarien tasolla olevaan

pysäköintilaitokseen. Parvekkeet ja lamellitalojen pihaterassit lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 88 ja asunnoista yli puolet on pienasuntoja. Kellarikerrokseen sijoitetaan yhteistiloina varastotilojen lisäksi pistetaloon saunaosasto ja pohjoisempaan lamellitaloon pesula, lisäksi kaikkien porrashuoneiden yhteydessä on kuivaushuone. Ensimmäiseen kerrokseen toteutetaan asuntojen lisäksi kaikkien porrashuoneiden yhteyteen lastenvaunuvarasto. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankkeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, josta poiketaan saunojen lukumäärän osalta: tulisi toteuttaa kolme saunaa, toteutetaan kaksi saunaosastoa. Suupellossa toteutettavaksi edellytetty palvelueteinen sijoitetaan pistetalon kellaritasolle.

Julkisivut noudattavat Suurpellon väritys- ja korttelisuunnitelmia. Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin rapatut, käytetään neljää värisävyä. Parvekkeiden taustaseinät ovat puupaneeliseiniä ja kaiteissa käytetään opaalilasia. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen sivusuunnassa naapuriparvekkeelle. Asuinrakennusten kattomuoto on tasakatto ja pihavarastossa on loiva pulpettikatto. Pysäköintilaitoksen betonijulkisivuinen reuna muodostaa osin maanpäällisenä yhdessä puurimoitetun ulkoiluvälinevaraston kanssa julkisivun katutason oleskelupihalle.

Tontille tulee kolme ajoliittymää, joista kaksi lännestä Likusterikadulta siten, että toinen liittymistä johtaa luiskan kautta pysäköintilaitokseen ja toinen pihatasolle. Tontin eteläkulmaan jo toteutettu ajoliittymä Viistokujalta tontille palvelee pihakannelle tarvittavaa pelastus- ja huoltoajoa. Tontin koillisrajalle toteutetaan osalle rajaa matala harkkorakenteinen tukimuuri ja tontin luoteisosan rajat aidataan matalin aidoin. Eteläisemmän lamellitalon vesikatolle sijoitetaan n. 80 m2 laajuudelle aurinkokeräinjärjestelmä. Tontin jätteet kerätään pihan pysäköintialueen laidalle sijoitettaviin imujätepisteisiin ja pintakeräysastiajärjestelmään. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Rakentamiseen käytetään yhteensä 8601 kem2, josta asuinrakennuksiin 7245 kem2 ja pysäköintilaitokseen 1356 kem2, laajennuksen osuus tästä on 1249 kem2. Varsinainen rakennusoikeus 6275 kem2 ylitetään 87 kem2, jolle haetaan vähäistä poikkeamaa. Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 599 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 284 kem2. Julkisivuiltaan avoimen piharakennelman peittoala on noin 34 m2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Asemakaava:
- Rakennukset ylittävät rakennusalojen rajoja. Pysäköintilaitoksen luoteisreuna ylittää rajan 8,4 m. Perustelu: kansirakenne ja korot ovat sidottuja jo rakennettuun pysäköintilaitoksen osaan. Rakennus A ylittää

rakennusalan koilliseen 1,1 m. Perustelu: porrashuonetta on laajennettu helppokulkuisuuden ja hissin läpikuljettavuuden vuoksi. Rakennuksen hissi toimii esteettömänä kulkureittinä alapihan ja pihakannen välillä. Eteläisemmän lamellitalon 5. kerroksen osa ylittää rakennusalan 4-kerroksisen osan puolelle iv-konehuoneen osalla enimmillään 7,4 m. Perustelu: vesikaton tasolle on hyvillä näkymillä sijoitettu yhteinen sauna- ja kerhotila. Pohjoisemman lamellitalon katolla iv-konehuone ylittää rakennusalan rajan enimmillään luoteeseen 13 m. Perustelu: iv-konehuoneet on vedetty rakennusmassan keskelle ja eivätkä ne korostu värityksen tai materiaalien osalta, lisäksi hankkeeseen ryhtyvien tasavertaisuus: naapuritontilla on vastaava ratkaisu.
- Rakennusoikeutta ylitetään 87 kem2. Perustelu: eteläisemmän lamellitalon 5. kerrokseen rakennettava sauna- ja kerhotila toteuttaa rakennuslautakunnan päätöstä noudattaa PKS-yhteistilaohjetta pienasuntovaltaisessa asuinhankkeessa. Asemakaava on päätöstä vanhempi eikä asemakaavassa anneta lisärakennusoikeutta yhteistiloille.
- Huoltoajoyhteys pihakannelle tulee asemakaavassa kevyelle- ja joukkoliikenteelle varatulta Viistokujalta. Perustelu: huoltoajoyhteys tarvitaan talvella pihakannen lumenaurausta varten, muuttoajoa varten sekä naapuritontin pelastusajoneuvoreitiksi. Naapuri on jo rakentanut ajoluiskan tontille 2015 mutta yhteys ei ole asemakaavan mukainen. On käynnissä asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan huoltoajo tontille ja kaupunkisuunnittelukeskuksesta on annettu poikkeamaa puoltava lausunto.
- Pääasiallinen julkisivumateriaali poikkeaa kaavasta siten, että tehdään rappaus, mutta ei muuratun tiilen päälle. Perustelu: Rakenne ei ole riskirakenne ja kyseessä on ARA kohde, lisäksi hankkeeseen ryhtyvien tasavertaisuus: naapuritontilla on vastaava ratkaisu.
- 9 ap sijoitetaan kattamattomina maantasoon. Perustelu: tontin luoteisrajalla on 4 m leveä imuputkijärjestelmän rasitealue, jolle on rakennettu imujätejärjestelmän runkolinja. Autokatoksen paalutus ja perustuksien rakentaminen olisi rasitealueelle riskitekijä.

