



Rakennuslautakunta

08.04.2021

Kokoustiedot

Aika 08.04.2021 klo 17:00 - 18:31

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja
	Valle Jaana	jäsen
	Pekkanen Johanna	jäsen
	Mikkola Merva	jäsen
	Hentunen Mika	jäsen
	Sjögren Ulf	jäsen
	Janei Hossein	jäsen
	Salmela Niklas	nuorisovaltuuston edustaja
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö
	Tuominen-Maila Anni	lakimies
	Nyman Marika	sihteeri
Poissa	Erävuoma Asso	
	Puhakainen-Mattila Rosa	

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Hossein Janei
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 14.04.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 48		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 49		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 50		Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaa 2017-1612 koskevasta maksusta nro 2126900220	6
§ 51		Uudisrakennuslupa 2021-125 Kiannonkatu 18	10
§ 52		Uudisrakennuslupa 2021-77 Kalkkipellontie 2	18
§ 53		Uudisrakennuslupa 2021-248 Nuottaniementie 7	25
§ 54		Uudisrakennuslupa 2021-373 Vitikka 1	34
§ 55		Uudisrakennuslupa 2021-356 Luomannotko 3	40
§ 56		Uudisrakennuslupa 2020-1859 Itätuulenkuja 6	47
§ 57		Uudisrakennuslupa 2020-1860 Itätuulenkuja 8	56
§ 58		Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19	65
§ 59		Muutoslupa 2021-258 Karamalmintie 2	66
§ 60		Uudisrakennuslupa 2021-452 Vesirattaantie 4	72
§ 61		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	79
§ 62		Viranhaltijoiden päätökset	80

§ 48

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.4.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/85

Rakennuslautakunta

§ 49

08.04.2021

§ 49

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Hossein Janei.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/85
Rakennuslautakunta	§ 40	09.03.2021
Rakennuslautakunta	§ 50	08.04.2021

1783/02.05.00/2021

Rakennuslautakunta 08.04.2021 § 50

§ 50

Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaa 2017-1612 koskevasta maksusta nro 2126900220

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Haettu lupa

Hankkeessa on myönnetty rakennuslupa huoltorakennuksen ohella moottoriurheilukeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamiseen. Rakennushanke sijoittuu Espoon kaupungin Espoonkartanon kylään, osoitteessa [REDACTED] sijaitsevien määräalojen tiloista [REDACTED] ja [REDACTED] alueelle.

Rakennushanke käsittää ensimmäisessä vaiheessa motocrossradan ja paikoitusalueen sekä huoltorakennuksen rakentamisen. Motocrossrata on noin 1500 metriä pitkä nykyistä maastonmuotoa mukaileva hiekkapintainen ajoväylä. Rataan kuuluu varsinaisen ajoväylän lisäksi varikko- ja huoltoalueita sekä huoltotie ja maakumpareista rakennetut katsomoalueet. Sorapäällysteiselle paikoitusalueelle varataan autopaikkoja 101 kappaletta. Alueelle kulkua varten rakennetaan tieyhteys Kulmakorventielle.

Toimenpiteistä on kaikkien alueiden osalta kokonaisuudessaan veloitettu taksan 7 §:n 1 kohdan mukaan maisemaa muuttavasta maanrakennustyöstä 300 €/+0.2 €/m², sen ollessa edullisempi, kuin taksan toimenpidelupamaksun neliöperusteinen veloitus. Veloitusta on kohtuullistettu taksan 19 §:n 2 momentin mahdollistamalla tavalla 30 prosentilla eli 7 020 eurolla (30 % x 23 400 eur). Alennuksen tekemisen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/85
Rakennuslautakunta	§ 40	09.03.2021
Rakennuslautakunta	§ 50	08.04.2021

jälkeen laskun loppusumma maanrakennustyömauksiineen on ollut 17 658,75 eur.

Käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Lupakäsittely on sisältänyt huoltorakennuksen lisäksi edellä mainitut toimenpiteet. Huoltorakennusta lukuun ottamatta toimenpiteet ovat toimenpideluvan varaisia. Niille on haettu lupaa huoltorakennuksen kanssa samalla rakennuslupahakemuksella, minkä johdosta niille ei tarvita erillistä toimenpidelupaa. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, etteikö niiden käsittely olisi taksan mukaan laskutettavissa.

