



Rakennuslautakunta

16.02.2021

Kokoustiedot

Aika 16.02.2021 klo 17:00 - 18:41

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne Valle Jaana	puheenjohtaja jäsen	saapui §:n 26 käsittelyn aikana
	Erävuoma Asso	jäsen	
	Pekkanen Johanna	jäsen	
	Mikkola Merva	jäsen	
	Puhakainen-Mattila Rosa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Sjögren Ulf	jäsen	saapui §:n 25 käsittelyn aikana
	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

Mika Hentunen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.02.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 23		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 24		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 25		Rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2020	6
§ 26	1	Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen rakennuksen asianmukaiseksi suojaamiseksi, kiinteistö 49-416-3-13, Vanhatie 4, 02820 ESPOO	10
§ 27		Maakaapelin, jakokaapin ja puistomuuntamon sijoituspäätös, kiinteistö 49-457-5-9 sekä Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien alueella sijaitsevat kiinteistöt	15
§ 28		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1931 Otaniementie 1	16
§ 29		Uudisrakennuslupa 2021-55 Kalajärven puistotie 5	24
§ 30		Uudisrakennuslupa 2020-2026 Sotilastorpankuja 1	37
§ 31		Uudisrakennuslupa 2020-2205 Espoonlahdenkatu 4	45
§ 32		Uudisrakennuslupa 2021-9 Solmukuja 3	54
§ 33		Uudisrakennuslupa 2020-1481 Kotkakuja 1	63
§ 34		Uudisrakennuslupa 2021-108 Ahertajantie 5	71
§ 35		Uudisrakennuslupa 2021-61 Ahertajankuja 4	79
§ 36		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	88

§ 23

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.2.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/94

Rakennuslautakunta

§ 24

16.02.2021

§ 24

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Mika Hentunen.

5130/00.01.03/2020

Rakennuslautakunta 16.02.2021 § 25

§ 25

Rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2020

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta
päättää hyväksyä rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotiedon
vuodelta 2020.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti 2020
Rakennusvalvontakeskuksen kirjanpidon raportti

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2020 tilanteesta ja asia käsitellään kaupunginhallituksessa 8.2.2021. Konsernitilinpäätös käsitellään kaupunginhallituksessa 29.3.2020 ja valtuustossa 17.5.2021.

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2020 tulostavoitteet, talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat, tuloarviot, nettositovien yksiköiden toimintakatteet sekä erityisperustelut ovat valtuustoon nähden sitovia. Rakennuslautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso on 45 Rakennuslautakunta.

Tilinpäätöksen ennakkotiedon yhteydessä käsitellään tulostavoitteiden toteutumista koskevat tiedot ja annetaan selvitys määrärahojen ja tuloarvioiden poikkeamista ja niiden syistä. Palvelutuotteiden osalta arvioidaan suoritelmäärien keskeisten poikkeamien syitä sekä tuottavuustavoitteen toteutumista.

Rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2020 tavoitteiden toteutuminen

Tuloskortti

Taloussuunnitelma 2019 – 2021 perustuu Espoo-tarinaa ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Rakennusvalvontakeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit. Tulostavoitteet ovat sitovia ja niiden toteutuminen käsitellään lautakunnassa seurannan yhteydessä.

Tavoitteiden toteutuminen 31.12.2020

- Lupahakemuksia on tullut 1953 kpl. Lupahakemuksista 100 % on jätetty sähköisesti.
- Lupapäätöksiä on tehty 1954 kpl. Niistä 90 % on annettu arvioidussa käsittelyajassa.
- Aloituskokouksia on pidetty 829 kpl ja katselmuksia on toimitettu 7450 kpl.
- Uusia Rakentamisen Topten -käytäntöjä on laadittu 12 kpl ja päivitettyjä kortteja on laadittu 20 kpl. Rakennusvalvonnan luvanhakuvaiheen käytäntöjä on kehitetty yhdessä suunnittelualan ja muun rakennusalan kanssa ja otettu käyttöön yhteiset luvanhaun ja ohjauksen sujuvuutta parantavat toimintatavat. Rakennusvalvonta on järjestänyt koulutustilaisuuden koko rakennusosalalle yhteisten käytäntöjen jalkauttamiseksi.
- Jatkuva palautekysely on aloitettu lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan osalta 24.9.2018. Vuonna 2020 lupakäsittelyvaiheen keskiarvo palautteista on 3,6/5 ja työmaa-aikaisen toiminnan keskiarvo 3,7/5.
- Esteettömyys selvityksiä on tehty 24 rakennushankkeessa. Vireillä olleista erityisen esteettömyyden kohteita on ollut 8 hanketta. Esteettömyystarkastuksia 25 kohteessa. Tarkastetuista hankkeista 6 on ollut erityisen esteettömyyden kohteita.

Espoo-strategian mukaisten tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien tavoitteiden arvioidaan toteutuneen.

Palvelutuotteet

Lupahakemuksia tuli 9% arvioitua enemmän. Lupapalvelun yksikköhinta laski 2% talousarvioon verrattuna. Asiantuntijapalvelujen kustannuksiin sen sijaan raportoitiin 6% ylitystä talousarvioon nähden.

	Suoritteet			Hinta		
	Talousarvio	Toteuma	Muutos%	Talousarvio	Toteuma	Muutos%
Lupapalvelut (k€/kpl)	1 800	1 953	9	1,60	1,56	-2
Asiantuntijapalvelut (k€)	1	1	0	849	898	6

Rakennuslautakunnan käyttötalouden toteutuminen

Maksutuotot nousivat edellisestä vuodesta 13%, vaikka käyttösuunnitelmassa oli ennakoitu 27% laskua. Tähän vaikutti lupahakemusten yllättävä kasvu koronavuotena.

Toimintamenot nousivat maltillisemmin 3% edellisestä vuodesta, kun oli ennakoitu 3% laskua. Toimintakate tasolla käyttötalous oli hyvin talousarvion ja käyttösuunnitelman raameissa.

	Käyttö suunnitelma 2020	Toteutuma 2019	2020	Muutos % Käyttös.	Edel. vuosi
Maksutuotot	4 900	6 752	7 663	56	13
Tuet ja avustukset		1	1		-54
Muut tuotot	100	122	244	144	100
Toimintatulo yht.	5 000	6 875	7 907	58	15
Henkilöstökulut	3 067	3 061	3 145	3	3
Palvelujen ostot	318	356	352	11	-1
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	25	50	26	6	-48
Vuokrat	312	322	347	11	8
Muut kulut	15	63	85	465	34
Toimintameno yht.	3 737	3 852	3 955	6	3
Toimintakate	1 263	3 023	3 952	213	31

Henkilöstö

Rakennusvalvontakeskuksen keskimääräinen henkilöstö oli 53 vuonna 2020. Joulukuussa oli 53 vakituista ja 1 määräaikainen, kun talousarvioesityksessä henkilöstömäärä oli 55.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/94

Rakennuslautakunta

§ 25

16.02.2021

Oheismateriaali

Rakennusvalvontakeskus kirjanpidon raportti 2020

Tuloskortit 12-2020

915/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 16.02.2021 § 26

§ 26

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen rakennuksen asianmukaiseksi suojaamiseksi, kiinteistö 49-416-3-13, Vanhatie 4, 02820 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] [REDACTED] 30.4.2021 mennessä sulkemaan kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen (rakennustunnus 101689592D) ikkunat ja ovet siten, että rakennus on suojattuna säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Suljettavat ikkunat ja ovet on osoitettu kuvaliitteessä punaisella.
2. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] neljän tuhannen (4 000) euron uhkasakon,
3. veloittaa perikunnalta [REDACTED] päätöksestä hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen yhdeksänsadan (900) euron suuruisen maksun,
4. ettei, asiasta ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

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

Perustelut

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee huonokuntoinen ja käytöstä poistunut rakennus (rakennustunnus 101689592D), joka on ollut ilkeivallan kohteena. Rakennus ja sen ikkunat ja ovet eivät ole olleet suojattuna ja suljettuina. Ottaen huomioon, että rakennus on käyttökelvoton ja osin tuhoutunut, tulee rakennus suojata asianmukaisesti säältä. Sisäänpääsymahdollisuus

rakennukseen tulee myös estää.

Velvoitetulle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 25.6.2019 ja 1.12.2020 päivätyillä selityspyyntöillä. Velvoitettu on antanut vastineet selityspyyntöihin.

Velvoitettu on todennut 26.7.2019 päivätyssä vastineessaan, että rakennuksen ikkunat ja ovet suljetaan ensi tilassa kehotuksen mukaisesti. Valvontatarkastajan suorittaman tarkastuksen mukaan näin ei kuitenkaan tapahtunut ja velvoitetulle lähetettiin vielä toinen selityspyyntö. Tähän selityspyyntöön velvoitettu antoi 5.1.2021 päivätyn vastineen, jossa velvoitettu totesi, että rakennuksen ikkunat ja ovet on suljettu. Velvoitettu on todennut tässä yhteydessä, että tästä huolimatta vahingonteko on jatkunut. Velvoitetun tarkoitus on ollut, että ensi kesänä rakennettaisiin ilkeävaltaa paremmin kestävät esteet.

Valvontatarkastajan 29.1.2021 suorittamalla käynnillä kuitenkin havainnoitiin, ettei rakennusta ollut suojattu eikä ikkunoita ja ovia peitetty.

Velvoitetulla on kiinteistön [REDACTED] omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita. Päävelvoitteiden täyttämiseksi 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 laiminlyöntiä on, olosuhteet huomioiden, pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 170 §:n 2 momentin mukaan, jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

MRL 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 määrääjässä 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.

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 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 145 §, 170 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 § 2 kohta

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja

[REDACTED], Nupuri

ESPOO

Velvoitettu

Toimenpide

Rakennuksen ikkunoiden ja ovien sulkeminen.

Asian selostus

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1951 valmistunut käyttökelvoton rakennus, jonka ovet ja ikkunat ovat avoinna. Nykyisellään rakennus vaarantaa mahdollisten rakennuksissa vierailevien, kuten lasten, turvallisuutta sekä rumentaa ympäristöä. Rakennus ei myöskään ole riittävästi suojattuna säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Tämän vuoksi rakennus tulee asianmukaisesti suojata sekä sisäänpääsymahdollisuus rakennukseen estää.

Valvontatarkasta on lähettänyt 4.12.2018 päivätyn kehotuksen, jossa kiinteistön omistajaa on muun ohessa kehotettu välittömästi sulkemaan rakennuksen ikkunat ja ovet siten, että se on riittävästi suojattuna säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Koska kehoitus ei johtanut toimenpiteisiin, velvoitettua kuultiin asiasta selityspyyntökirjein.

Asianosaisten kuuleminen ja selitys

Velvoitetulle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 25.6.2019 ja 1.12.2020 päivätyillä selityspyynnöillä. Velvoitettu on antanut vastineet selityspyyntöihin.

Velvoitettu on todennut 26.7.2019 päivätyssä vastineessaan, että rakennuksen ikkunat ja ovet suljetaan ensi tilassa kehotuksen mukaisesti. Valvontatarkastajan suorittaman tarkastuksen mukaan näin ei kuitenkaan tapahtunut ja velvoitetulle lähetettiin vielä toinen selityspyyntö. Tähän selityspyyntöön velvoitettu antoi 5.1.2021 päivätyn vastineen, jossa velvoitettu totesi, että rakennuksen ikkunat ja ovet on suljettu. Velvoitettu on todennut tässä yhteydessä, että tästä huolimatta vahingonteko on

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/94

Rakennuslautakunta

§ 26

16.02.2021

jatkunut. Velvoitetun tarkoitus on ollut, että ensi kesänä rakennettaisiin
ilkkivaltaa paremmin kestävät esteet.