Asetukset:
- Esteettömyysasetuksen mukaan ulkotilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Luiska saa kuitenkin olla kaltevuudeltaan yli viisi prosenttia vain, jos se voidaan pitää sisätilassa olevaan luiskaan verrattavassa kunnossa. Pihatasolta pihakannelle johtavan luiskan sekä pysäköintilaitokseen ajoluiskan vieressä johtavan kävelyluiskan kaltevuus on 8 %. Pysäköintilaitokseen johtavassa luiskassa ei ole lepotasoja. Perustelu: luiskissa on sulatusjärjestelmä ja ne on varustettu käsijohtein. Esteettömyysasiantuntija on todennut myös pysäköintilaitokseen johtavan apukulkuväylän sellaisenaan mahdolliseksi ja pitänyt ko. luiskassa oleellisena käsijohteen toteuttamista huoltoluiskan reunaan tavalla, joka ei estä talvikunnossapitoa.
- Lisäksi haetaan vähäistä poikkeamaa pohjoispäädyn pelikentän meluntorjunnasta, melukäyrien mukaan alueelle ulottuu osin 55-60 dB päivämelu. Sisäpihalla yläkannen piha-alue ja alapihan leikkialue täyttävät meluselvityksen mukaisen vaatimuksen oleskelualueille.

Rakennuksilla on osoittaa sisäpihalla ohjearvot täyttävät ulkoalueet eikä pelikentän meluntorjuntatarvetta ole tarkasteltu.

Rakennusjärjestys:
- Lamellitalojen sisäänkäynnit, ulkoluiska ja kellareiden varastotilojen savunpoistokuilut ylittävät asemakaavanmukaiset rakennusalan rajat Viistokujan puolella sekä tontin koillisosassa siten, että ylitykset poikkeavat myös rakennusjärjestyksen 7 § sallimasta 1,2 m ylityksestä. Sisäänkäyntien ja kuilujen rakennusalan rajan ylitys on enimmillään 1350 mm ja niiden vähimmäisetäisyydeksi rajasta jää 600 mm, luiskan osalla ylitystä on 1750 mm ja sen etäisyydeksi rajasta jää n. 50 mm. Perustelu: Tontin haasteellisen muodon ja korkoerojen vuoksi porrashuoneet on suunniteltu läpikuljettavaksi ja luiska on muotoiltu istutusten avulla viihtyisäksi siten, että asukkaat pääsevät kevyenliikenteenväylältä porrashuoneisiin ja pihakannelle kiertämättä korttelia. Savunpoistokuilut sijaitsevat kiinni julkisivuissa niiden varastojen kohdalla, joita ne palvelevat. Em. etäisyyksille rajoista on tonttiyksikön suostumus.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m2 asuntokerrosalaa ja 1 ap / 70 m2 liike-, toimisto- ja palvelutilojen kerrosalaa, autopaikkanormiin ei vaikuta rakennusoikeuden lisäksi sallittavien tilojen kerrosala. Autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti maan alle. Autopaikkavaatimus tontille on yhteensä 74 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi. Autopaikoista 65 ap sijoitetaan pysäköintilaitokseen (näistä 4 ap jo rakennettu) ja 9 ap pihalle. Pysäköintilaitokseen esitetään toteutettavaksi 8 sähköautojen latauspaikkaa. Autopaikoista 2 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana, näistä molemmat sijoittuvat pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan PKS-käytäntöjä enemmän, yhteensä 180 pp. Pihakannen varastoon pyöriä esitetään sijoitettavaksi 14 pp, loput pyöräpaikoista sijoitetaan lämpimiin tiloihin.