Ottaen huomioon rakennusvalvonnan taksan mahdollinen tulkinnanvaraisuus kyseisenlaisessa hankkeessa ja hankkeen sisältämien alueiden monimuotoisuus, muutetaan laskua siten, että siitä poistetaan taksan 7 §:n kohdan 1) maanrakennustyön mukainen maksu, yhteensä 16 380 euroa (23 400 euroa ja siitä tehty alennus 7 020 euroa).

Koska kuitenkin lupakäsittely ja päätös ovat sisältäneet toimenpideluvanvaraisten töiden lupaharkintaa huoltorakennuksen lisäksi, veloitetaan taksan 3 §:n toimenpidelupamaksun perusosa 280 euroa sekä pysäköinti ja varikkoalueen osalta taksan 3 §:n 6) kohdan säilytys- ja varastointialue mukaisesti 0,5 /m², eli 9508 m² alueen (pysäköinti 4761,57 m² ja varikko 4746,5 m²) osalta 4 754 €. Toimenpiteiden osalta maksu perusosan kanssa on siten yhteensä 5 034 euroa. Vakiintuneen käytännön mukaan on pysäköintialueista veloitettu kyseisen taksan kohdan mukaan. Kyseinen taksan kohta 6) perustuu MRL 126a §:n kohtaan 6), jossa viitataan myös pysäköintialueisiin.

Laskua ei muuteta niiltä osin kuin siinä on laskutettu huoltorakennus (250€+308,75€), rakennuksen paikan merkitseminen (330€) sekä työnohtajamaksu (390€). Lasku on kokonaisuudessaan siten 6 312,75€.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut.

Käsittely

Esittelijä esitti esittelyssään, että laskua muutetaan siten, että siitä poistetaan taksan 7 §:n kohdan 1) maanrakennustyön mukainen maksu, yhteensä 16 380 euroa (23 400 euroa ja siitä tehty alennus 7 020 euroa).

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että esittelijän tekemän esittelytekstin muutoksen pohjalta rakennuslautakunta voi hyväksyä oikaisuvaatimuksen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	8/85
Rakennuslautakunta	§ 40	09.03.2021
Rakennuslautakunta	§ 50	08.04.2021

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi oikaisuvaatimuksen. Luvasta veloitetaan yhteensä 6 312,75 euron maksu.

Selostus

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Luvan 2017-1612-A hakija ja laskun saaja [REDACTED]

Oikaisuvaatimuksen kohde

Uudisrakennusluvan 2017-1612-A lasku nro 2126900220

Rakennuspaikka

Kiinteistö [REDACTED]

02820 ESPOO

Aiempi käsittely

Myönnetty uudisrakennuslupa 2017-1612-A huoltorakennuksen ja moottoriurheilukeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamiseen / Lupainsinööri 17.12.2020 § 317

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee oikaisua uudisrakennusluvan johdosta annettuun laskuun siten, että laskun sisältämä maisematyölupamaksu poistetaan laskusta. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että maisematyölupamaksu sisältyy rakennuslupamaksuun.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lupaprosessin aikana keskusteltiin rakennusluvan suuruudesta. Tuolloin kaupungin edustajat eivät osanneet kertoa sitä, mistä maksu muodostuu. Keskusteluissa todettiin, että maksu määräytyy rakennuksen neliöiden mukaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole hakenut maisematyölupaa, vaan kaupungin edustaja on neuvonut hakemaan rakennuslupaa huoltorakennuksen rakentamisen takia, eikä luvan hakija ole voinut ennakolta tietää maisematyölupamaksusta.

Rakennusvalvontamaksuun määritelty maisematyölupamaksu on erittäin suuri ja kohtuuton eikä perustetta maisematyölupalle ole ollut. On kohtuutonta periä maisematyölupamaksua ratayhdistykseltä, koska rata-alueen uudelleen sijoittaminen [REDACTED] osoitteeseen ei johdu ratayhdistyksen toiminnasta. Espoon kaupunki päätti vuokrasopimuksen rata-alueen entisessä sijainnissa [REDACTED] ja osoitti radalle uuden sijainnin sekä edellytti rakennusluvan hakemista pienen huoltorakennuksen rakentamiselle.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/85
Rakennuslautakunta	§ 40	09.03.2021
Rakennuslautakunta	§ 50	08.04.2021