Liitteet

- 1 Kuvaliite lautakunnan päätökseen Vanhatie 4

Oheismateriaali

Selityspyyntö Vanhatie 4, 1.12.2020

Kirjallinen vastine 5.1.2021 416-3-13 Vanhatie 4

Jakelu|Distribution|Distribution

Maanmittauslaitos

Perikunta Halin Gerda Ingeborg / Halin Börje

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/94

Rakennuslautakunta

§ 27

16.02.2021

292/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 16.02.2021 § 27

§ 27

Maakaapelin, jakokaapin ja puistomuuntamon sijoituspäätös, kiinteistö 49-457-5-9 sekä Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien alueella sijaitsevat kiinteistöt

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

660/10.03.00/2021

§ 28

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1931 Otaniementie 1

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka	49-10-9903-23		Otaniementie 1			
	OTANIEMI		02150 ESPOO			
	Pinta-ala 1462.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		PI y Luonnonpuistomaisesti istutettava puisto			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		0.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m²			
	Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi				
PL 49						
02070 ESPOON KAUPUNKI						
Toimenpide	Sähkönsyöttöasema (1) Raide-Jokerin pikaraitiotielinjaa varten					
	Aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelija: Rossi Yrjö Tapani arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103892857F	95.0	85.0	260.0	1
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P2					
	Espoon ympäristökeskus	05.11.2020			Puoltava	
	Kaupunkimittausyksikkö	10.11.2020			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.01.2020			Mahdollistava	
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	01.12.2020			Ehdollinen	

	Kaupunkitekniikan keskus	29.12.2020	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	08.01.2021	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Poikkeamispäätös 8.4.2020		
	Valtakirja		
	Pääpiirustukset 4 kpl		
	Pihasuunnitelma		
	Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 27.1.2020		
	Naapurin huomautus 2 kpl		
	Hakijan vastine naapurin huomautukseen 2 kpl		
	Perustamistapalausunto		
	Suunnitelma poistettavasta/säilytettävästä kasvillisuudesta		
	Muistio ympäristökatselmuksesta 20.2.2020		
	Muistio puustokatselmuksesta 28.7.2020		
	YKEN lausunto poikkeamispäätökseen 3.3.2020		
	Detaljipiirustus näkösuojasäleiköstä		
	Valokuvia Vermoon toteutetusta näkösuojasäleiköstä 4 kpl		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS		
	Lupa-arkkitehti Eija Mikola on myöntänyt 19.1.2021 § 2 rakennusluvan kerrosalaltaan 85 m ² :n suuruisen Raide-Jokeri-raitiotieverkoston tekniseen toimintaan liittyvän sähkönsyöttöaseman rakentamiselle huoltoajojärjestelyineen asemakaavassa luonnonpuistomaisesti istutettavaksi puistoksi merkitylle alueelle Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä (RKY). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, ja huoltoajoyhteys on osoitettu kohtaan, jolta ei saa järjestää yhteyttä katualueelle.		
	Kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt 8.4.2020 ehdollisen poikkeamispäätöksen (2020-109-S) kerrosalaltaan noin 95 m ² :n suuruisen sähkönsyöttöaseman rakentamiselle asemakaavan mukaiselle puistoalueelle sekä siihen liittyvälle huoltoajoneuvon pysäköintialueelle ajoyhteyksineen. Ehdot koskevat tulvariskiä ja rakentamiskorkeutta, maaperän laatua, puustoa ym. istutuksia, huoltoajoyhteyttä sekä alueella sijaitsevien kaapeleiden ja johtojen selvittämistä ja mahdollista siirtämistä.		
	Hanketta valmistelevana toimenpiteenä on tulevan rakennuksen ja ajoliittymän kohdalta kaadettu asemapiirroksessa ja pihasuunnitelmassa esitetty määrä lehtipuita jo ennen rakennuslupahakemuksen vireille tuloa. Kaadettavista puista on suoritettu 20.2.2020 katselmus, johon on osallistunut Espoon ympäristökeskuksen viranomaisia. Pihasuunnitelmassa alueelle on osoitettu istutettavaksi korvaavia havu- ja lehtipuita aseman koillis- ja kaakkoispuolelle sekä lehtipensaita aseman pohjoispuolelle. Lausunnon 5.11.2020 mukaan Espoon ympäristökeskuksella ei ole ollut huomautettavaa hakemuksessa esitetyistä puustotoimenpiteistä.		

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut ennakkolausunnossaan 27.1.2020 sähkönsyöttöaseman tyyppisuunnitelmia ehdolla, että asemat sopeutetaan maastoon ja ympäristöönsä huolellisesti kiinnittäen huomiota mm. korkomaailmaan, mahdolliseen luiskaamiseen, ympäristön huoltoon, riittävään maisemointiin istutuksin sekä ko. paikan kaupunkikuvaan. Lisäksi em. lausunnossa edellytetään jatkosuunnittelussa esitettävän tarkemmat detaljit säleikköaiheesta ja kehoitetaan kiinnittämään erityistä huomiota myös julkisivupintojen graffitisuojaukseen. Säleikköjen taakse sijoitettavien laitteiden väriksi on suositeltu tummanruskeaa tai ruosteen väriä (corten). Otarannan sähkönsyöttöaseman julkisivusäleikkö toteutetaan Vermoon jo toteutetun sähkönsyöttöaseman mallin mukaisena, josta lupahakemuksen liitteenä on detaljipiirustus sekä valokuvia.

Sähkösyöttöaseman alueella olevia nykyisiä kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita joudutaan siirtämään toiseen paikkaan. Kaupunkiteknikan keskus on lausunnossaan 29.12.2020 edellyttänyt johto- ja kaapelisiirrot sekä alueen kuivatus tehtäväksi hyväksytyjen kadun erityissuunnitelmien mukaisesti, yhteensovittaen muutokset kadunrakennustoimien kanssa. Katuliittymän Otaranta-katuun sallitaan palvelevan ainoastaan sähkönsyöttöaseman tarvitsemaa huoltoajoa.

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joiden etuun hankkeen voidaan katsoa vaikuttavan.

Naapurikiinteistön 10-12-9 omistaja Asunto-Oy Otakallio 2 on huomauttanut mm. uusien korvaavien istutusten riittämättömyydestä sähkönsyöttöaseman pohjoispuolella, mahdollisista meluhaitoista, epätietoisuudesta mahdollisen pumppuaseman lopullisesta sijoituksesta sekä sähkönsyöttöaseman sijoitusalueen läpi kulkevien taloyhtiön vesi- ja viemäriinjojen kohtalosta, ja on edellyttänyt sähkönsyöttöaseman julkisivuilta RKY-alueen ympäristön mukaista korkeaa laatutasoa. Naapurikiinteistön 10-12-10 omistaja Asunto-Osakeyhtiö Otanotko on huomauttanut mm. sähkönsyöttöaseman sijoituspaikasta ja puistomaisen ilmeen häviämisestä, on epäillyt melukuorman lisääntyvän sekä on edellyttänyt rakennukselta RKY-alueen ympäristöön soveltuvaa ulkonäköä.

Luvanhakija on vastineissaan todennut, että sähkönsyöttöaseman sijainti on ratkaistu poikkeamispäätöksessä, alueen puistomainen ilme tulee paranemaan ja siistiytymään hankkeen johdosta, vesi- ja jätevesilinjojen muutokset toteuttaa ja kustantaa Espoon kaupunki, kaikkien Raide-Jokeri-linjan keskenään yhtenäisten sähkönsyöttöasemien tyyppisuunnitelmaa on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa 27.1.2020 ja, että melunhallinta on toteutettu laitevalinnoilla ja aseman sijoittelulla eikä ääntä tuottavien ulkoyksiköiden äänitaso ylitä 37 dB yli 25 metrin etäisyydellä sijaintipaikastaan.

Rakennusvalvontaviranomainen on todennut, että sähkönsyöttöaseman sijaintialue on ratkaistu lainvoimaisessa poikkeamispäätöksessä ja

rakennuksen ulkoasu noudattaa kaupunkikuvatoimikunnan puoltamaa ehdollista ratkaisua. Päätökseen asetettu lupamääräys edellyttää sopimista vesi-, viemäri- ja kaapelilinjojen omistajien kanssa ennen kaivuu- tai siirtotoimenpiteisiin ryhtymistä. Naapurin mainitsema pumppuasema ei ole sisällynyt tähän lupahakemukseen.

Lupamääräyksiin on myös kirjattu, että ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Naapurien kuulemisen jälkeen suunnitelmiin on lisätty neljä metsäkuusta sekä lehtipensaita rakennuksen pohjoispuolelle.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön 10-12-9 omistaja Asunto-Oy Otakallio 2 on tehnyt 27.1.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan sähkönsyöttöaseman äänilähteiden sijoittamista rakennuksen toiselle puolelle jo suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan äänilähteiden siirrosta mm. äänitason madaltumisella asuintalojen puolella, varmemmalla sallitun äänitason saavuttamisella sähkönsyöttöaseman ja asuintalojen välisellä alueella sekä äänen tasaisemmalla jakaantumalla läheisten asuintalojen eri kerroksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa ennakoivan siirron vähentävän myös Raide-Jokeri-hankkeen teknis-taloudellisia riskejä kuten mahdollisen meluhaitan aiheuttamaa toteutuksen viivästymistä.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Naapurikiinteistön 10-12-10 omistaja Asunto-Osakeyhtiö Otanotko on tehnyt 29.1.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan alueen puuston palauttamista lehtomaiseksi sekä sähkönsyöttöaseman äänilähteiden sijoittamista pois päin asuinrakennuksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee puulajistoon liittyvää vaatimustaan alueella aiemmin vallinneella lehtipuuvallaisella puustolla.

Äänilähteiden siirtovaatimustaan oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee jatkuvan, vähäisemmänkin, äänikuorman aiheuttaman terveyshaittariskin välttämällä oikea-aikaisesti. Oikaisuvaatimuksessa korostetaan meluhaittariskin minimoimisen olevanärkevintä ja kustannustehokkainta suunnitteluvaiheessa.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija on esittänyt vastineensa yhteisesti kumpaankin oikaisuvaatimukseen.

Vastineessaan hakija perustelee istutettavien havupuulajien valintaa ympärivuotisella suojaavuudella ja verhoavuudella.

Sähkönsyöttöaseman äänilähteisiin kohdistuvista vaatimuksista hakija toteaa, ettei äänilähteistä synny meluhaittaa. Hakija perustelee lausumaansa mm. laitevalinnoilla ja aseman sijoittelulla tontille. Hakija

toteaa myös, että ulkoyksikön aiheuttama äänenvoimakkuus 25 metrin päässä niistä on 37 dB ja äänilähteet sijaitsevat 40 metrin päässä lähimmän kerrostalon nurkasta.

Luvanhakijan mukaan sähkönsyöttöaseman ainoina äänilähteinä toimivien ulkoyksiköiden siirtäminen ei ole mahdollista teknis-taloudellisista ja aikataulusyistä.

Hakija perustelee esitettyä suunnitelmaa myös kaupunkikuvatoimikunnassa 27.1.2020 hyväksytyn tyyppiratkaisunmukaisuudella.

ALOITTAMISOIKEUS

Oikaisuvaatimusten käsittelyn yhteydessä haetaan oikeutta aloittaa sähkönsyöttöaseman rakennustyöt ja suorittaa ne kokonaisuudessaan ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta, perusteluna suurhankkeen aikataulutusta ja sujuva viivästymätön eteneminen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimusten keskeinen vaatimus kohdistuu meluhaittariskiin, minkä minimoiminen edellyttää naapurien mukaan sähkönsyöttöaseman ulkoyksiköiden siirtämistä rakennuksen toiselle eli katualueen puolelle.

YM:n asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

5 § on esitetty äänitasovaatimuksia uuden rakennuksen melun- ja tärinäntorjunnalle:

taloteknisten laitteiden synnyttämä äänitaso ei saa ylittää asuinrakennuksen avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla asetuksessa annettuja raja-arvoja, jotka ovat jatkuvan laajakaistaisen äänen osalta keskiäänitaso 45 dB ja enimmäisäänitaso 50 dB sekä impulssimaisen tai kapeakaistaisen äänen osalta keskiäänitaso 40 dB ja enimmäisäänitaso 45 dB.

Sähkönsyöttöaseman sijoitus on ratkaistu poikkeamispäätöksellä, ja luvanhakijan antaman selvityksen mukaan YM:n asetuksen mukaiset melutasot eivät ylity, mitä varmistamaan on asetettu lupamääräykseksi melutasomittaukset.

Myönnetään oikeus aloittaa rakennusluvan mukaiset rakennustyöt ja suorittaa ne loppuun ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Aloittamisoikeuden myöntämiselle on esitetty perusteltu syy eikä täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa suorittaa sähkönsyöttöaseman rakennustyöt kokonaisuudessaan ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Rakennuksen betonipinnat on suojattava graffitien varalta pinnoille soveltuvalla käsittelyllä.

Näkösuojasäleikön taakse jäävät laitteet ja installaatiot tulee toteuttaa väriltään ruosteen värisinä tai tummanruskeina.