Molempien lamellitalojen kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 125,5 m2 167 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoina.
ESTEETTÖMYYS
Hankkeen sisätilat on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisina myös yhteistilojen osalta.

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteisiin on toimitettu asemakaavan edellyttämät selvitykset piha-alueiden ja asuntojen meluntorjunnasta.

Hulevesiä viivytetään lännessä leikkipihanalaisissa sekä itärajan läheisyyteen sijoitettavissa putkissa 28 m3.

YHTEISJÄRJESTELYT
Tonttia rasittaa länsirajan suuntainen putkijohtojen rasitealue sekä eteläkulmassa naapuritontin kanssa yhteinen ajoliittymäalue. Lisäksi yhteisjärjestelynä on sovittu palomuurin toteuttamatta jättämisestä ajoliittymän alla olevan pysäköintilaitoksen osalla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä suositellen mm. pysäköintilaitoksen aukotuksen lisäämistä ja julkisivuvärityksen raikastamista. Suunnitelmia on päivitetty suositusten mukaan ja esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

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

MUUT LAUSUNNOT
Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut vähäisinä esitettyjä poikkeamia koskien rakennusalan rajan ja samalla rakennusoikeuden sekä kerrosluvun ylitystä etäisemmässä lamellitalossa, huoltoajoyhteyttä Viistokadulta sekä autopaikkojen kattamatta jättämistä, joille lausuntoa on erikseen pyydetty. Lausunnossa on tuotu esille, että Viistokujan puolen järjestelyt eivät saa kannustaa muuhun kuin välttämättömään huoltoajoon ja ne on toteutettava kaikille kulkumuodoille mahdollisimman turvallisella tavalla. Lisäksi on todettu, että Likusterikadun näkymäpäätteenä olevat maantasopaikat ja koko piha-alue tulee toteuttaa maisema-arkkitehtuurin keinoin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti, mikä on suunnitelmissa huomioitu istutuksin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Mikäli nykyisiä katualueita/kaupungin omistamia maa-alueita halutaan käyttää rakennustöissä muuten kuin normaaliin liikkumiseen, täytyy niille hakea tilapäiset liikennejärjestely- tai aitaamisluvat tai vuokrasopimukset ennen töiden 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.

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

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

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

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

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

Viistokujan katusuunnitelmapäivitysten valmistuttua tulee asiasta tiedottaa lupakäsittelijälle ja asemapiirustus tulee ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa täydentää päivitetyn katusuunnitelman tiedoilla.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja tonttiopaste asennettu ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankekuvaus
Leikkaus A-A ja B-B
Leikkaus C-C ja D-D
Leikaus E-E ja F-F
Pohjapiirros 0.krs
Pohjapiirros 1.krs
Pohjapiirros 2.krs
Pohjapiirros 3.krs
Pohjapiirros 4.krs
Pohjapiirros 5krs
Pihasuunnitelma
Pihavaraston värijulkisivut
Värijulkisivut
Ulkovärityssuunnitelma
Värillinen korttelijulkisivu Likusterikadulle
Korttelijulkisivu Likusterikadulle

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

369/10.03.02/2021

§ 18
Uudisrakennuslupa 2021-45 Mimerkinkuja 3

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka

49-12-87-8	Mimerkinkuja 3
TAPIOLA	02100 ESPOO
Pinta-ala 1594.3	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	LIIKERAKENNUKSEN TONTTI
Kaavanmukainen rakennusoikeus	2897.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Suomen Osatontti II Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKI
Asunto Oy Espoon Tapiolanheikki c/o Varte Oy
Torikatu 6
45100 KOUVOLA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Saarelainen Tapio arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039143958	4247.0	4247.0	13828.0	6

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	31.08.2020	Ehdollinen

	Kaupunkimittausyksikkö	18.01.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset
Valtakirja, 2kpl
Hankekuvaus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Meluselvitys
Väliaikaiset sisäänkäyntijärjestelyt kaupungin alueella
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys asuntojen aputilojen määrästä
Varjostustarkastelu
TEK-lomakkeet 11 kpl
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio -lomake
Sijaintikartta
Värillinen julkisivuote
3D-kuva
Värillinen julkisivupiirustus
Alueellinen viistoilmakuva
Palotekninen selvitys 3 kpl
Alustava pihasuunnitelma
Rasitesopimus, 3kpl
Hulevesisuunnitelmat 2 kpl
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Geotekninen suunnitteluraportti
Tonttileikkauspiirustukset - aluejulkisivu ja -leikkaus
VSS-ilmoitus ja -piirustukset
Ympäristöselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Tapiolaan Kalevalantien varteen. Rakennukseen sijoittuu 33 asuntoa viidessä asuinkerroksessa.
Hanke rakennetaan yhteen viereisen tontin 49-12-87-7 asuinrakennuksen kanssa, naapurille on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa 49-2020-2065.