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Päätöshistoria

Rakennuslautakunta 09.03.2021 § 40

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi
Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Käsittely Puheenjohtaja ehdotti asian pöydälle jättämistä, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

Päätös Rakennuslautakunta jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Oheismateriaali
Lupapäätös 2017 1612
Asemapiirros 2017 1612
Lasku 2126900220 2017 1612
2017-1612-A 49-408-1-415 Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksuun

Jakelu
Espoon Moottoriradat ry

3000/10.03.00/2021

§ 51

Uudisrakennuslupa 2021-125 Kiannonkatu 18

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-51-95-6		Kiannonkatu 18			
	LEPPÄVAARA		02650 ESPOO			
	Pinta-ala 1895.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AK, 2050 (VI)/ 1150 (V), Asuinkerrostalojen korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		3200.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m²			
	Hakija	Asunto Oy Espoon Kiannonkatu 18 c/o Kiinteistö Oy Marmorata III Kiannonkatu 18, 02650 Espoo				
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen sekä rakennustöiden aloittamisoikeus					
	Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103918540Y	3881.0	3566.0	12500.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	28.09.2020				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	02.11.2020				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	03.02.2021				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 12kpl					
	Valtakirja					
	Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja					
	Energiaselvitys ja -todistus, 2kpl					
	Energiatodistuksen liite					

Esteettömyysselvitys
Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus
Katukorkeusilmoituksen liite
Kerrosalalaskelma
Liikennemeluselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK käyttöturvallisuus
Selvitys autopaikoista (kaavapoikkeama)
Selvitys autopaikoista
Autopaikoitusta koskeva poikkeamapäätös, leimattu
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
KVV-liitoskohtalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
TEK Rakennetekniikka
Väliaikaisen autohallin sisäänajon ennallistaminen
Havainnekuvat
Värilliset julkisivut
Pelastusreittisuunnitelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
TEK Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Kaavakartta
Kaavamääräykset
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Geotekninen suunnitteluraportti
Pintavaaitus ja pohjatutkimusasemapiirros
Pohjatutkimusleikkaukset
Selvitys rakenteiden ääneneristävyyydestä
Julkisivun ääneneristävyys selvitys
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Ilmoitus väestönsuojasta
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys
Yhteisjärjestelysopimus (luonnos 1.2.2021)
Keskustelun liite (yhteisjärjestelysopimuksen liitepiirustus)
LVI-suunnittelijan pätevyys
Rakennustyön aloittamisoikeuden hakemus
Muut piirustukset - Parvekepiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

TEK Vesi- ja viemärlaitteistot ennen luvan hakemista
TEK Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
TEK Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
Aloittamisoikeushakemus
Rakennesuunnittelijan pätevyys
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyys

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja rakennetaan 46 kpl.
Aloittamisoikeutta pohja- ja perustustöiden tekemiselle perustellaan mm. sillä, että louhintatyöt päästään tekemään samanaikaisesti kadunrakentamisen kanssa ja alueen rakentaminen jatkuu jouhevasti.

Rakennukseen luoteispuolella liittyvälle autohallille ja pihakannelle haetaan erillinen rakennuslupa.

Korttelissa sijaitsevan oppilaitoksen purkamiselle on myönnetty erillinen lupa 2020-11-P.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle AK- asuinkerrostalojen korttelialueelle tontille 51095/6. Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).
Asuinrakennuksen kerrosluku on porrastettu rakennusalueella viidestä kuuteen kerrokseen ja rakennusoikeus 3200 k-m² on jaettu em. rakennusaloille 2050 k-m² (VI) ja 1150 k-m² (V). Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan sekä yhteistilat ja asuntojen aputilat.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkainormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2019-555.

RAKENNUSHANKE

Kerrostalo kohteen tilaajana on A-Kruunu.

Asuinrakennuksen kerrosluku porrastuu asemakaavan mukaisesti viidestä kuuteen kerrokseen.

Julkisivujen päämateriaalina on käytetty kahta erisävyistä tummaa tiiltä, sisäänkäyntejä on korostettu lasitetuilla värillisillä tiilipinnoilla. Parvekkeiden taustaseinät jatkavat tiilien tummia sävyjä. Kattomuotona on tasakatto. Parvekkeet lasitetaan.