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

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

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

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

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Johtoalueella kaivamisesta sekä kaapeleiden ja johtojen siirroista tulee sopia kaapeleiden ja johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Johto- ja kaapelisiirrot sekä alueen kuivatus tulee sovittaa yhteen kadunrakennustoimien kanssa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144 §, 187 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-1931

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1931, Raide-Jokerin sähkönsyöttöasema, Otaniementie 1, Espoo

Oikaisuvaatimus sähkönsyöttöasema As Oy Otanotko

Vastine rakennuslautakunnalle Otanotkon ja Otakallion oikaisuvaatimukseen 5.2.2021

Asemapiirros

Sähkönsyöttöasema julkisivut

Sähkönsyöttöasema pohjapiirros

Poikkileikkaus

Pihasuunnitelma

Poikkeamispäätös Otaniemi sähkönsyöttöasema, HAO

lainvoimaisuuspäätös

Hakemus aloittamisoikeus

1234/10.03.00/2021

§ 29

Uudisrakennuslupa 2021-55 Kalajärven puistotie 5

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka49-85-24-1
KALAJÄRVI
Pinta-ala 73335.0Kalajärven puistotie 5
02970 ESPOOKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten
kerrosalaAsemakaava
Y, II, e=0.30, Yleisten rakennusten
korttelialue
22001.0 k-m²
9622.0 k-m²**Hakija**Espoon kaupunki / TYT / Tilapalvelut
Tekniikantie 15
02070 ESPOON KAUPUNKI**Toimenpide**

Kalajärven koulu-, päiväkotij- ja nuorisotilarakennuksen (1), pelikentän huoltorakennuksen (4) ja kenttää palvelevien kylmäkonttien ja polttoainesäiliön sekä puistomuuntamon, kahden varaston (5, 6), jätesuojan (7) ja välituntikatosrakennelman rakentaminen, kolmen salitilan hyväksyminen kokoontumiskäyttöön yhteensä 1038 henkilölle, pelikenttien ja tontin osittainen aitaaminen sekä olevien rakennusten: koulu (2/100399481X), päiväkoti (3/1003994830), ryhmäperhepäiväkoti (8/1003994841) ja talousrakennukset(9/1003994874, 10/1003994885 ja 11/1003994896) purkaminen

Pääsuunnittelija: Männik Katrin arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103914803D	12091.0	11304.0	59215.0	3
4	103914804E	134.0	134.0	695.0	1
5	103914805F	148.0	70.0	197.0	1
6	103914806H	145.0	46.0	145.0	1
7	103914807J	38.0	38.0	107.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	100399481X	3485.0	3381.0	14142.0	2
3	1003994830	1445.0	1445.0	5040.0	2
8	1003994841	322.0	322.0	1000.0	1
9	1003994874	16.0	16.0	46.0	1
10	1003994885	39.0	39.0	111.0	1
11	1003994896	4.0	4.0	9.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Talousrakennukset P3

Naapurien kuuleminen, 12 kpl	02.02.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	19.01.2021	Mahdollistava
Espoon seudun ympäristöterveys	21.01.2021	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	21.01.2021	Mahdollistava
Kaupunginmuseo	28.01.2021	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	28.01.2021	Puoltava
Ympäristökeskus	26.01.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	22.06.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	07.09.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 25 kpl
Koko rakennuksen pohjapiirustukset 1:200, 6 kpl
VSS-piirustukset ja -ilmoitus, 3 kpl
Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)
Valtakirja
Rakennuslupakartta
Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Naapurin suostumus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Rakennussuunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetyypit
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet, 2 liite
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjaveden hallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys

Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkistusraportti
Puustokartoitus
Alustava pihasuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Iltakäyttökaaviot
Kokoontumistilakaaviot
Tilapäismajoituskaaviot
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (79)
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet
Kerrosalalaskelma
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyys selvitys
Koulun kuntotutkimus
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 2 kpl
Selvitys purkujätteen käsittelystä, 2 kpl
Rakennushistoriallinen selvitys (tässä myös päiväkotien valokuvat)
Valokuvia (koulu)
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa koulu-päiväkotinuorisotilarakennuksen, neljän talousrakennuksen (kentän huoltorakennus, kaksi varastoa ja jätesuoja), koulun välituntikatoksen ja pelikenttää palvelevien kahden aidatun kylmäkontin, polttoainesäiliön ja puistomuuntamon rakentamiselle ja tontin kaikkien, 1970- ja 1990-luvuilla rakennettujen, rakennusten purkamiselle. Lisäksi haetaan lupaa koulun liikuntasalin ja ruokasalin sekä päiväkodin ja nuorisotilan monitoimisalin kokoontumiskäyttöön hyväksymiselle yhteensä 1038 henkilölle. Pihan pelikentät esitetään aidattavaksi ja huoltopiha aidataan osittain myös tontin rajalla.

Koulun liikuntasali ja ruokasali sekä nuorisotilat ja monitoimisali osoitetaan myös tilapäiseen majoituskäyttöön, josta vastaa pelastuslaitos.

Tontille on myönnetty toimenpidelupa (2020-894) huoltopihan yhteyteen sijoittuvalle muuntamolle sekä rakennuslupa (2020-2109) ko. muuntamoon liittyvän jätesuojan rakentamiselle, jossa yhteydessä on myönnetty lupa myös olevan koulurakennuksen osittaiselle purkamiselle.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa rakennuslainaikainen asemakaava, jonka mukainen rakennusoikeus tontilla on 22001 kem2, lisärakennusoikeutta ei ole annettu. Tontille on osoitettu yksi laajasti tontin kattava rakennusala, jolle voi rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Kortteli on

osoitettu Y Yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään 10 % sallitusta kerrosalasta asuntoja henkilökuntaa varten, lentomelun torjumiseksi tulee rakennusten ulkovaipan asuinhuoneiden kohdalla olla ääneneristävyydeltään vähintään 29 dB(A). Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on säilytettävä puita ja/tai istutettava puita ja pensaita. Julkisivuja koskevia määräyksiä ei ole annettu.

RAKENNUSHANKE

Koulu-päiväkoti-nuorisotilarakennus on pääosin kaksikerroksinen, sen keskeisessä osassa on Kalajärven puistotien puolella osin kolmekerroksinen osa. Rakennuksessa tulee toimimaan yhtenäiskoulu sekä 12-ryhmäinen päiväkoti. Koulun oppilasmääräksi on todettu 602 oppilasta, päiväkodin hoitopaikkojen määrä on 252 lasta ja nuorisotilojen asiakasmääräksi on ilmoitettu 200 henkilöä.

Rakennus on porrastuva ja kiertyy lännen puolelle jäävien leikkipiha-alueiden ympärille. Päiväkotimassa erottuu kokonaisuudessa ulkonäöllisesti koulun tiloista. Alimpaan osittaiseen kerrokseen (-1. kerros) kaakkoon sijoittuu liikuntasali sosiaalityötiloihin, musiikkiluokka ja käsityön opetustilat. Seuraavaan kerrokseen (0. kerros) sijoittuu perusopetustilojen lisäksi myös mm. kotitalouden opetustilat ja henkilökunnan sosiaalityötilat. 1. kerrokseen, jossa on myös nuorisotilat ja päiväkodin alempi kerros, sijoittuu opetustilojen lisäksi koulun ruokasali ja päiväkodin sekä nuorisotilojen käytettävissä oleva monitoimisali. 2. osittaiseen kerrokseen sijoittuu päiväkodin ylemmän kerroksen lisäksi koulun puolella perusopetustiloja ja teknisiä tiloja.

Rakennuksessa on useita sisäänkäyntejä ja tontille toteutetaan neljä ajoliittymää. Koulun kolmeen kerrokseen sijoittuvien ilta-/kuntalaistilojen pääasiallinen sisäänkäynti ja saattoliikenne toimivat rakennuksen itäpuolelta ja eteläpäädyistä, nuorisotila ja monitoimisali on helpommin saavutettavissa tontin pohjoisosan pysäköintialueelta, joka palvelee päivisin myös päiväkodin saattoliikennealueena. Huoltopiha sijoittuu nuorisotilojen edustalle ja piha-alue rajataan muurein omaksi alueekseen. Muurirakenteita toteutetaan korkeuserojen vuoksi muuallekin tontilla mm. portaikkojen yhteyteen ja rajaamaan eri tasoille sijoittuvia leikkipiha-alueita. Tontin eteläosaan sijoittuu laaja liikuntakenttä (tässä tekojää ja mahdollisuus kaukalolle) ja pienemmät monitoimikenttä ja katukoriskenttä, jotka rajataan kadun puolella melumuuri-aitarakenteella.

Koulun piha-alueelle etelään toteutetaan liikuntakentän yhteyteen huoltorakennuksen lisäksi kentän jäähdyttämistä palvelevat kaksi peittoalaltaan noin 35 m² suuruista kylmäkonttia (harmaita vakiomerikontteja) ja polttoainesäiliö sekä peittoalaltaan noin 7 m² suuruinen betoninen puistomuuntamorakennelma ja keskeiselle välituntipiha-alueelle luiskarakenteeseen yhdistyvä katosrakennelma. Päiväkodin leikkipiha-alueille rakennetaan kaksi varastoa, jotka toimivat myös osin katoksina. Koulua varten rakennetaan lisäksi itäisen pysäköintialueen yhteyteen jätesuoja.

Päärakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat koulun osalla puhtaaksimuurattu punatiili ja rakennuksen keskiosassa vaalea kuitusementtilevy, päiväkodin osalla luonnonvalkoinen puhtaaksimuurattu tiili. Rakennus on harjakattoinen loivin lappein. Talousrakennuksissa on lapekatot ja ne ovat julkisivuiltaan pääosin tiiliset. Päiväkodin osalla käytetään ikkunoissa ja muissa rakennusosissa, mm. ulkoportaita kattavissa katosten pilareissa, tehostevärejä. Koulun korkeissa tiilijulkisivuissa on tehosteena pihan puolella graafista betonia. Kenttäalueiden aitarakenteet ovat metallirakenteisia ja väriykseltään harmaat. Osa kenttäalueen aidasta toimii myös melumuurirakenteena, joka toteutetaan muottipintaista betonista muiden tontin muurirakenteiden tavoin.

Hulevesien viivytystarpeen kokonaismäärä on 105 m³. Viivytysrakenteena toimivat yhteensä kolmelle alueelle suurimman kentän pohjoisosaan ja tontin itäosaan sijoitettavat viivytysputket.

Hankkeessa käytetään Kuivaketju10-tyyppistä toimintamallia, jossa kirjausten tekemisestä vastaa suunnittelijoiden sijasta kosteudenhallintakoordinaattori. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Aiemmin tontille myönnetyn rakennusluvan jätesuojan kerrosala on 44 kem². Sen lisäksi tällä luvalla käytetään rakentamiseen yhteensä 11591 kem², josta päärakennukseen 11304 kem² ja talousrakennuksiin 287 kem². Ulkoseinien 250 mm paksuuden ylittävä osa em. kokonaiskerrosalasta on 319 kem². Varsinaista rakennusoikeutta tontilla käytetään aiemman rakennusluvan jätesuoja huomioiden yhteensä 11316 kem² ja sitä jää käyttämättä 10685 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

- Sallitusta kerrosluvusta II poiketaan siten, että koulun keskeisessä osassa on kolmikerroksinen osa, johon sijoittuu yksi rakennuksen eri tasoille välittävästä porrashuoneesta hisseineen. Kolmikerroksisen osan kerrosala on 719 kem². Poikkeamaa perustellaan tontin korkeuseroilla: rinnemuotoa on käytetty hyödyksi rakennuksen suunnitteluratkaisuissa ja rakennuksen kulkureitit on pyritty saamaan mahdollisimman selkeiksi.
- Jätesuojan sijainti poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle 2480 mm päähän kadun puoleisesta rajasta. Vähäistä poikkeamaa perustellaan sillä, että Kalajärven puistotien varrelle on suunniteltu pysäköintialue ja huoltopiha palvelemaan koulun käsityön luokkia ja tälle alueelle sijoitettava jätesuoja rajaa pysäköintialuetta huoltopihasta. Rakennuksen sijainnille on tonttiyksikön suostumus.

Rakennusjärjestys:

- Rakennusjärjestyksen 17 a § mahdollistaman kahden ajoliittymän

sijasta tontille on suunniteltu neljä ajoliittymää, joista kaksi on tarkoitettu rakennuksen varsinaisille käyttäjille ja kaksi vain kiinteistöä palvelemaan liikenteeseen. Useaa liittymään perustellaan tontin koolla ja muodolla sekä suurilla korkeuseroilla. Liittymille on kaupunkitekniikan keskuksen puoltava lausunto.

Pelastuslaki:

- Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta. Rakennuslautakunta on 27.6.19 tehnyt päätöksen § 89 suojapaikkamitoituksesta, jota pelastuslaitos on aiemmin puoltanut. Päätöksen mukaan laskennassa käytettävän jakojäännöksen jäädessä alle 0,3 voidaan suojia toteuttaa ylisuurina (155 m² suojala) kokonaisluvun osoittama määrä ja jakojäännöksen ylittäessä 0,3 tulee suojia (135 m² normisuoja-ala) toteuttaa seuraavan kokonaisluvun mukainen määrä. Tässä hankkeessa laskelman perusteella suojia tulisi rakentaa 2,88, joka tarkoittaa päätöksen mukaan kolmea normisuoja ja sen mukaisesti suojia esitetään rakennettavaksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTO-, MOPO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 200 kem², vähintään 53 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 68 ap, joista 4 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana ja 2 ap saattoliikennepaikkoina tontin pohjois- ja eteläosaan.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Toteutettavaksi esitetään 228 polkupyöräpaikkaa, 15 sähköpotkulautapaikkaa ja 18 mopopaikkaa, näistä 12 pyöräpaikkaa opettajille keittiön sisäänkäynnin yhteyteen. Erillisiä pyöräkatoksia ei toteuteta.