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 vehreä. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Aluetta palveleva muuntamo on siirretään rakennuksen yhteyteen, asemakaavan mukaisesti maan tasoon, omalla sisäänkäynnillä.

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 ylity. 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 12-87-7, 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 palvelueteiset kaikissa kerroksissa, kuitenkin niin, että niiden yhteen laskettu kerrosala on korkeintaan 20 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä; rakennuksen ja pihakannen alaista pysäköintiä, sekä sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 2897 kem2. Yhteistiloja ja teknisiä tiloja on hankkeessa 440 m2 (16 %), mukaan lukien asemakaavan mukainen kerhotila 100 kem2. Kokonaiskerrosala on 4247 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 1350 kem2. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 140 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 22 kem2. Kortteliin ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE
Rakennushanke on osa kahdelle tontille sijoittuvaa kahden asuinkerrostalon kokonaisuutta. Tontille 12-87-7 sijoittuva kaava-alueen toisen puolen hanke on saanut rakennusluvan vuoden 2020 lopussa.

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 puunsyykuvioitua julkisivulaminaattia. Pysäköintihallin julkisivut on tehty elementteinä valkobetonista. Kattoratkaisuna on siipimäinen, päistään ylöspäin kurottava kattomuoto.

Rakennus on teräsbetonirunkoinen ja pääosin elementtirakenteinen, välipohjat tehdään paikallavaluna. 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, sekä liike-, kerho-, tms. tilalle 1 autopaikka. Asemakaava edellyttää 31 autopaikan rakentamista.

Autohalliin on sijoitettu 18 autopaikkaa, josta yksi on esteetön. Etelän puoleisen naapurin 12-87-3 LPA-tontilla sijaitsee yksi autopaikka rasitteena. Lisäksi 12 autopaikkaa sijoittuu rasitteena naapuritontille 12-87-7, yhteiseen autohalliin. Tontin 12-87-7 ajo autohalliin taas sijoittuu rasitteena tämän hankkeen tontin 12-87-8 puolelle, samoin kuin tonttien yhteinen kerhotila.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pp / 30 kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katetussa lukittavassa tilassa, sekä liike-, kerho- tms. tilaa varten 3 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Asemakaava edellyttää 96 polkupyöräpaikan sijoittamista sisätiloihin. Hankkeessa rakennetaan 97 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi rakennetaan 12 pp-paikkaa rasitteena tonttia 12-87-7 varten.

Asemakaava edellyttää hankkeelta 58 m2 ja 77 henkilön VSS-paikkojen rakentamista. Lisäksi tälle tontille sijoittuvat rasitteena tontin 12-87-7 väestönsuojapaikat, jotka ovat vastaavasti 54 m2 ja 72 henkilöä. Rakennuksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa 1. kerroksessa. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

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 49-12-87-7 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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
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 mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Sijaintikartta
Tapiolanheikki Hankeselostus
Leikkaus A-A
Leikkaus B-B
Pohja 1krs
Pohja 2krs
Pohja 3krs
Pohja 6krs
Pihasuunnitelma
Ympäristöselvitys
Julkisivuote pihan puolelta
Julkisivuote kadun puolelta
Värill julkisivut pohjoinen ja itäpääty
Värill julkisivut etelä
Näkymä pihan puolelta
3D Näkymä Kalevalantieltä

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

363/10.03.02/2021

§ 19
Uudisrakennuslupa 2020-2113 Kanttiinitie 6

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-50-200-5 LINTUVAARA Pinta-ala 5375.0	Kanttiinitie 6 02680 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-1 Asuinpientalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2149.9 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Op Tonttirahasto Ky c/o Op Kiinteistösijoitus Ky PL 1068 00013 OP Asunto Oy Espoon Kaarlenvaltikka c/o Kastelli-talot Oy PL 455 90101 OULU	
Toimenpide	Rakennetaan kaksi paritaloa (1,4) ja neljä rivitaloa (2,3,5,6) sekä kolme autokatosta (7,8,9). Rakennustyön aloitusoikeushakemus.	