Rakennuksen tasakatto poikkeaa korttelisuunnitelman lamellitaloille esitetystä kattomuodosta (lape- tai epäkeskeinen harjakatto). Ratkaisua

on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa.

Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla.

Asuntojakauma on painottunut isoihin asuntoihin, 28 kpl asunnoista on 3H+KT tai 4H+KT. Yhteistiloina toteutetaan yksi yhteissauna, kerhotila sekä pesula.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3566 k-m², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 3200 k-m², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 185,3 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 180,4 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää rakentamisalueen rajan pohjoissivulla (porrashuone B) noin puoli metriä pihakannen suuntaan.

Poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, jolloin autopaikkoja voidaan näiden osalta vähentää 20%. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 27 autopaikkaa.

Autopaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä ja niitä on 10 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää, eli yhteensä 25 autopaikkaa. Autopaikoista 24 kpl sijoittuu Patruunakadulle LPA tontille 51093-3 rakenteilla olevaan pysäköintilaitokseen ja yksi esteetön autopaikka tontille 51095-10.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 106 pp-paikkaa. Kaikki 106 pyöräpaikkaa sijaitsevat B-portaan 1. kerroksessa, jonne on järjestetty oma esteetön sisäänkäynti kadulta. Pihakannelle on osoitettu pihasuunnitelmassa pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille.

Väestönsuojan suojatilaa on osoitettu 85 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS

Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi.

Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyskorkeudet sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Asuntojen parvekkeille on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka naapuritontille 51-95-10, jonne on esteetön pääsy pihakannelta.

MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla. Meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täyttyvät piha-alueella sekä lasitettaviksi esitetyillä parvekkeilla.

PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Jätehuolto järjestetään tontin itäreunaan sijoitettavalla syväkeräysjärjestelmällä.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin yhteiselle kansipihalle.

Pelastusteiden nostopaikat sijoittuvat rakennettavalle katualueelle sekä pihakannelle.

Perustamistapaselvityksen mukaan rakennusalueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvitystä. Nykyisen maankäytön perusteella ei ole odotettavissa, että alueella olisi pilaantuneita maita. Kaivutöiden yhteydessä maaperän puhtautta seurataan aistihavainnoin.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että korttelin pihasuunnitelmaa kehitetään mm. jätteen sijoittelun, kulkureittien jäsentelyn ja leikkialueiden turvalliseen saavutettavuuteen liittyen. Suunnitelmia on kehitetty lausunto huomioiden.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronavirustilanteesta johtuen. Teknistä ennakkokäsittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää toimitetun aineiston perusteella.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Koko korttelin alueelle laaditaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto-, putkijärjestelyistä.

Luvan liitteeksi on toimitettu allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta.

MUUT LAUSUNNOT

Kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen alueella on kesken. Kvv- ja hulevesiliittymän alustava sijainti on osoitettu tontin kaakkoispuolelle puistoalueelle.

Kaupunkitekniikan keskus on todennut lausunnossaan, että nostopaikat sijoittuvat rakennettavalle Kiannonkadulle ajoradalle ja osin jk-väylille ja ovat hyväksyttävissä katuteknisesti kantavuuden ja pintarakenteen (asfaltti) osalta. Yksi nostopaikka sijoittuu lähelle hulevesi- ja viemärikansistoja, mutta mahtuu niiden väliin. Puomin kääntösäteelle osuu katupuuta (punatammi, mustamarjaorapihlaja) ja katuvalaisinpylväitä, mutta yksittäisinä rakenteita niiden ei ole nähty estävän puomin toimintaa. Lisäksi on todettu, että kvv-liitokset tulevat puistoalueelle rakennettaviin linjoihin, mikäli liityntälinja yleisellä alueella yli 20 m tai kaivoja, niin ko. rakenteille on haettava sijoituslupa ja mikäli

alle 20 m riittää työ lupa eli kaivulupa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 24 500 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

Maaperän puhtautta tulee seurata kaivutöiden yhteydessä. Mikäli havaitaan pilaantuneisuuteen viittaavia tekijöitä tulee siitä ilmoittaa rakennusvalvontakeskukselle sekä olla yhteydessä Espoon ympäristökeskukseen.

Ennen loppukatselmusta tulee tilapäinen ajoyhteys pihakannan alle maisemoida pihasuunnitelman mukaisesti.