Koulun osalle rakennetaan kolme S1-luokan väestönsuoja, joista kaksi vierekkäin -1. kerrokseen ja yksi 0. kerrokseen. Varsinaista suojala-ala toteutetaan 405 m² 540 henkilölle. Suojista erillinen toimii normaaliajan käytössä henkilöstön sosiaali- ja kiinteistöhoitotiloina ja kaksi vierekkäistä suojaa liikuntasalin yhteydessä salin käyttäjien sosiaalitiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä suositellen mm. värien määrän karsimista ja sävyjen muuttamista rauhallisempaan suuntaan, liikuntasalin graafisella betonilla toteutettujen julkisivuosien elävöittämisen tutkimista toisin keinoin, talousrakennusten ilmeen yhtenäistämistä, punatiilijulkisivujen ikkunoiden ilmeen kehittämistä ja tukimuurien toteuttamista tontilla johdonmukaisesti samoilla materiaaleilla. Suunnitelmia on pääosin päivitetty suositusten

mukaan, graafinen betoni on säilytetty osana julkisivuja.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely, jonka mukaisesti liiteasiakirjoja on päivitetty.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunginmuseo on todennut, ettei nyt purettaviksi esitettyihin, v.1995 valmistuneisiin koulun laajennusosiin C ja D liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Purettavaksi esitetyt päiväkotit ja ryhmäpäiväkotit ovat valmistuneet 1974 arkkitehti Osmo Siparin suunnittelemina. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan päiväkotirakennuksilla on ollut arvoa osana koulurakennuskokonaisuutta. Koulun purkamisen myötä tämä arkkitehtoninen kokonaisuus on menetetty eikä yksittäisiin päiväkotirakennuksiin liity sellaisia huomattavia arvoja, jotka olisivat purkuluvan myöntämisen esteenä.

Ympäristöterveydensuojelu on antanut hankkeelle lausunnon, jossa on mm. edellytetty lisäämään käsienpesualtaita ja nuorisotiloihin iltaikäyttäjiä varten lukittava siivoustila. Lisäksi mm. keittiön siivoustilojen riittävyys tuli varmistaa ja keittiön henkilökunnalle suositeltiin erillistä sosiaalitilaa. Vesipisteitä ja nuorisotilojen siivoustila on lisätty suunnitelmiin.

Espoon ympäristökeskuksen lausunnossa on todettu mm., että purku- ja rakennusjätteen käsittely on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Purkutöissä tulee noudattaa asbesti- ja haitta-ainekartoitusraporteissa annettuja ohjeita. Purku- ja rakennuskohteiden todetaan sijaitsevan itäisellä tontin osalla Metsämaan 1-luokan pohjavesialueella, joten työmaalla tulee noudattaa Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 9 §:n tiukennettuja määräyksiä, jotka edellyttävät mm. koneiden säilyttämistä tiiviillä alustalla ja kieltävät työkoneiden huollon pohjavesialueella. Päiväkodin ja koulun läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut hankkeelle lausunnon, jossa se on puoltanut neljän ajoliittymän rakentamista. Lausunnossa on tuotu esille mm., että päärakennus on otettavissa käyttöön vasta, kunnes katutila mahdollistaa kaikki ajoliittymät ja nostopaikat. Kiinteiden rakenteiden, kuten opastaulut ja hulevesien viivytysrakenteet, on oltava kokonaisuudessaan tontin puolella, jollei niitä erikseen hyväksytä myös katusuunnitelmiin. Mikäli kohde tulee käyttöön ennen hulevesiviemäroinnin toteutusta ja liitosta, tulee hakea MRL 103 g § suostumusta hulevesien ojaan johtamiselle.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut rakennuslautakunnan vuonna 2019 vahvistaman väestönsuojapaikkojen mitoittavan käyttämistä hankkeessa ja antanut kommentteja

väestönsuojapiirustusten sisältöön, jotka on huomioitu päivitettyissä piirustuksissa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa Liikuntasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 674 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Ruokasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 289 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Monitoimisali saa yhtä aikaa oleskella enintään 75 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
purkutöiden työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
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

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 purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä purkamista koskeva aloituskokous, jossa on esitettävä purkutyömaasuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja tärinätorjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti. Purkutyön pölyn- ja meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työssä on käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman hyvin.

Purkutyömaasuunnitelmassa tulee erityisesti huomioida, että purettavat rakennukset sijaitsevat Metsämaan 1-luokan pohjavesialueella. Työmaalla tulee noudattaa Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 9 §:n tiukennettuja määräyksiä, jotka edellyttävät mm. koneiden säilyttämistä tiiviillä alustalla ja kieltävät työkoneiden huollon pohjavesialueella. Tontin länsiosa ei ole enää pohjavesialuetta, mahdollista pilaantumista aiheuttavat toiminnot tulee sijoittaa ensisijaisesti sinne.

Tontilla säilytettävä puusto tulee aidata siten, että estetään työmaa-alueen leviäminen, rakennusmateriaalien säilytys, työkoneiden kulkeminen sekä muut luonnontilaa muuttavat toimet luonnontilaiseksi jätettävällä alueella. Suoja-aita tulee säilyttää paikoillaan koko työmaan keston ajan. Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Kun koulu- ja/tai päiväkotirakennus on purettu, tulee paikalla järjestää maaperäkatselmus.

Koulun ja päiväkotirakennusten purkamisen jälkeen tulee luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Ennen uudisrakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä rakentamisen aikainen työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmaan tulee erityisesti sisällyttää suunnitelmat siitä, miten pohjavesialue huomioidaan rakennustyön aikana.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. 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.

Päivitetty esteettömyys selvitys tulee esitellä esteettömyysasiantuntijalle. Esiteltävässä esteettömyys selvityksessä on tullut huomioida myös kaupunkitekniikan keskuksen kannanotto saattotaksipaikan sijaintiin liittyen. Molempien tontin saattoliikennepaikkojen toimivuus tulee varmistaa esittämällä selvityksessä myös ajourakaaviot. Mahdolliset muutokset tulee täydentää myös asemapiirustukseen.

Lupakäsittelijälle tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) piha-alueiden valaistussuunnitelma, jossa huomioidaan sekä piha-alueiden käyttöturvallisuus pimeään aikaan että lähiympäristön rakennukset siten, että häikäisyhaittaa naapureille ei synny.

Katusuunnitelmien valmistuttua tulee oleelliset korkotiedot ajoliittymän ja kevyen liikenteen liittymien osalla tarkistaa ja päivittää asemapiirustukseen sekä pihasuunnitelmaan. Lisäksi katusuunnitelmat tulee toimittaa luvan Erytysuunnitelmiin.

Muuntamolle on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen muuraustöiden aloittamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on muurausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja ovien metallivärisävyt.

Ennen julkisivujen levytystyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivulevyistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on levyvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa. Samalla työmaakäynnillä tulee esitellä julkisivulevyjen saumaustapa. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja ovien metallivärisävyt.

Hyvissä ajoin ennen graafisen betonin elementtien tilaamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot malleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on elementtivaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja ovien metallivärisävyt.

Mikäli kohde halutaan käyttöön ennen hulevesiviemäroinnin toteutusta ja liitosta, tulee hakea MRL 103 g § suostumusta hulevesien ojaan johtamiselle.

Tontin ajojärjestelyt tulee opastaa liikennemerkkein, joiden sijainti tulee käydä läpi kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Koulu-päiväkoti-nuorisotilarakennus on otettavissa käyttöön vasta, kunnes katutila mahdollistaa kaikki ajoliittymät ja nostopaikat.

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.

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 koulurakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Väestönsuojan mitoituksen perustana oleva poikkeusoloja koskeva toimintatapa opetustoiminnan siirtymisestä kahteen vuoroon tulee kirjata valmiussuunnitelmaan.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankekuvaus
Leikkaukset L1 L2
Leikkaukset L3 L4 L5
Leikkaukset-julkisivut
Pohjapiirustus -1krs koko rakennus
Pohjapiirustus 0AB
Pohjapiirustus 1krs koko rakennus
Pohjapiirustus 2krs koko rakennus
RAK4 Pohjapiirustus
Pohjapiirustus IVKH koko rakennus
Vesikattopiirustus koko rakennus
Pihakatos-leikkivaltinevarasto
Jätehuone
Päiväkoti-varasto ja pihakatos
Kokoontumistilat
Kuntalaiskäyttö
Pihapiirustus
Rakennushistoriaselvitys
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

1411/10.03.00/2021

§ 30

Uudisrakennuslupa 2020-2026 Sotilastorpankuja 1

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka

49-50-202-1

Sotilastorpankuja 1

LINTUVAARA

02680 ESPOO

Pinta-ala 8916.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen
asuinrakennusten korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus2675.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Asunto Oy Espoon Lintunen c/o Rakennusliike Lapti Oy

Äyritie 8 B

01510 VANTAA

ToimenpideRakennetaan kahdeksan paritaloa (1,2,3,4,8,9,10,11), kolme rivitaloa
(5,6,7), yksi talousrakennus (12) ja kaksi autokatosta (13,14).
Maalämpökaivojen poraus (10 kpl)

Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103897814C	218.0	218.0	748.0	2
2	103897815D	218.0	218.0	748.0	2
3	103897816E	253.0	253.0	873.0	2
4	103897817F	253.0	253.0	873.0	2
5	103897818H	257.0	257.0	988.0	1
6	103897819J	517.0	517.0	1984.0	1
7	103897830W	257.0	257.0	988.0	1
8	103897831X	253.0	253.0	873.0	2
9	103897832Y	218.0	218.0	748.0	2
10	1038978330	218.0	218.0	748.0	2
11	1038978341	218.0	218.0	748.0	2
12	1038978352	111.0	111.0	435.0	1

13	1038978363	95.0	0.0	0.0	1
14	1038978374	95.0	0.0	0.0	1

333

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: vaativa

Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Naapurien kuuleminen,	08.12.2020	.
1kpl		
Kaupunkimittausyksikkö	23.11.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	17.08.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 71kpl
 Valtakirja
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Hankeselostus
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelma - Pinta-alataulukko Talot A-K
 Julkisivun ääneneristävyysselvitys
 Liikennemeluselvitys
 LVI-suunnittelun perusteet
 Maalämpökaivojen etäisyydet
 Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake - TEK1
 TEK2
 TEK3
 TEK4
 TEK5 Ilmanvaihto
 TEK6 Vesi- ja viemärlaitteistot
 TEK8 Talotekniikan korjattavuus
 TEK10
 Turvallisuusselvitys - TEK11
 Palotekniset erillissuunnitelmat - TEK12
 Esteettömyysselvitys - TEK13 rivitalot
 Esteettömyysselvitys - TEK13 pientalot
 Vastaavan TATE-suunnittelijan tarkastusasiakirja
 Liito-oravaselvitys
 Havainnekuva 1
 Havainnekuva 2
 Pihasuunnitelma
 Kaupunkikuva-aineisto
 Hulevesisuunnitelma
 Rakennuslupakartta
 Kosteudenhallintaselvitys

Lainhuutotodistus
Kiinteistörekisteriote
Perustamistapaselvitys
Pohjatutkimuskartta
Rakennusjäteselvitys
Alueleikkaukset
Ulkovärisuunnitelma
Vss-ilmoitus
Väestönsuojapiirustukset
HSY:n liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys
Energiaselvitys ja -todistus Talo A-K
Energiatodistuksen liitteet- Uusi rakennus: Talot A-K, 49-50-202-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Piharakennus, 49-50-202-1
Palotekniset erillissuunnitelmat
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaukset
Turvallisuusselvitys - TEK11
Valtakirja uudelle pääsuunnittelijalle
VSS ilmoitus AS Oy Espoon Lintunen
Väestönsuojapiirustukset - VSS-piirustus
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) – Ympäristöselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa kahdeksan paritaloa, kolme rivitaloa, yksi talousrakennus ja kaksi autokatosta. Asuntojen lukumäärä on 28 kpl. Haetaan lupaa puiden kaatamiselle, tontin raivaukselle, louhinta- ja maanrakennustöille, paalutukselle, ulkopuolisille kvv- töille sekä perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, aloittamista perustellaan aikataulusyillä.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla alueella, Lintulaakson tien tuntumassa kerrosluku on 1/2 I. Lisäksi Lintulaakson tien varteen on osoitettu leveähkö istutettava alueen osa ja korttelin keskelle ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu korttelin osa, joka muodostaa ympäröivien rakennusten rajaaman suojaisen pihapiirin. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti ja vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2675 kem2. Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % rakennusoikeudesta (268 kem2). Tilat saa rakentaa tonteille rakennusalueen rajoista riippumatta.