Pääsuunnittelija: Kalkkinen Mikko arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103901917R	229.0	229.0	410.0	2
2	103901920U	470.0	470.0	850.0	2
3	103901921V	471.0	471.0	850.0	2
4	103901919T	229.0	229.0	410.0	2
5	1039019305	740.0	500.0	2390.0	2
6	1039019316	470.0	470.0	850.0	2
7	1039019327	57.0	0.0	0.0	1

8	103901922W	83.0	0.0	0.0	1
9	1039019349	95.0	26.0	50.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 4kpl	17.12.2020	.
Kaupunkimittausyksikkö	04.12.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta		Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
Valtakirja, 3kpl
Tekninen ennakkoesittely pohjarakenne
Kaupparekisteriote, As Oy Espoon Kaarlenvalti
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Hankkeen suunnittelijat
Rakennetyypit
Hankeselostus
Väestönsuojapiirustukset - Väestönsuojapiirustus, rasitteella tontilla 4
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen, tontti 49-50-200-6
HSY:n liitoskohtalausunto
Maanvuokraussopimus
Pohjatutkimus
Kerrosalalaskelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Talotekniikan korjattavuus
Asemakaavamääräykset
Pohjarakenteet ennen luvan hakemista
Katukorkeusilmoitus
Selvitys rakennusjätteestä
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Julkisivumateriaalit
Rak ja talotekn. suun.tehtävien ja työnjohdon
Rakennetekniikka ennen luvan hakemista
Rivitalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Kiinteistörekisteriote, 49-50-200-5
Kaupparekisteriote, Kastelli-talot Oy
Kosteudenhallintaselvitys
Lainhuutotodistus, 49-50-200-5
Pinnantasaussuunnitelma
Muistio, RVV 8.9.2020
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Pihasuunnitelma

Ilmanvaihto ennen luvan hakemista
Käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa
Rakennuslupakartta
Akustisen suunnittelun perusteet
Autokatokset
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus
Vesi- ja viemärilaitteistot ennen luvan hakem
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo A-F
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: PT A, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT B, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT C, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: PT D, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT E, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT F, 49-50-200-5
Asemapiirustus - Asemapiirustus
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo C
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo E
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo F
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo D
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo A
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo B
Hankekuvaus
Kerrosalalaskelma
Suostumus yleisen alueen käyttöön; suostumus hulevesien purkamiselle avo-ojaan
Vähäinen poikkeama, luonnontilaisena hoidettava alue
Rakennustyön aloittamisoikeus panttia vastaan
Rakennetyypit
Naapurin suostumus, 50200-2
Pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma – Pinnantasaussuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa kaksi paritaloa ja neljä rivitaloa sekä kolme autokatosta. Uusia asuntoja on 21 kpl. Haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt (maanrakennus- ja louhintatyöt sekä perustusten tekeminen) ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan kahden hankkeen kokonaisaikataululla, sillä tämän

hankkeen rakentaminen liittyy jo myönnetyn luvan rakentamiseen osoitteessa Kanttiinitie 10.

Kiinteistöllä on voimassa oleva maisematyölupa 2020-1752-T.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS
Tontti on asemakaavassa AP-1 asuinpientalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla ap-1 alueella tulee rakennukset massoitella pienipiirteisesti ja asuntorunko huoneistokohtaisesti porrastaen. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti, vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin ja puiston puoleisilla osilla pääasiassa asuntokohtaisina talleina tai katoksina.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2150 kem2. Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % (215 kem2).

Tontti sijaitsee Lintuvaaran itäreunalla Painiityn alueella. Rinnetontilla on huomattavia korkeuseroja.

Alueelle on laadittu Espoon Painiitty lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Hanke on suunniteltu kaksikerroksisina 2-6 asuntoa käsittävinä asuinrakennuksina. Rakentamiseen käytetään yhteensä 2422 kem2. Varsinainen rakennusoikeus 2150 kem2 käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 180 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 92 kem2.

Julkisivujen päämateriaali on puu. Rakennukset on verhoiltu vaalealla, leveällä vaakapaneelilla, tehosteena on käytetty harmaan ja okran sävyisiä panelointeja. Asuntoihin liittyvien varastotilojen julkisivut ovat tummaa pystypaneelia. Autokatosten julkisivumateriaalina on tumman sävyinen pystypaneeli. Kaksikerroksisia asuntoja on 21 kpl. Asunnoilla on omat erilliset ulkoiluvälinevarastot sekä avoterassi tai parveke. Lisäksi jokaisen asunnon toisessa kerroksessa on ranskalainenparveke. Kaikki asunnot on varustettu saunalla Kattomuoto on pulpettikatto.

Autopaikat sijoittuvat kolmeen erilliseen katokseen sekä kahdelle avopaikoitusalueelle.