Liikuntaesteiselle osoitettu autopaikka tulee olla toteutettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Puistoalueelle kvv liittyviin rakennettaville linjoille ja kaivoille tulee hakea kaupunkitekniikan keskukselta tarvittavat sijoitus- ja/tai kaivuluvat ennen töiden aloittamista.

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, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto, puh. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Leikkaukset
Pohjapiirustus kellari-1. kerros
Pohjapiirustus 1.-2. kerros
Pohjapiirustus 6.-7. kerros
Pihasuunnitelma
Poikkeamapäätös
Rakennustyön aloittamisoikeus
Julkisivut pohjoiseen ja luoteeseen
Julkisivut kaakkoon ja etelään
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

2996/10.03.00/2021

§ 52

Uudisrakennuslupa 2021-77 Kalkkipellontie 2

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-51-99-6		Kalkkipellontie 2			
	LEPPÄVAARA		02650 ESPOO			
	Pinta-ala 7412.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		KL, II, 2500, Liikerakennusten korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		2500.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		2993.0 k-m²			
	Hakija	Kiinteistö Oy Kalkkipellontie 2 c/o Kesko Oyj PL 823 33101 TAMPERE				
Toimenpide	Päivittäistavaramyymälä (1) sekä rakennustöiden aloittamisoikeus					
	Pääsuunnittelija: Hanhirova Olli arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039219255	5193.0	4798.0	26300.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.06.2020			Ehdollinen	
	Naapurien kuuleminen, 3kpl	03.03.2021			.	
	Rajanaapurit Espoo	17.02.2021			Puoltava	
	Kaupunkimittausyksikkö	17.02.2021			Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 9 kpl Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus					

Havainnekuvia
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon
Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Tonttijaon muutokartta
Esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma (LUP leima 2.7.2020)
Pohjarakennesuunnitelma
Ajo-opaste
Ennakkoneuvottelumuistio
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ympäristöselvitys
Hulevesiselvitys
VSS-ilmoitus
Väestönsuojapiirustus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys vesi- ja viemärilaitteistoista
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
Tonttikartta
Kerrosalalaskelma
Selvitys ilmanvaihtolaitteistosta
HSY:n liitoskohtalausunto
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintaselvitys
Katukorkeusilmoitus
Tontin lohkomisen pöytäkirja
Muut piirustukset - Ajo-opaste
Pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Rakennuslupakartta - Tonttikartta
Lainhuutotodistus
Tonttileikkauspiirustukset - Aluejulkisivut
Ulkoväriyssuunnitelma - Julkisivut värilliset
Kerrosalalaskelma

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa päivittäistavaramyymälän rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta. Haettua aloittamisoikeutta maanrakennus- ja perustustöille on perusteltu

mm. työmaan sujuvalla jatkumisella toimistorakennuksen purkutöiden valmistuessa.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka on asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta on 2500 kem² ja rakennukselle sallittu kerrosluku on kaksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat liikerakennuksen alempaan kerrokseen, talotekniikan tekniset tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä katetun lastauslaiturin huoltoliikenteen alueelle.

Liikerakennuksen alempaan kerrokseen vievän ajoluiskan saa kattaa. Tukimuurit ja katokset tulee toteuttaa korkeatasoisena osana rakennuksen arkkitehtuuria. Tontin reunalle toteutettavan tukimuurin osalta on huomioitava mahdollinen uusi maankäyttö tontin itäpuolella.

Jalankulku- ja pyöräilyreitit Turuntien pysäkiltä liikerakennukseen tulee olla turvallinen ja selkeä ja poiketa pysäköintialueen materiaaleista. Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita- ja pensaita ja olevia puita pyrkiä säilyttämään. Hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määritetyllä tavalla.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalta purettavalle toimistorakennukselle on myönnetty erillinen purkulupa 20-1612-P.

Rakennuksen pohjakerrokseen on sijoitettu pysäköintihalli ja väestönsuojatilat. Pohjakerroksen pysäköintiin johtava ajoramppi on katettu ja se muodostaa tukimuurin Mäkkylän puistotien suuntaan.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoista peltiä. Osittaisena ulkoverhouksena toimii perforoiduista, taitteisista metallikaseteista koostuva verhouk, jossa julkisivun läpinäkyvyysaste vaihtelee. Lisäksi myymälän ja pysäköintihallin maantasojulkisivuissa on käytetty lasia ja ajorampin osalla tummanharmaata ritilää.