Sotilastorpankuja sijaitsee pientalovaltaisessa Lintuvaaran kaupunginosassa.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kahdeksan kaksikerroksista paritaloa sekä kolme 3-6 asuntoa käsittävää, yksikerroksista, Lintulaaksontien puolelle sijoittuvaa rivitaloa.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puu. Julkisivuverhous on maalattu vaakalaudoitus, ja julkisivujen värit ovat paritaloissa okrankeltainen, tiilenpunainen, vaaleanharmaa sekä rivitaloissa vihreään taittava tummempi harmaa. Rivitalojen terassien puoleinen julkisivu on kuultomaalattua puuta. Talousrakennuksen ja autokatosten julkisivut ovat harmaata vaakalaudoitusta. Ikkunat ja ovet ovat tummanharmaita, paitsi rivitalojen terasseilla valkoisia. Rakennukset ovat harjakattoisia ja vesikatteen materiaali on musta kattopelti. Hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta asuinrakennusten kattomuodon ja julkisivumateriaalin suhteen.

Ulkoiluvälinevarastot ja tekniset tilat sijoittuvat tontilla keskeisesti sijaitsevaan talousrakennukseen. Rakennusten keskelle muodostuu suojaisa yhteispiha asukkaiden käyttöön. Asukkailla on yhteispihan lisäksi käytössään oma istutuksin rajattu yksityinen piha.

Autopaikoitus on pääosin keskitetty kahdelle pysäköintialueelle, jotka sijaitsevat tonttiliittymän läheisyydessä. Tämän lisäksi tontilla on muutamia rakennusten vieressä olevia pysäköintipaikkoja.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3244 kem2. Varsinainen rakennusoikeus 2675 kem2 käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 254 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 315 kem2.

Käytetty kokonaisala on 3 182 m2. Asuinrakennusten kerrosala on 2880 kem2, josta asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta on 109 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 122 kem2. Talousrakennuksen kerrosala on 112 m2 ja autokatosten laajuus on 190 m2. Varsinaista rakennusoikeutta on käytetty 2649m2, käyttämättä jää 26 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 85 m2 kohti. Autopaikkoja rakennetaan 36 kpl, näistä katoksissa sijaitsee 14 kpl. Kaksi kattamatonta autopaikka on le-ap mitoitettu.

Väestönsuoja (2 %) 63,5 m2 70 henkilölle sijaitsee talousrakennuksessa, normaaliajan käyttö on ulkoiluvälinevarasto.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan edellyttämistä autopaikoista (32 ap) alle puolet (14 ap) on katoksissa. Poikkeamista katettujen autopaikkojen määrästä perustellaan korttelin yleisilmeen avoimuudella. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

ESTEETTÖMYYS

Piha on esteetön. Asuntoihin on esteetön kulkuväylä, lukuun ottamatta paritalon K kahta asuntoa, joihin ei päästä esteettömästi. Luiskayhteys ei ole järjestettävissä huomioon ottaen tontin käyttö ja korkoerot. Asuntojen ensimmäiset kerrokset ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan tehdyn liikennemeluselvityksen ja julkisivujen ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan Sotilastorpan kujan alueella sijaitsevalla tontilla 49-50-202-1 ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivia kolopuita eikä risupesä. Tontin rakentaminen ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka ovat luonnonsuojelulain suojaamia. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltavassa lausunnossaan edelleen toivonut kaksikerroksisten rakennusten sijoittamista Lintulaakson tien varten sekä suositellut värityksen tarkistamista, puurakentamisen huomioon ottamista rakennusten detaliiden suunnittelussa ja kehottanut tarkistamaan tontin korkeusasemia liittymisessä ympäröiviin katuihin ympäristöön.

Hanketta on kehitetty osittain kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiselle louhinta- ja maanrakennustöille sekä perustusten tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 87 212 € 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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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 katselemukset:

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.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyys

vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117§, 133§, 135§, 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

Asemapiirustus

Hankeselostus

Paritalo C Leikkaus A ja B

Rivitalo F Leikkaus A ja B

Alueleikkaukset

Paritalo A Pohja 1. kerros

Paritalo A Pohja 2. kerros
Paritalo K Pohja 1. kerros
Rivitalo E Pohja 1. kerros
Piharakennus Pohja 1. kerros
Pohjarakenteet
Paritalo A Julkisivut (väri)
Rivitalo E Julkisivut (väri)
Paritalo K Julkisivut (väri)
Piharakennus Julkisivut (väri)
Pihasuunnitelma
Esittelymateriaali

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

1247/10.03.00/2021

§ 31

Uudisrakennuslupa 2020-2205 Espoonlahdenkatu 4

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka	49-34-334-3004 ESPOONLAHTI Pinta-ala 0.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Espoonlahdenkatu 4 02320 ESPOO Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Hausia Oy perustettava yhtiön lukuun Puolikuu 2 B 02210 ESPOO	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), aitaaminen, piharakennelma ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle.	
	Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä
	1	103910743E 7219.0 7219.0 22840.0 13
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 6kpl Kaupunkimittausyksikkö Kaupunkikuvatoimikunta Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	07.01.2021 17.12.2020 01.06.2020 11.01.2021 . . Ehdollinen Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 22 kpl
Valtakirja, 2kpl
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Naapurin suostumus
Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus 11.9.2019 liitteinen, 7 kpl
Hankkeen kuvaus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Sijoituslupa
Kosteudenhallintasuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Pelastustiesuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Parvekelasitusperiaate tmv.
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Havainnekuvia
Asemakaavakartta ja- määräykset
Tekninen ennakkoneuvottelulomake 2
Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 6 kpl
Kauppakeskuksen huoltopihan liikenteen aiheuttaman melun, tärinän ja runkomelun selvitys
Ilmanlaatuselvitys ja - asiantuntija- arvio
Detaljiirustukset, 2 kpl
Tuuliviihtyvyysselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan rakennuslupaa 13- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, jotka sijaitsevat rakenteilla olevan peruskiinteistön 049-34-334-12 päällä 3D-kiinteistöllä 049-34-334-3004. Lisäksi haetaan lupaa kansipihan reuna- aidalle ja pysäköintilaitoksen savunpoistoluukuille. Suunnitelmissa esitetään aurinkosähköpaneeleita rakennuksen vesikatolle.

Erillisiä rakennuslupia on haettu peruskiinteistölle seuraavasti:
-Kellarikerrosten lupa (049-2019-47-A) on haettu aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan. Muutoslupa (049-2019-1602-C) on liitetty myös aikaisemmin haettu vertikaalilupa (049-2018-1545-A), tontille

sijoittuville kahdelle porrastornille. Kellaritilat koostuvat kahdesta kellaritasosta, joihin sijoittuu autopaikkojen lisäksi teknisiä tiloja, varastotiloja, hissiaulat sekä väestönsuojat mm.

- Korttelin yhteinen jätehuone on mukana kauppakeskuksen luvissa (049-2019-371-A ja 049-2020-323-B).

- Pysäköintikellareihin johtaa itäinen ajoramppi (049-2018-275-A).

- Kauppakeskuksen piha- alueille, pois lukien 3d-asuinkiinteistöjen kansipiha-alueet, on haettu kaupunkikuvallinen toimenpidelupa (049-2020-1692-R).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 12-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle (C-1). Annetun kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja sen tuottamaan varjostukseen ja tilat liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin. Rakennuksen suunnittelussa tulee hyödyntää Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Rakennuksen ylimpien kerrosten tulee erottua visuaalisesti ja jäsentelyltään peruserroksista. Ulokeparvekkeet ulottuvat kadun päälle. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä. Leikki- ja oleskelupiha-alueet sekä huolto- ja pelastusreitit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida korttelipihojen oleskelu- ja leikkialueiden suunnittelussa.

Julkisivujen ääneneristävyysmitoituksessa rakennuksen lupavaiheessa on syytä huomioida liikekeskuksen raskaan huolto-, rahti- ja bussiliikenteen aiheuttamat hetkelliset maksimiäänitasot sekä pientaajuiset melutasot.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä ja parvekekehysten sisällä osittain uritettuja ja maalattuja sandwich-elementtejä. Parvekkeiden kehykset ovat tiililaattaelementtejä. Käytetään kahta tilisävyä, mustaa ja vaaleaa. Perforoitua metallilevyä käytetään kolmea eri sävyä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ulokeparvekkeita. Sokkelit ovat betonipintaisia. Asuinrakennusten katutasen sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja pystytiililimityksellä.

Rakennuksen ullakkokerroksessa on asuntojen yhteiset saunatilat (5 kpl),

kerhotila kattoterasseineen, osa irtaimistovarastoista sekä pesula ja kuivaushuoneet. Rakennuksen huippu muodostuu kattoterassista ja alemmista kerroksista poikkeavista ikkuna- ja säleikköpintojen muodoista, julkisivumateriaali vaihtuu väribetonipintaiseksi.

Irtaimistovarastoista pääosa, 52 kpl, sijaitsee P2- kerroksessa talon alla, 39 kpl sijaitsee välikerroksissa ja loput 24 kpl ullakkokerroksessa. Korttelin yhteinen jätehuone ja varastotilat sijaitsevat Lippulaivan katu- ja kellaritasoilla, joille on haettu erillinen kaksivaiheinen rakennuslupa kauppakeskuksen yhteydessä.

Uusia asuntoja on yhteensä 115 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Oleskelupiha ja leikkialue sijaitsevat yhteisellä kansipihalla, jonne on kulkuyhteys Solmutorilta. Korttelipihan nurmipinnat aaltoilevat ja niiden lomassa polveilevat kulkuväylät. Oleskelu- ja leikkipaikkojen yhteydessä käytetään betonirakenteista, osin puuverhoiltua tukimuurimaista istuinreunusrakennetta. Solmutorilta nouseaan kansipihalle tasosta +20.100 tasoon +22.900. Pihan etelälaidassa sijaitsee viisi pysäköintikellarin savunpoistoluukkuja. Kansipihan kadunpuoleiseen reunaan sijoittuu metallinen aita.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin 049-34-334-3004 asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 5 600 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, kiinteistöhoitojen tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 7 219 kem², josta 5 650 kem² varsinaista rakennusoikeutta ja 1 024 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 545 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

-Tontin rakennusoikeus 5 600 kem² ylittyy 50 kem² verran. Perustelut: talojen mitoitus perustuu aikaisempaan paloturvallisuussuunnitelmaan, jossa on ollut savunpoistokuilut porraskäytävän molemmin puolin. Lisäksi talo oli mitoitettu keskitetyllä ilmanvaihdolla hormoneineen. Nyt tarkennetuissa suunnitelmissa on huoneistokohtainen ilmavaihto, jolloin hormit ovat pienentyneet n. 2 m²/kerros. Lisäksi savunpoistohormit

poistuivat kerroksista, n. 2 m² /kerros. Yhteensä yleensä n. 4 m²/kerros. Ulkomitat on lyöty lukkoon jo siirtolaatan suunnitteluvaiheessa ja siirtolaatta rakennettu, eikä niitä voi enää pienentää. Syntyneet neliöt tulevat asuntojen hyödyksi ja parantavat asuntojen käytettävyyttä. Korttelin yhteenlaskettu kerrosala ei ylity. Lopputuloksena on kerrosalaylitys 0,9%/ 50 m².

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoituseriaa muutos vuoksi kasvanut n 130 m² verran. Perustelut: 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, pyöräpaikat ja väestönsuojat on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin. Asuntojen autopaikat, 58 ap, joista kaksi on LE-paikkoja, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla P2 (049-2019-47-A). Lisäksi on varattu yksi lastausautopaikka porrasta kohden. 20/58 autopaikkaa suunnitellaan sähköauton latauspaikkoina.

Asuntojen pyöräpaikat, 230 pp, sijaitsevat asuntojen yhteistiloissa, 96 pp pihakannen tasossa ja 134 pp kellarissa P1- tasolla. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia paikkoja on sijoitettu asuntopihalle 12 kpl.