Keskelle tonttia on suunniteltu yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tontin läpi kulkee tontteja 4, 5 ja 6 palveleva piharaitti.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Tukimuuri ja siihen liittyvä pinnantasaus ulottuvat vähäisissä määrin alueelle, joka on merkitty asemakaavassa luonnontilaisena hoidettavaksi,

mikä johtuu pihatien korkeusasemasta ja kulkureittien esteettömästä toteutuksesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut rakennusten sijoittelua tontilla.

Rakennus D on lähempänä kuin 4 metriä naapurin rajasta, johon naapuri on antanut suostumuksen.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 85 m2 kohti eli yhteensä 26 ap. Rakennetaan 26 ap, joista 15 katoksessa ja 11 kattamatonta autopaikkaa. Yksi kattamaton autopaikka on le-ap mitoitettu. Autopaikat on hajautettu tontille kolmeen osaan.

Viereisen tontin 4 S1-luokan väestösuojasta on varattu rasitesopimuksella täyden rakennusoikeuden perusteella 2150 kem2 * 0,02 = 43 m2 varsinaista suojatilaa tälle hankkeelle.

ESTEETTÖMYYS
Asuntojen sisäänkäynnit ja tontin kulkuyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi ap.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Hulevesien hallintaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat on laadittu samoin kuin akustisen suunnittelun periaatteet asiakirja.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdoin. Tontin ahtaudesta ja haasteellisista korkeusoloista johtuen tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömyyden toteutumiseen, hulevesien hallintaan, piha-alueen riittävään kasvillisuuteen sekä tukimuurien ja maaston muotoiluun tontinrajojen läheisyydessä. Talousrakennukset suositellaan toteutettaviksi viherkattoisina. Rakennusmassojen yläräystäiden puoleisten korkeiden otsapintojen keventämiseen tulee kiinnittää huomiota. Suositellaan tutkittavaksi loivempaa kattokulmaa ja korkeampien ja suurempien ikkunoiden käyttöä leikkialueen turvallisuuteen ja rajaamiseen liikennealueen suuntaan tulee kiinnittää huomiota.

Hanketta on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti. Talousrakennuksia ei toteuteta viherkattoisina.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Rasitesopimus on päivitetty 2.10.2020 koskien tontteja 4, 5, ja 6. Sopimuksessa on sovittu mm. seuraavista seikoista:

- Tonteilla 4 ja 5 on yhteinen väestönsuoja, joka sijaitsee tontilla 4.
- Kulku tonteille 4 ja 6 tapahtuu tontin 5 kautta.
- Johtorasite tontin 5 kautta tonteille 4 ja 6.
- Tontin 6 käyttäminen tontin 5 huoltamiseen
- Tontin 4 hulevesien johtaminen tonttien 5 ja 6 alueelle
- Tontilla 4 olevien rakennusten sijoittaminen alle 4 metrin päähän tontin 5 rajasta ilman palo-osastointia.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja louhintatöille sekä perustusten tekemiselle ennen kuin lupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 50 995 euron suuruinen vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen

pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.
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 tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.
Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.
Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 2.10.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.
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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 117§, 133§, 135§, 144§, 175§

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus
Rak B leikkaus
Rak E leikkaus
Rak A pohjat
Rak B pohjat
Rak C pohjat
Rak D pohjat
Rak E pohjat
Rak F pohjat
Katokset
Rak A julkisivut
Rak B julk
Rak C julkisivut
Rak F julkisivut
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus
Julkisivumateriaalit

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

384/10.03.02/2021

§ 20
Laajennuslupa 2019-1817 Iirislahdentie 13

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-23-210-26 MATINKYLÄ Pinta-ala 5943.0	Iirislahdentie 13 02230 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP Asuinpientalojen korttelialue.
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	1782.9 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	1785.0 k-m^2
Hakija	Asunto Oy Espoon Iirislahdentie c/o Castellum Oy Kutojantie 6-8 02630 ESPOO	
Toimenpide	Kymmenen erillistalon (546E, 6456, 543B, 5419, 5397, 5375, 338A, 3368, 3346, 3335) laajentaminen lasitettavilla terasseilla ja osittain katettavilla parvekkeilla sekä julkisivumuutokset	

Pääsuunnittelija: Mäki-Marttunen Ari arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	101567546E	13.0	0.0	0.0	2
2	101567543B	13.0	0.0	0.0	2
3	1015675419	13.0	0.0	0.0	2
4	1015675397	0.0	0.0	0.0	2
5	1015675375	13.0	0.0	0.0	2
6	101453338A	13.0	0.0	0.0	2
7	1014533368	13.0	0.0	0.0	2
8	1014533346	13.0	0.0	0.0	2
9	1014533335	13.0	0.0	0.0	2