Hankkeen kokonaiskerrosala on yhteensä 4798 kem² mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2322 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 2426 kem² ja MRL 115§ sallimaa ylitystä 50 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 liikekem² eli yhteensä 24 ap. Autopaikkoja on osoitettu yhteensä 121 kpl, joista 57 kpl sijaitsee pysäköintihallissa. Autopaikoista 5 kpl on varattu liikuntaesteisille ja yksi paikoista on liikuntaesteisten saattopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 40 liikekem² eli yhteensä 58 kpl. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 59 kpl, joista 44 kpl on katetussa tilassa.

Väestönsuojatilaa on osoitettu 31 henkilölle. Suoja toimii normaalioloissa henkilökunnan sosiaalityötiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu esteettömyysasiantuntijan kanssa. Esteettömyys on huomioitu rakennuksen piharatkaisuisissa, sisäänkäynneissä ja myymälätilassa. Saattoliikenne on otettu huomioon sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu ympäristötekniikan tutkimusraportti, jonka mukaan tontilla ei ole todettu pilaantunutta maata, joka aiheuttaisi rajoitetta tontin maankäytölle. Selvityksen mukaan maaperässä ja pohjavedessä on kuitenkin todettu vähäisiä määriä jätettä ja kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia, joista aiheutuu maa-ainesten käyttörajoite ja jos kynnysarvomaita kaivetaan, tulee ne joko hyödyntää kohdetontilla tai kuljettaa maankaatopaikalle.

Hulevesien viivytys toteutetaan hulevesijärjestelmään liittyvällä upotetulla viivytykskentällä ja ohjaamalla vesiä vettäläpäiseville pinnoille.

Kosteudenhallinnassa noudatetaan Kuivaketju 10- toimintamallia.

Aloittamisoikeutta haetaan maanrakennus- ja perustustöille ja on perusteltu mm. työmaan sujuvalla jatkumisella toimistorakennuksen purkutöiden valmistuessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla. Jatkosuunnittelussa on suositeltu tutkimaan mm. julkisivujen metalliaiheiden yksinkertaistamista ja lasilyhdyn pienentämistä sekä pihan osalta maastoon sovittamista, kasvillisuuden lisäämistä ja jalankulkuväylän pintamateriaalia. Lisäksi mainoslaitteille ja teippauksille on edellytetty haettavan erillinen toimenpidelupa.

Suunnitelmia on tarkennettu lausunnon mukaisesti pihan ja istutusten osalla sekä lasilyhtyä pienentämällä ja julkisivuratkaisuja on perusteltu erillisellä vastineella.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronarajoitusten johdosta. Erillistä teknistä ennakkoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää. Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöihin ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 91 245 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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.

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

Jos kynnysarvomaita kaivetaan, tulee ne joko hyödyntää kohdetontilla tai kuljettaa maankaatopaikalle.

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

Mainoslaitteille, pylonille sekä teippauksille on haettava erillinen mainoslaitteiden toimenpidelupa. Ennen julkisivujen perforoidun metallikasetin lopullista asentamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymä toteutus ja malliasennus esiteltävä rakennusvalvontaviranomaiselle hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, puh. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- Asemapiirustus
- Hankeselostus
- Leikkaukset ABDE
- Pohjapiirustus pysäköintihalli
- Pohjapiirustus 1.krs
- Aloittamisoikeushakemus
- Julkisivut värilliset
- KSM Kalkkipellontie havainnekuvia

Jakelu

Hakijat

4312/10.03.00/2021

§ 53

Uudisrakennuslupa 2021-248 Nuottaniementie 7

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka

49-23-57-1

Nuottaniementie 7

MATINKYLÄ

02230 ESPOO

Pinta-ala 8604.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

ASUNTOTONTTI

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

0.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

1919.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon Asunnot Oy

Iso Omena, Suomenlahdentie 1

02230 ESPOO

Toimenpide

Kuuden asuinrivitalon (1,2,3,4,5,6) ja korttelitalon (7) (yhteistilat) rakentaminen pihajärjestelyineen.