Väestönsuojatilat sijaitsevat rakennuksen alla Lippulaivan kellarikerroksessa P2 (049-2019-47-A). Suojapaikkoja on 150 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Kadun puoleinen porrashuone toimii myös sammutusreitteinä ja yhteisenä poistumistienä Lippulaivan parkkitasolta. Kierreporras toimii asuinkerrosten toisena poistumistienä ja päättyy pihatasoon. Rakennuksessa on kaksi hissiä, josta toinen on palomieshissi. Kauppakeskuksen pihakansi ja rakennusten välinen siirtolaatta on osastoitu REI120 8m etäisyyteen talosta 5. Porrashuone on osastoitu EI60. Muiden naapurirakennusten etäisyys on yli 8m.

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. Ullakkokerroksen kattoterassille on esteetön käynti. Asuntojen parvekkeilla on puuritulävaraus.

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

Seinäpuhalluksen ratkaisu poikkeaa sisäilmasto ja ilmanvaihto- oppaan ehdoista. Ratkaisun toimivuus on osoitettu hankkeessa erikseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 1.6.2020 ja puoltanut hanketta huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-3 periaatteita.

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 päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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:

aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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.

Kolmannen osapuolen lausunto yli 12- kerroksisesta rakennuksesta esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä. Lausunnossa esitetään stabiiliteetti huomioiden että rakennus on siirtolaatan päällä.

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.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja

laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

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

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asuinhuoneissa mittaukset tulee tehdä myös kauppakeskuksen huoltopihan aiheuttaman runkomelun osalta.

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.

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. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankeselostus
Leikkaus LE 5020
Leikkaus LE5040
Pohjapiirustus talo 5 1.krs
Pohjapiirustus talo 5 2. krs
Pohjapiirustus talo 5 13.krs
Esittelyaineisto

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

1250/10.03.00/2021

§ 32

Uudisrakennuslupa 2021-9 Solmukuja 3

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka	49-34-334-3005 ESPOONLAHTI Pinta-ala 0.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Solmukuja 3 02320 ESPOO Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Lippulaiva c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), aitaaminen, piharakennelma ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle. Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103912586W	3860.0	3860.0	12460.0	9
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 5kpl	21.01.2021				
	Kaupunkimittausyksikkö	07.01.2021			Puoltava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	01.06.2020			Ehdollinen	
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	11.01.2021			Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl					

Valtakirja, 2kpl
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Naapurin suostumus
Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus 11.9.2019 liitteineen, 7 kpl
Hankkeen kuvaus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Sijoituslupa
Kosteudenhallintasuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Pelastustiesuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Parvekelasitusperiaate tmv.
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Havainnekuvia
Asemakaavakartta ja- määräykset
Tekninen ennakkoneuvottelulomake 2
Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 4 kpl
Kauppakeskuksen huoltopihan liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun selvitys
Ilmanlaatuselvitys ja - asiantuntija- arvio
Detaljipiirustukset, 2 kpl
Tuuliviihtyvyysselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 9- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, jotka sijaitsevat rakenteilla olevan peruskiinteistön 049-34-334-12 päällä 3D-kiinteistöllä 049-34-334-3005. Lisäksi haetaan lupaa kansipihan reuna- aidalle ja pysäköintilaitoksen savunpoistoluukuille. Suunnitelmissa esitetään aurinkosähköpaneeleita rakennuksen vesikatolle.

Erillisiä rakennuslupia on haettu peruskiinteistölle seuraavasti:

-Kellarikerrosten lupa (049-2019-47-A) on haettu aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan. Muutoslupa (049-2019-1602-C) on liitetty myös aikaisemmin haettu vertikaalilupa (049-2018-1545-A), tontille sijoittuville kahdelle porrastornille. Kellaritilat koostuvat kahdesta

kellaritasosta, joihin sijoittuu autopaikkojen lisäksi teknisiä tiloja, varastotiloja, hissiaulat sekä väestönsuojat mm.

- Korttelin yhteinen jätehuone on mukana kauppakeskuksen luvissa (049-2019-371-A ja 049-2020-323-B).

- Pysäköintikellareihin johtaa itäinen ajoramppi (049-2018-275-A).

- Kauppakeskuksen piha- alueille, pois lukien 3d-asuinkiinteistöjen kansipiha-alueet, on haettu kaupunkikuvallinen toimenpidelupa (049-2020-1692-R).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle (C-1). Annetun kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja sen tuottamaan varjostukseen ja tilat liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin. Ulokeparvekkeet ulottuvat kadun päälle. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä. Leikki- ja oleskelupiha-alueet sekä huolto- ja pelustusreitit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida korttelipihojen oleskelu- ja leikkialueiden suunnittelussa.

Julkisivujen ääneneristävyysmitoituksessa rakennuksen lupavaiheessa on syytä huomioida liikekeskuksen raskaan huolto-, rahti- ja bussiliikenteen aiheuttamat hetkelliset maksimiäänitasot sekä pientaajuiset melutasot. Ilmanotossa tulee huomioida huoltopihan sijainti.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä ja parvekekehysten sisällä osittain uritettuja ja maalattuja sandwich-elementtejä. Parvekkeiden kehykset ovat tiililaattaelementtejä. Käytetään kahta tilisävyä, harmaata ja vaaleaa. Perforoitua metallilevyä käytetään kolmea eri sävyä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ulokeparvekkeita. Sokkelit ovat betonipintaisia. Asuinrakennusten katutasen sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja pystytiililimityksellä.

Rakennuksen ullakkokerroksessa on asuntojen yhteiset saunatilat (3 kpl), kerhotila kattoterasseineen ja osa (6 kpl) irtaimistovarastoista. Talopesula ja kuivaushuoneet (2 kpl) sijaitsevat P1- tasolla.

Irtaimistovarastoista pääosa (47 kpl) sijaitsee P2- kerroksessa talon alla,

P 1- tasolla 8 kpl ja loput 6 kpl ullakkokerroksessa. UVV- ja LVV- tilat ovat kellarikerroksessa P1- tasolla ja 1. kerroksessa. Korttelin yhteinen jätehuone sijaitsee talon 5 alla katutasolla (049-2020-323-B).

Uusia asuntoja on yhteensä 61 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Oleskelupiha ja leikkialue sijaitsevat yhteisellä kansipihalla, jonne on kulkuyhteys Solmutorilta. Korttelipihan nurmipinnat aaltoilevat ja niiden lomassa polveilevat kulkuväylät. Oleskelu- ja leikkipaikkojen yhteydessä käytetään betonirakenteista, osin puuverhoiltua tukimuurimaista istuinreunusrakennetta. Solmutorilta nouseaan kansipihalle tasosta +20.100 tasoon +22.900. Pihan etelälaidassa sijaitsee viisi pysäköintikellarin savunpoistoluukkuja. Kansipihan kadunpuoleiseen reunaan sijoittuu metallinen aita.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin 049-34-334-3005 asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 3 150 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.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3 860 kem2, josta 3 071 kem2 varsinaista rakennusoikeutta ja 578 kem2 asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 211 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

-Luoteisjulkisivun parvekelinja ja rakennuksen pääsisäänkäynnin järjestelyt ylittävät tontin puolella rakennusalan rajan. Ratkaisulla on haettu riittävää suojaa sisäänkäynnille ja siihen vaikuttavat pohjaratkaisu ja kerrosalan käyttö.

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoituseriaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m2 verran. Perustelut: 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, pyöräpaikat ja väestönsuojat on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin. Asuntojen autopaikat, 31 ap, joista yksi on LE-paikka, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla P2 (049-2019-47-A). Lisäksi on varattu yksi lastausautopaikka porrasta kohden. 10/31 autopaikkaa suunnitellaan sähköauton latauspaikkoina. Asuntojen pyöräpaikat, 122 pp, sijaitsevat asuntojen yhteistiloissa. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia paikkoja on sijoitettu asuntopihalle 10 kpl.

Väestönsuojatilat sijaitsevat rakennuksen alla Lippulaivan kellarikerroksessa P2 (049-2019-47-A). Suojapaikkoja on 82 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Kauppakeskuksen pihakansi ja rakennusten välinen siirtolaatta on osastoitu REI120 8m etäisyyteen talosta 6. Porrashuone on osastoitu EI60. Muiden naapurirakennusten etäisyys on yli 8m.

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. Ullakkokerroksen kattoterassille on esteetön käynti. Asuntojen parvekkeilla on puuritulävaraus.

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

Seinäpuhalluksen ratkaisu poikkeaa sisäilmasto ja ilmanvaihto- oppaan ehdoista. Ratkaisun toimivuus on osoitettu hankkeessa erikseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 1.6.2020 ja puoltanut hanketta huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-3 periaatteita.

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 päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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:

aloituskokous

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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.

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.

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

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

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asuinhuoneissa mittaukset tulee tehdä myös kauppakeskuksen huoltopihan aiheuttaman runkomelun osalta.

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.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankeselostus

Leikkaus LE6010
Leikkaus LE6020
Pohjapiirustus talo 6 1.krs
Pohjapiirustus talo 6 4.krs
Pohjapiirustus talo 6 9.krs
Esittelyaineisto

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

1220/10.03.00/2021

§ 33

Uudisrakennuslupa 2020-1481 Kotkakuja 1

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka

49-57-6-4

Kotkakuja 1

KARAKALLIO

02620 ESPOO

Pinta-ala 1282.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, VI, 2210, e=1,72 Asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

2210.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten
kerrosala97.0 k-m²**Hakija**

Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätiö

PL 322

00531 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (416L) ja puretaan piharakennus (9209) sekä jätepiste

Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennus

Pysyvä

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

1

103874416L

3155.0

2982.0

10435.0

6

Rakennuksen purkaminen

Luvan
rakennus

Pysyvä

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

2

1016019209

97.0

97.0

272.0

1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 08.06.2020

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 04.09.2020

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 3
kpl 24.09.2020

.

	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.09.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (15 kpl) Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Katukorkeusilmoitus RH1-lomake Piha- ja pintavesisuunnitelma Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Rakennuksen ja ulkoalueen käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Palotekniset erillissuunnitelmat Hankekohtaiset suunnitteluperusteet x 2 Selvitys kosteudenhallinnasta RH2-lomake Rakennuslupakartta Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Hankkeen suunnittelijat Hankekohtaiset suunnitteluperusteet -hankekuvaus Esteettömyys selvitys Palotekniset erillissuunnitelmat Kerrosalalaskelma Selvitys hulevesistä Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Vesijohto- ja viemäri lausunto Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuus Väestönsuojapiirustukset Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista Valtakirja Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Energiaselvitys ja -todistus Yhteystietojen liite Energiatodistuksen liite Kerrosalalaskelma Sijoituslupa 049-2020-505 Päätös Ilmoitus rakennuksen poistumasta, RK9 Liite 3, Lainhuutotodistus Ilmoitus rakennuksen poistumasta, RK9 Liite 2, Rakennuslupakartta Ilmoitus rakennuksen poistumasta RK9 Ilmoitus rakennuksen poistumasta, RK9 Liite 1, Asemapiirustus Yhteisjärjestelysopimus Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus - Pohjarakennesuunnittelijan koul Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat - Pohjarakennesuunnittelijan saavuttamat Poikkeamispäätös tai Suunnittelutarveratkaisu - Poikkeamispäätös		

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kaupparekisteriote
Muu selvitys - vastine naapurin huomautukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon (416L) rakentamiseen ja piharakennuksen (9209) ja jäteaitauksen purkamiseen. Tontille rakennetaan
valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, asuntoja toteutetaan 42 kpl.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jossa on kaksi olemassa olevaa v. 1965 rakennettua 4-kerroksista asuinkerrostaloa, on v. 2019 hyväksytty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

Asemakaavassa on tontille osoitettu yksi rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle. Tontin pohjoisosassa on lisäksi varattu alue pysäköinnille, joka tulee kattaa viherkatoksin.

Tontille saa sille merkityn rakennusoikeuden 2210 kem2 lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asuinrakennusten julkisivuvärien tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, tulee saumat piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennuksen katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pihajärjestelyistä, maanalaisista johdoista ja hulevesien käsittelystä.

AK-korttelialueen autopaikat tulee pääosin sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Hankkeelle on 28.01.2021 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös 049-2020-2044-S koskien autopaikkamäärää, rakennusalueen ylityksiä ja tontinrajan ylitystä 5. ja 6. kerroksen parvekkeiden kohdalla.

Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

- Autopaikkoja voidaan toteuttaa esitetyn mukaisesti, mikäli tontille rakennetaan

valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että kyse on edellä mainitusta vuokra-asuntotuotannosta.