10	1037436456	21.0	0.0	0.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 31 kpl
Muut piirustukset 1 kpl
Valtakirja
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAINSINÖÖRIN PÄÄTÖS
Lupainsinööri on päätöksellään § 291 5.12.2019 hylännyt muutosrakennuslupahakemuksen (lupatunnus 2019-1817-C) kymmenen yksiasuntoisen pientalon terassien ja parvekkeiden lasittamiseen ja osittaiseen kattamiseen sekä julkisivumuutoksiin kiinteistölle 49-23-210-26.
Lasitettavien terassien ja parvekkeiden yhteispinta-alat vaihtelevat 32- 41 m2 (poikkeuksena talo D, jossa lasituksia 18 m2) asuntoa koti, joten lasitusten yhteispinta-alat ylittyvät selvästi (jopa kaksinkertaisesti) suosituksen.
Koska luvan hakija ei suunnitelmissaan esittänyt pyydettyjä muutoksia lasitettujen terassi- ja parveketilojen vähentämisestä, lupahakemus hylättiin.

LUPAINSINÖÖRIN PÄÄTÖKSEN OIKAISUVAATIMUS
As Oy Iirislahden (kiinteistö 49-23-210-26) edustaja on jättänyt oikaisuvaatimuksen Espoon rakennuslautakunnalle lupainsinöörin hylkäämään rakennuslupaan 2019-1817-C seuraavin perusteluin:
1. Lupapäätöksessä mainittu ohjekortin mukainen tulkinta on viranomaisten laatima suositusluonteinen ohje. Lainsäädännössä (maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus) ei ole määräyksiä lasitettavien parvekkeiden ja terassien enimmäispinta-aloista. Estettä suosituksen poikkeamiseen ei ole.
2. Lasitetut parvekkeet parantavat rakennusten energiatehokkuutta ja em. ohjeen jälkeen energiatehokkuuden merkitys on korostunut. Kaavamaisilla käytännöillä ei pidä estää asukkaiden haluamien lasitusten rakentamista.
3. Päätöksen mukaan lasituksen maksimointi ei myöskään tuo kaupunkikuvallista lisäarvoa rakennuksille, mutta toisaalta ei sanota, että haettu toimenpide olisi kaupunkikuvallisesti haitallinen. Luvan hakijan mielestä haettu lasitus sopii esteettisesti hyvin rakennuksiin ja niiden ympäristöön.
4. Vastaavan suuruisia lasituksia on rakennettu runsaasti Espoossa mahdollisesti ilman rakennuslupaa tai luvalla. Espoon kaupungin rakennetun ympäristön valvonta ei ole hakijan mukaan niihin kuitenkaan puuttunut. On kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimusten vastaista, jos hakijan lupahakemusta ei hyväksytä.
Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta on päätöksellään 21.1.2020 hylännyt As Oy Espoon Iirislahdentien oikaisuvaatimuksen.
PKS Rava-ohjekortin Ark05B "Lasitettu parveke ja lasitettu terassi asuinrakennuksessa" mukaan avattavilla laseilla lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä pientalossa asuntoa kohti tulisi olla enintään 20 m2 tai enintään 10 % pääkäyttötarkoitukseen osoitetusta kerrosalasta. Lisäksi lasitetun tilan tulee olla kooltaan tarkoituksenmukainen ja luonnollinen osa rakennuksen arkkitehtuuria ja kokonaisuuden kaupunkikuvallisesti tasokas.
Kuudella asunnolla lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä on 21 % asuntojen kerrosalasta eli ylitys on yli kaksinkertainen suosituksen nähden. Kolmella asunnolla tämä prosentti on 16 ja vain yhdellä asunnolla (asunto D / rak 8) lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä suosituksen mukainen.
Maankäyttö- ja rakennuslain 117§:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Asiantuntijoista koostuva kaupunkikuvatoimikunta arvioi rakennusten soveltuvuutta ympäristöön ja kaupunkikuvallisten ominaisuuksien täyttymistä. Kaupunkikuvatoimikunta ei ole 10.6.2019 antamassaan lausunnossa puoltanut hanketta esitetyssä muodossa ja katsoo, että kohteessa tulee noudattaa yhteisten PKS-käytäntöjen mukaista linjaa kaupunkilaisten yhdenvertaisen kohtelun nimissä. Kaupunkikuvatoimikunta on lisäksi todennut, ettei lasituksen maksimointi tuo kaupunkikuvallista lisäarvoa rakennuksille. Terassien ja parvekkeiden lasitukset mahdollisesti jossain määrin parantavat rakennuksen käyttömukavuutta ja energiatehokkuutta.
Oikaisuvaatimus tulee edellä esitetyillä ja lupapäätöksessä esitetyin perusteilla hylätä.