Pääsuunnittelija: Kronlöf Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103921938K	725.0	725.0	2490.0	2
2	103921939L	725.0	725.0	2490.0	2
3	103921950Y	738.0	738.0	2530.0	2
4	1039219510	817.0	817.0	2810.0	2
5	1039219521	817.0	817.0	2810.0	2
6	1039219532	1132.0	756.0	3620.0	2
7	1039219543	160.0	160.0	710.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 5kpl	12.03.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	19.02.2021	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	19.03.2021	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	22.02.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta lausunto	22.03.2021	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskuksen	29.03.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24kpl
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
 Hulevesisuunnitelma
 Naapurin suostumus
 Naapurin kuuleminen
 Hakijan vastine
 Rakennuslupakartta
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Paloturvallisuussuunnitelma
 Energiaselvitys ja -todistus, 7 kpl
 Meluselvitys
 Palotekninen selvitys
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
 Kerrosalakaavio ja -laskelma, 7 kpl
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen visualisointi- / väriyssuunnitelma
 Havainnekuva
 Valokuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustukset ja -ilmoitus
 Alustava pihasuunnitelma
 Pintavesisuunnitelma
 Hankkeen kuvaus
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Akustinen selvitys
 Väri- ja materiaalimallit
 Ulkuväriyssuunnitelma
 Julkisivuote, 6 kpl
 Puustokartoitus
 Asemakaavamääräykset
 Sähköinen liite: Yhteystietojen liite - Kestilä Jaakko

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan rakennuslupaa kuudelle kaksikerroksiselle rivitalolle ja yksikerroksiselle talousrakennukselle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu viisi erillistä rakennusala kaksikerroksisille asuinrakennuksille ja kaksi talousrakennuksille asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle (AKR). Korttelin keskelle on varattu rakennusala yksikerroksiselle viherkatetulle varasto- tai yhteistilarakennukselle ja kadun varteen yksikerroksiselle viherkatetulle jätekatokselle tai -rakennukselle.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin paikallamuurattua vaaleaa savitiiltä tai rappautsa. Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalueen ulkopuolelle. Kadun varressa rakennuksen ensimmäisen kerroksen asuinhuoneiden lattioiden tulee sijaita vähintään 0,3 m katupinnan yläpuolella.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pihan ilmeestä, puuston säilyttämisestä, leikki- ja oleskelualueiden melunhallinnasta ja hulevesien hallinnasta.

Tontin ulkopuolella kulkee Nuottaniementie- kadun yli ekologinen yhteystarve liito- oravien elinalueiden välillä. Alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia rivitaloja ja niissä on yhteensä 47 asuntoa. F-talossa on kellari, johon sijoittuu teknisten tilojen lisäksi ulkoilu- ja irtaimistovälinevarasto, lastenvaunuvarasto, kuivaushuone ja väestönsuojat. Yksikerroksiseen, viherkattoiseen korttelitaloon sijoittuu saunaosasto, kerhotila, pesula, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto ja teknisiä tiloja.

Rakennukset muodostavat yhtenäisen, liikenteeltä suojatun pihapiirin, leikki -ja oleskelualueet sijaitsevat korttelitalon pohjoispuolella. Pihalle toteutetaan hulevesipainanne sadeveden viivytystä varten. Tonttia palvelee yksi jätteiden syväkeräyspiste pysäköintialueen reunassa.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin muuratut vaalealla savitiileillä. Julkisivujen tummat korostepinnat ovat rapatut. Rakennuksissa on harjakatto, katteena tumman harmaa peltikate. Pitkien, muotoiltujen räystäiden alapinta ja pitkien julkisivujen yläosat ovat vaaleata puuverhoilua.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 4 200 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta käyttää alueen sähkönjakelun muuntamotilojen, asukkaiden yhteistilojen, pysäköintitilojen, asuntojen ulkopuolisten

varasto, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon- sekä tekniset tilojen rakentamiseen.