- Rakennuksen eteläosan 5. ja 6. kerroksen parvekkeiden vesien johtaminen

tulee toteuttaa siten, että ne ohjataan hallitusti maahan. Parvekkeista ja niiden rakenteista ei saa pudota vettä tai jäätä katualueelle

RAKENNUSHANKE

Rakennuksen julkisivut ovat valkoista tiililaattaa. Ullakkokerroksen julkisivut ovat keraamista lankkua. Asuntojen kadunpuolen parvekkeet neljanteen kerrokseen asti ovat sisäänvedettyjä ja niiden taustaseinät ovat kellanruskeaa, kuultokäsiteltyä puuta. Kahden ylimmän kerroksen kadunpuoleiset parvekkeet ja pihanpuoleiset parvekkeet ovat ulokeparvekkeita ja niissä on parvekelasitus. Rakennuksen 5. ja 6. kerroksen parvekkeet ylittävät tontin rajan 2,27 metrillä eteläjulkisivulla poikkeamispäätöksen mahdollistamalla tavalla. Sisäänkäyntejä on korostettu puuverhoilulla. Talon alimman kerroksen kadun puoleisilla julkisivuilla on suuret ikkunat asemakaavan mukaisesti estämässä umpinaista vaikutelmaa.

Asuintilojen irtaimistovarastot ja yhteistilat on sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen. IV-konehuone, kerhotila, saunaosasto ja näihin liittyvät kattoterassit sijaitsevat ullakkokerroksessa. Hanke on pienasuntovaltainen. Talosaunoja rakennetaan 1 kpl 42 saunatonta asuntoa kohti, mikä poikkeaa Topten-asuintilojen aputilojen mitoitusohjeesta. Mitoituksen riittävyyttä on perusteltu saunomisen porrastamismahdollisuudella.

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan eteläisivun osalta 1,0 metrillä sekä osin itäisivulla 15 metrin matkalla 0,93 metriä. Hanke on perustellut ylityksiä tontin pienuudella ja haastavilla korkeussuhteilla.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2982 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2210 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 225 kem² ja porrashuoneiden 20 m² ylittävä osuus 322 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 225 kem². Rakennuksen kokonaisala on 3155 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen ullakkokerros on kaikilta sivuilla julkisivupinnasta sisäänvedetty, mutta ei kaikilta osin sijaitse julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella. Itä- ja länsisivuilla ullakko ei kokonaisuudessaan jää 45 asteen kulmassa kohoavan kuvitteellisen vesikattotason alapuolelle. Poikkeamista ullakkomääritelmästä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Lisäksi sallitaan 10 %:n vähennys autopaikkojen kokonaismäärästä, mikäli otetaan käyttöön

yhteiskäyttöautojärjestelmä. Autopaikkavaatimus koko rakennuspaikalle on varsinaisen kerrosalan määräämänä vähintään 26 ap. Poikkeamispäätös 049-2020-2044-S mahdollistaa asemakaavan edellyttämän 26 ap sijaan 21 ap. Pihalle on osoitettu yhteensä 5 ap, joista yksi on le-paikka. Naapuritontin 49-57-6-6 autohalliin on osoitettu 16 ap ja lisäksi on yhteiskäyttöautopaikkoja 3 kpl. Yhteiskäyttöautoista on sovittu asemakaavamääräyksen mukaisesti erillisellä yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem2 kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkavaatimus koko tontille on vähintään 84 ppp. Tontin pyöräpaikoista 84 pp toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu 21 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 59 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 08.06.2020 ja se on puoltanut suunnitelmaa ehdollisena. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti.

MUUT SELVITYKSET

Tonttien 3,4,5 ja 6 yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu mm autopaikoituksesta ja jätehuollosta.

Hankkeelle on hyväksytty 15.10.2020 sijoituslupa 049-2020-505 etelän puoleisen julkisivun 5. ja 6. kerroksen parvekkeiden ja anturoiden, routaeristeiden ja salaojien sijoittumiselle katualueen puolelle.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan rakennuksen itäpuolella sijaitsevassa maanalaisessa viivytysputkessa. Viivytysputken tilavuus on yhteensä yli 10 m3. Viivytysputkesta hulevedet johdetaan kadun toiselle puolelle

eteläiseen painanteeseen sijoitusluvalla 049-2020-505.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisen on kuullut rajanaapureita.

Naapuri Kotkakuja 3 (49-57-6-1) haluaa huomauttaa rakennushankkeesta samalla tavoin kuin kaavamuutoksesta. Naapuri huomauttaa mm rakennusten välisestä etäisyydestä, uuden rakennuksen kerrosluvusta ja päädyn makuuhuoneiden ikkunoiden suorasta näköyhteydestä. Huomautus on luvan liitetiedostona.

Vastineessaan hanke toteaa rakennettavan uudisrakennuksen sijoittuvan asemakaavan mukaisesti rakennusalueelle ja rakennusten välinen etäisyys on n 14 metriä.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Suunniteltu asuinrakennus on sijainniltaan, korkeudeltaan ja muilta ratkaisultaan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen eikä tarpeettomasti haittaa naapuria sijoituessaan n 14 m etäisyydelle tontin lännen puoleista rajasta. Rakennushanke täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta.

huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

**Esittelijän
päättöehdotus**

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Sijoitusluvan 049-2020-505 lupaehtoja tulee noudattaa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan

lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

ASEMAPIIRUSTUS

Karttaote Kotkakuja 1

Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

Leikkaus A - A

Leikkaus B - B

Pohjapiirustus 1. KR

Pohjapiirustus 2. KRS

Pohjapiirustus 3. KRS

Pohjapiirustus 4. KRS

Pohjapiirustus 5. KRS

Pohjapiirustus 6. KRS

Pohjapiirustus ULLAKKO

VESIKATTOPIIRUSTUS

JULKISIVU POHJOISEEN

JULKISIVU ITÄÄN

JULKISIVU ETELÄÄN

JULKISIVU LÄNTEEN

Poikkeamispäätös

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Huomautuksen tehneet

1082/10.03.00/2021

§ 34

Uudisrakennuslupa 2021-108 Ahertajantie 5

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka	49-12-91-6		Ahertajantie 5			
	TAPIOLA		02100 ESPOO			
	Pinta-ala 22479.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		Yleisten rakennusten tontti			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		20700.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		21522.0 k-m²			
	Hakija	Weegee Oy				
c/o Olarin Huolto Oy Piispantilankuja 2						
Toimenpide	02240 ESPOO					
	Maanalainen kaksikerroksinen kylmä pysäköintilaitos (1), sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.					
	Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039168736	3245.0	3245.0	11990.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 8kpl					
	Valtakirja, 3kpl					
	HSY:n liitoskohtalausunto					
	Kaupparekisteriote, 3kpl					
	Kiinteistörekisteriote					
	Lainhuutotodistus					
	Rakennetyypit					

Yhteystietojen liite - Korhonen Toni
Asemapiirustus - Asemapiirustus
Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - LVI-suunnittelun perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Pysäköintitilojen ilmanvaihtolaskelma
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Rakenteiden suunnitteluperusteet
Hankekuvaus - Hankekuvaus
Julkisivupiirustus - Julkisivu louteeseen
Julkisivupiirustus - Julkisivu lounaaseen
Julkisivupiirustus - Julkisivu kaakkoon
Julkisivupiirustus - Julkisivu koilliseen
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus osa3
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus osa2
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus osa1
Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaavio
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 08.02.2021
Leikkauspiirustus - Leikkaukset B-B, C-C ja D-D
Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A
Muu lausunto - Perustamistapalausunto
Muu lausunto - Lausunto hulevesitunnelin päälle rakentamisesta
Muu selvitys - Ilmanvaihdon etäisyyksien perustelulausunto
Muu selvitys - Liikenneselvitys, liitteet
Muu selvitys - Liikenneselvitys
Muut - Aloittamisoikeushakemus
Muut - Sitoumus yj-sopimuksen tekemisestä
Muut - KKT käsittelyn materiaali
Muut - Väritetyt julkisivuotteet, KKT materiaalista
Muut pääpiirustukset - Rakennetyypit
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma, liitteet
Pohjapiirustus - Pysäköintitaso K1
Pohjapiirustus - Pysäköintitaso K2
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus pihataso, 1. kerros
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 2.kerros
Rakennuslupakartta - Rakennuslupakartta, määrätykset
Rakennuslupakartta - Rakennuslupakartta tontti 7 ja katualue
Selvitys hulevesistä - Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta - Kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen_liite1-asema
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen_Ahertajantie-3
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä - Selvitys rakennus- ja purkujätteen
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Espoon Kulttuuriparkki kaupparekisteriote

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Weegee Oy kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kiinteistö Oy Ahertantie 3 kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kiinteistörekisteriote
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Louhinnan reunapalkki
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Lujitiumäärät
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus D-D
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Ruiskubetonointi
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Maarakenteiden rakennetyypit
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus C-C
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Senämäkuva eteläinen
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus B-B
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus A-A
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - GEO piirustusluettelo
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Työselostus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Louhinta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Salaojitus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Salaojakaivot
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Senämäkuva itäinen
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Kalliopultitus
Valtakirja - Valtakirja KOy Espoon Kulttuuriparkki
Valtakirja - Valtakirja KOy Ahertajantie 3
Valtakirja - Valtakirja WeeGee Oy
Vesijohto- ja viemärilausunto - Liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) – Ympäristöselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen pihakannella sijaitsevien porrasrakennelmien ja pysäköintipaikkojen rakentamiselle, sekä rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee aloitusoikeutta sillä, että Kulttuurimajakan liike- ja näyttelytilat valmistuvat 06/2021 ja asunnot 08/2021. Näiden velvoitepaikat on sijoitettu tähän pysäköintilaitokseen. Myös Weegeen pysäköintipaikkoja on rakentamisen takia pois käytöstä, ja aloitusoikeus mahdollistaa pysäköintilaitoksen valmistumisen aikaisemmin.

Samalla pysäköintialue Weegee-talon kaakkoissivustalla puretaan, ja pysäköinti sisäänvaloaukiolla rajoittuu jatkossa liikuntaesteisten pysäköintiin ja saattoliikenteeseen museon sisäänkäynnin yhteydessä.

Pysäköintilaitoksen louhintatöitä varten on myönnetty erillinen maisematyölupa, lupatunnus 049-2020-1741-T.

Pysäköintilaitos sijoittuu kokonaisuudessaan kolmelle tontille sekä katualueelle. Katetulle sisäänajoluiskalle tontilla 12-91-8 on myönnetty

aikaisemmin lupa rakennusluvan 49-2019-749-A yhteydessä. Maanalaisen autohallin muita osia tontilla 12-91-7 ja katualueella 12-9901-0 koskevat rakennusluvut 49-2021-109-A ja 49-2021-112-A. Lupahakemukset ovat vireillä samanaikaisesti, ne koskevat samaa hankekokonaisuutta ja niillä on yhteiset piirustukset ja liiteasiakirjat, jotka ovat luvan 49-2021-108-A liitteenä.

ASEMAKAAVA

Hanke sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Tontilla sijaitseva Weegee-talo on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr: Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vuoksi.

Weegee-talon sisääntulopiha on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sk-1: Kaupunkikuvallisesti arvokas etupiha-alue. Aluetta tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen alkuperäiset rakenteet ja pinnat säilyvät.

Weegee-talon puistoalueeseen liittyvä takapiha on suojeltu asemakaavassa merkinnällä ma-1: Maisemallisesti arvokas puustoinen alue. Aluetta on hoidettava puistometsänä siten, että sen luonne säilyy. Veistospuistoa palvelevien taideteosten ja niiden tarvitsemien rakennelmien pystyttäminen sallitaan alueella.

Asemakaavassa sallitaan Y-korttelialueelle rakennettavan maanalaisia tiloja asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi. Päällekkäisiä kellarikerroksia saa toteuttaa tarpeen mukaan ja kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 700 kem². Rakennusoikeutta on aikaisemmin käytetty Weegee-talossa 20 682 kem². Tontilla on käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 18 kem².

Hankkeen maanalaiset osat, 1. ja 2. kellarit, ovat laajuudeltaan yhteensä 3146 kem². Tämä on kokonaisuudessaan asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Maanpäälliset porras/tekniset rakenteet ovat kerrosalaltaan yhteensä 99 kem², josta 81 kem² ylittää asemakaavan rakennusoikeuden.

RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitokseen sijoittuvat asemakaavan mukaisesti sekä hakijan, tontin 12-91-6, että tontin 12-91-8 (Ahertajantie 3) velvoiteautopaikat. Asemakaava edellyttää tontille 12-91-3 100 autopaikkaa (joista kaksi LE-autopaikkaa), sekä tontille 12-91-8 45 autopaikkaa (joista rakennusluvan 49-2019-749-A mukaan yksi LE-autopaikka).

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kellareissa on 98 autopaikkaa (joista kaksi on LE-autopaikkaa), ja pihakannelle sijoittuu lisäksi 48 autopaikkaa. Weegee-talon sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan lisäksi

3 LE-autopaikkaa ja yksi LE-saattopaikka. Autopaikkojen kokonaismäärä on asemakaavan, esteettömyysmääräysten ja aiempien rakennuslupien mukainen.