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUTEEN
As Oy Iirislahden (kiinteistö 49-23-210-26) edustaja on jätti oikaisuvaatimuksen Helsingin Hallinto-oikeuteen Rakennuslautakunnan rakennuslupaan 2019-1817-C.
Valituksen jättäjä vaatii, että lupahakemus on hyväksyttävä mm. seuraavin perustein:
- Lupapäätöksessä mainittu ohjekortin mukainen tulkinta on viranomaisten laatima suositusluonteinen ohje.
- lasitus parantaa energiatehokkuutta ja suojaa talon rakenteita

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS
Hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttaa asian rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi, koska hylkäävässä päätöksessä ei käy ilmi, mihin tosiseikkoihin ja lainkohtiin hakemuksen hylkääminen perustuu.
Helsingin hallinto-oikeuden päätös kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN UUSI PÄÄTÖS
Rakennuslautakunta päättää hyväksyä kymmenen erillistalon A-K (546E,

6456, 543B, 5419, 5397, 5375, 338A, 3368, 3346, 3335) laajentamisen lasitettavilla ja osittain katettavilla terasseilla ja parvekkeilla. Parvekkeen (kaiteen päältä) ja terassin ulkoilmaan rajoittuvat seinät lasitetaan karkaistuilla ja puitteettomilla liukulaseilla siten, että pystysuorista seinän osista yli 30 % voi olla samaan aikaan auki. Terassi osittain katetaan karkaistuilla laseilla. Ilmanvaihdon korvausilmaa ei oteta lasitetun alueen kautta.
PKS Rava-ohjekortin Ark05B "Lasitettu parveke ja lasitettu terassi asuinrakennuksessa" mukaan avattavilla laseilla lasitettujen parvekkeiden ja terassien yhteenlaskettu määrä pientalossa asuntoa kohti tulisi olla enintään 20 m2 tai enintään 10 % pääkäyttötarkoitukseen osoitetusta kerrosalasta. Lasitettavan 2. kerroksen parvekkeen pinta-ala erillistaloilla A-C ja E-J on 13 m2 ja erillistalolla K 21 m2, jotka kokonaisuudessaan lasketaan kokonaisalaan. Laajennuksella ei ole vaikutusta kerrosalaan.
Naapureita ei ole kuultu, koska hanke ei vaikuta naapurien etuun eikä asemaan. Hankkeen vähäisyyden vuoksi ei MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
rakennekatselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.
Ennen rakennustyön aloittamista on pätevän suunnittelijan laadittava tarvittavat rakennesuunnitelmat. Suunnitelmia ei toimiteta rakennusvalvontaan. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että laaditut suunnitelmat ovat käytettävissä työmaalla ja katselmuksissa.

Valmistelijat / lisätiedot:
Seppo Tiensuu, puh. 09 816 26644
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Oheismateriaali

Asemapiirros
Talo A pohjat
Talo H pohjat
Talo K pohjat
Talo A julkisivut
Talo H-julkisivut
Talo K-julkisivut
Kaupunkikuvatoimikunta 10.6.2019 päätös
Oikaisuvaatimus
Rakennuslautakunnan lupapäätös 2019-1817 21.1.2020
Hallinto-oikeuden päätös 22.9.2020

§ 21

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Etelä-Suomen syyttäjäalue, 18.12.2020, Päätös esitutkinnan lopettamisesta:
Päätös lopettaa rakentamisrikkomuksen (18.3.2019) esitutkinta.

Päätös

Rakennuslautakunta:
merkitsi asian tiedoksi.

Oheismateriaali
Esitutkinnan lopettaminen

§ 22

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

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

Otto-oikeuden käyttäminen rakennusvalvontakeskuksen virkamiesten päätöksiin

Rakennuslautakunta päättää olla käyttämättä otto-oikeutta seuraavaan henkilöstöpäätökseen

Rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja 1/2021.

Lupa-arkkitehti, vakanssinumero 104017, viran vakinainen täyttäminen rakennusvalvontakeskuksessa.

Päätös

Rakennuslautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali
Lupa-arkkitehti, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 104017

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 1, § 2, § 7, § 8, § 9, § 10, § 21, § 22

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 3, § 4, § 5

Valitusosoitus ja oikaisuvaatimusohje rakennetun ympäristön valvonta-asiassa

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:
Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 6

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, joulu- 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)
Puhelinvaihde:	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 pykäliä: § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20

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.