Ajoluiskan kautta on yhteys myös viereisen tontin 12-91-7 (Ahertajankuja 4) pysäköintilaitokseen.

Poistumistieportaiden maanpäälliset osat puolilämpimiä. Porrashuone on julkisivuiltaan paikallavalettua betonia ja lasia. Varapoistumistie/tekninen rakennelma on julkisivuiltaan sekä puhtasvalettua betonia sekä tumman harmaata alumiiniverhoilua.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitoksen maanpäälliset kaksi porrasta/tekniistä tornia ylittävän tontin rakennusoikeuden 81 kem2. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 8.2.2021 puoltanut ratkaisua.

Pysäköintilaitoksen toinen porras/tekninen rakennelma ulottuu asemakaavassa ma-1-merkitylle, maisemallisesti arvokkaalle puistoiselle alueelle.

Sijointu on arvioitu kaupunkikuvallisesti parhaaksi mahdolliseksi maanalaisen pysäköintilaitoksen edellyttämille välttämättömille LVI-tekniisille installaatioille. Rakennelmaa ympäröivä maasto suojataan rakentamisen ajan sekä ennallistetaan rakentamisen päättyessä. Louhekalliopinta pysäköintilaitoksen lounaispäädyssä säilytetään muilta osin.

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan puoltanut ratkaisua.

Keskitetyt tekniset ratkaisut edellyttävät poikkeamia ilmanvaihdon ulkoilman ja ulospuhalluslaitteiden ohjeellisista etäisyyksistä, joista on laadittu erillinen, rakennusvalvonnan hyväksymä perustelulausunto. Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

SELVITYKSET

Pysäköintilaitos on esteetön. Rakennus ja sen pihakansi täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 3.2.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

Hankkeesta on laadittu liikenneselvitys. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 5.2.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 11.1.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

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

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-91-6, 12-91-7 ja 12-91-8 välillä tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden ym. järjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 48 265,00 € 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

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Erityisen huolellisesti on suojattava ma-1 -alueelle sijoittuvan varapoistumistien/IV-tekniikkaosan metsäympäristö ja kallioleikkaus.

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.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankekuvaus
Leikkauspiirustus 01
Leikkauspiirustus 02
Pohjapiirustus K1
Pohjapiirustus K2
Pohjapiirustus pihataso 1.krs.
Pohjapiirustus 2.krs.
Julkisivu koilliseen
Julkisivu kaakkoon
Julkisivu lounaaseen
Julkisivu luoteeseen
Väritetyt julkisivuotteet
Havainnekuvat

1104/10.03.00/2021

§ 35

Uudisrakennuslupa 2021-61 Ahertajankuja 4

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka	49-12-91-7	Ahertajankuja 4				
	TAPIOLA	02100 ESPOO				
	Pinta-ala 7660.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	9800.0 k-m ²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²				
	Hakija	Asunto Oy Espoon Amos c/o Peab Oy				
Karvaamonkuja 2 A						
00380 HELSINKI						
Asunto Oy Espoon Edith c/o Peab Oy						
Karvaamonkuja 2 A						
00380 HELSINKI						
Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond						
Kaptensgatan 12						
22100 MARIEHAMN						
Toimenpide	Neljän asuinkerrostalon (1,2,3,4) ja niihin liittyvän pysäköintilaitoksen (5) rakentaminen.					
	Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039153801	2611.0	2015.0	8622.0	4
	2	1039153812	3111.0	2519.0	10137.0	5
	3	1039153823	3617.0	3019.0	11677.0	6
	4	1039153834	4120.0	3524.0	13689.0	7
5	1039153845	2743.0	2743.0	11247.0	1	

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 21.01.2021
Naapurien kuuleminen, 04.02.2021
5kpl

Puoltava

.

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 59kpl
Hankekuvaus
TEK-lomakkeet 10 kpl
Energiaselvitys, Talot A-D
Energiaselvityksen liite, Talot A-D
Esteettömyys selvitys
Katukorkeusilmoitus & tasauskuva
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot, Talot A-D ja autohalli
Liikennemeluselvitys
Paloturvallisuuden riskiarviolomake
Palotekninen selvitys & suunnitelmat
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Jäteauton ajoratatarkastelu
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Ulkoväriyessuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus
Kosteudenhallintaselvitys
Purkujäteselvitys
Kiinteistörekisteriote
Lainhuutotodistus
Maanvuokrasopimus
Perustamissopimus, 2kpl
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
HSY:n Liitoskohtalausunto, 2kpl
VSS-ilmoitus ja -piirustukset, 3kpl
Väestönsuojapiirustukset
Ympäristöselvitys
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot 6 kpl
Esittelyaineisto
Valtakirja, 2kpl
Naapurin huomautukset 2 kpl
Hakijan vastine

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa 4-, 5-, 6- ja 7-kerroksisten, kellarillisten asuinkerrostalojen ja pihakannen alaisen autohallin rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), johon saa rakentaa 4-, 5-

, 6- ja 7-kerroksiset neljä asuinkerrostaloa. Tontin koillisreunalla on ulottuva istutettava piha-alueen osa, joka on istutettava tapiolamaiseen tapaan, ja johon ei saa sijoittaa leikki- eikä oleskelutiloja (ev). Muulle osalle tonttia saa sijoittaa maanalaisia, rakennuksen tai pihakannen alaisia pysäköinti- ja huoltotiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja asuntojen yhteistiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi korkeintaan kahteen kerrokseen (a II /ma). Mahdollinen maanpinnan yläpuolelle sijoittuva maanalaisten tilojen seinämä tulee maisemoida luontevasti maastonmuotoiluun ja istutuksiin.

AK-korttelialueella uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurissa tulee pyrkiä omaleimaiseen ilmeeseen siten, että korostetaan alueen imagoa viereisen Y-alueen suojellun rakennuksen ympäristössä. Julkisivujen väriytyksen tulee olla pääosin vaalea ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta, sokkeleissa vaaleaa betonia. Myös puuta voidaan käyttää mm. parvekkeiden taustaseinissä. Parvekekaiteiden tulee olla ilmavia, esimerkiksi metallipinnakaiteita.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm. autopaikkojen ja ajoyhteyksien sijoittamista ja kansipihan rakentamista koskevia määräyksiä sekä ääneneristysvaatimuksia.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9800 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Rakennusten 1. kerrokseen saa sijoittaa lastenvaunuvaraston ja ulkoiluvälinevaraston asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 9799 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 4021 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 403 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 113 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 kem².

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan neljä asuinkerrostaloa, jotka porrastuvat maastoon Ahertajankujalta ylös rinteeseen kerrosluvuiltaan ja korkeuksiltaan nousten. Sisäänajo pihakannelle tapahtuu Ahertajankujan päästä, ja sisäänajo autohalliin tonteille 12-91-8 ja 12-91-3 sijoittuvan ajotunnelin kautta.

Asuinrakennus A on nelikerroksinen, B viisikerroksinen, C kuusi-, ja D seitsemänkerroksinen. Asuinrakennuksen A 1. kerroksessa sekä rakennuksen C kellarikerroksessa on parvekkeellinen saunaosasto/kerhohuone. Pesulat kuivaushuoneineen sijoittuvat kellarikerrokseen, samoin irtaimistovarastot. Lastenvaunuvarastoja ja ulkoiluvälinevarastoja on 1. kerrosten tasolla ja kellareissa rakennusvalvontojen ohjeen mukaisesti. Tekniset tilat sekä maanalainen pysäköintilaitos sijaitsevat kellarikerroksessa, IV-konehuoneet sijaitsevat kattokerroksessa. Yhteiset jäteastiat on sijoitettu tontin lounaiskulmaan. Pihakannen alaiseen autohalliin ja kellareihin johtaa rakennusten porrashuoneiden lisäksi kolme katettua ja yksi avoin ulkoporras.

Julkisivuissa päätyjen valkoinen rappaus, parvekkeiden betonisten taustaseinien vaalea pinnoitus, sekä parvekkeiden pystylattakaiteiden vaalea metallihohtoinen sävy maailma noudattavat asemakaavaa. Betonirakenteisten päätyjen julkisivumateriaali on eristerappaus. Parvekkeiden betoniset taustaseinät ovat valkoisiksi pinnoitettuja. Pysäköintilaitoksen muurit ja rakennusten sokkelit ovat valkoiseksi pinnoitettua betonia. IV-konehuoneen julkisivut on verhottu metallilamelleilla ja ikkunoiden ja parvekkeiden metalliosat ja vesipellit pinnoitettu vaaleisiin, osin metallihohtoihin sävyihin valkoinen, vaalea beige ja vaalea kulta. Parvekkeiden kaiteet ovat metallirakenteisia pystylattakaiteita, parvekkeet ovat lasitettuja. Rakennuksissa on tasakatto.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennusalueen rajoista on useiden rakennusten kohdalla jouduttu hiukan poikkeamaan. Rakennuksen A kohdalla poikkeama on suurin, johtuen naapuritontin autohallin ajoluiskan ja sen tunnelin suuaukon sijoittamisesta kohteen tontille.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että se on kuitenkin vähäinen, ja kaavan henkeä on noudatettu.

Poikkeamaa voidaan pitää hankkeen mittakaavassa vähäisenä.

Rakennuksen D pohjoispäädyn ja sen jatkona autohallin päädyn perustusten rakenteet ulottuvat vähäisesti puistoalueelle, samoin kuin autohallin vastakkainen nurkka. Poikkeamalle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa. Poikkeamaa on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto, eli 91 ap. Autohallissa on 86 autopaikkaa. Pihalla sijaitsee lisäksi 4 LE-paikkaa ja 1 vieraspaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 ap/asunto. Asemakaava edellyttää vähintään 327 polkupyöräpaikan rakentamista. Pp-paikoista ainakin 75 % on sijoitettava lukittuun, katettuun tilaan. Lisäksi pihalle on sijoitettava pp-telineitä sisäänkäyntien yhteyteen.

PP-paikkoja on sijoitettu 326 kpl kaikkien asuinrakennusten 1. kerrokseen sekä kellareihin autohallin tasolle. Lisäksi ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 18 kpl.

Väestönsuojat 2 kpl, joissa on 145 ja 117 suojapaikkaa kaikkien tontilla sijaitsevien asuinrakennusten käyttöön, ovat rakennusten A ja D kellarikerroksissa.

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 29.1.2021, 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 15.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 15.06.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-91-3, 12-91-7 ja 12-91-8 välillä tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden ym. järjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapurit 12-91-3 ja 12-91-8 ovat huomauttaneet tonteillaan sijaitsevien, hakijan tontille johtavien ajoyhteyksien mitoituksista, ettei se liikenneturvallisuuden näkökulmasta mahdollista polkupyöräliikennettä ajoluiskien kautta hakijan kellareissa sijaitseviin ulkoiluvälinevarastoihin. Vastineessaan hakija perustelee hakijan mukaan kaikkien osapuolten aikaisemmin yhdessä sopimaa ratkaisua myös pyöräilyn sallimisesta

ajotunneleissa. Hakija on lisäksi liittänyt suunnitelmiin suoran yhteyden pihalta paikoitushalliinsa loivan portaan kautta.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta 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

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.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta

yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään

ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.
Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.
Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasiiteina toista kiinteistöä rasittavat ko. yhteisjärjestelysopimuksen 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.
Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankeselostus
Talo A Leikkaus
Talo B Leikkaus
Talo C Leikkaus
Talo D Leikkaus
Autohalli Leikkaus
Talo A pohjapiirustus 1 kerros
Talo A pohjapiirustus 2 kerro
Talo A pohjapiirustus 4 kerros
Talo_B pohjapiirustus 1 kerros
Talo B pohjapiirustus 2 kerros
Talo B pohjapiirustus 5 kerros
Talo C pohjapiirustus 1 kerros
Talo C pohjapiirustus 2 kerros
Talo C pohjapiirustus 6 kerros
Talo D pohjapiirustus 1 kerros

Talo D pohjapiirustus 2 kerros
Talo D pohjapiirustus 7 kerros
Autohallikerros
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Ulkovärisuunnitelma
Aluejulkisivu länteen
As Oy Amos Edith Esittelyaineisto

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Huomautuksen tehneet

§ 36

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, rakentamisrikkomus 3.5.2019, esitutkinnan lopettaminen (Heimolantie 23, tontti 42-319-1 luvaton puunkaato)

Päätös

Rakennuslautakunta:
merkitsi asian tiedoksi.
Oheismateriaali

Länsi-Uudenmaan poliisilaitoksen päätös 27.1.2021

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 23, § 24, § 25, § 27, § 36

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 26**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 lähettäjistä 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 pykäläiä: § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35

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 rakennuslupan 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.