Rakentamiseen käytetään kokonaiskerrosalaa yhteensä 4 823 kem², josta asuinrakennuksiin 4 663 kem² ja talousrakennukseen (korttelitalo) 160 kem². Tontilla on käytetty varsinaista rakennusoikeutta 4 200 kem². Rakennusoikeus asumiselle käytetään kokonaan. Lisärakennusoikeutta asuinrakennuksissa käytetään 463 kem². Kokonaisalasta 5 199 m² on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 227 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus A:n päädyt, rakennus B:n pohjoispääty, rakennus C:n kaakkois- ja luoteiskulma, rakennus D:n kaakkoiskulma sekä korttelitalon koilliskulma ylittävät rakennusalueen rajoja. Lisäksi rakennus F:n parvekkeet itäpäädyssä sekä eteläreunalla ylittävät rakennusalan.

Perusteluna näille ylityksille ovat rakennusten runkomitoitus ja rakennustekniset syyt.

Asuntojen ulko- ovien leveydestä poiketaan niin, ettei 850 mm kulkuaukkovaade täyty talotyypin 1 ja 3 kohdalla, joissa on käytetty 10M ovea.

Perusteluna ratkaisulle on eteistilan valoisuus ja toimivuus, sekä se, että pks-kortin ohjeessa suositellaan 10M ovea. Esitetty ratkaisu on esteettömyysasiantuntijan hyväksymä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkavaatimus tälle hankkeelle on kerrosalan määräämä ja vähennys huomioiden vähintään 40 ap. 40 ap sijoitetaan kaavassa merkitylle pysäköintialueelle. Autopaikoista 3 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 ap / 30 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 140 pp, jonka mukaisesti paikkoja esitetään sijoitettavaksi F-talon kellariin. Lisäksi tontille on esitetty polkupyöräpaikkoja 20 kpl.

F-talon kellariin toteutetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä varsinaista suojatilaa 84,0 m² 112 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaava asettaa tontilla vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle (30 dB) liikennemelua vastaan, mikä tulee ottaa huomioon rakennesuunnittelussa. Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävyydestä selvitys, jossa on osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset.

Tontilta puretaan erillisellä luvalla kolme rivitaloa ja yksi talousrakennus.

Hanke on suunniteltu esteettömyyskokouksessa sovitulla tavalla esteettömyysasetuksen mukaan myös rakennusten yhteistilojen osalta.

Tontin hulevesien viivytys on suunniteltu maanalaisina viivytysrakenteina sekä hulevesipainanteena erillisen hulevesisuunnitelman mukaan.

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 22.3.2021, ja se on puoltanut hanketta ehdollisena huomautuksin. Suurin osa huomautuksista on jo huomioitu suunnitelmissa ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely. Esitettyjä huomioita on viety suunnitelmiin ja lupamääräyksiin. Teknistä toimikuntakäsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Naapurin suostumus on pyydetty rakennuksen C rakentamisesta lähelle rajaa. Ratkaisu on asemakaavan mukainen ja kaikki rakenteet, paitsi 6,5 m korkeudella sijaitseva rakennuksen lounaiskulman räystäs sijoitetaan omalle puolen rajaa.

Ympäristökeskus ei ole lausunut asiasta, vaan asiaan on saatu kannanotto, jonka mukaan puiden kaadot, liito- oravan ydinalueen puuston suojaus ja meluava työ tulee huomioida rakentamisessa.

Kaupunkitekniikan lausunnon mukaan kaavamuutoksen jälkeisiä katutilan laajennuksia ei ole vielä suunniteltu, mutta räystään ollessa yli 3,2 metrin korkeudella ja sivusuuntaisen ylityksen ollessa alle 1 m, ylitys voidaan hyväksyä ulokkeena.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta kuudelle naapurille. Naapuritontin 49-23-58-1 omistajat ovat huomauttaneet, että kaavan rakennettavia autopaikkoja on alle 1 kpl taloutta kohden, joka ei täytä kaupungin pysäköinnin periaatteiden tavoitetta. Huomauttajan mukaan rivitalo- asunoissa on usein enemmän kuin yksi auto ja näiden toisten autojen parkkeeraaminen Nuottakunnantielle ei ole kestävä ratkaisu.

Lisäksi naapuri on pitänyt puistomaista maisemaa edessään, rauhallisuutta ja puistomaista miljöötä tärkeinä ominaisuuksina ostopäätöstä tehtäessä. Nyt asemakaavassa suunnitellut talot ovat tulossa niin lähelle Nuottakunnantie 3:sta, että syntyy melua, varjoa ja liikenneäänistä syntyvää haittaa. Viitaten Espoon kestävän kehityksen ohjelmaan ja valtion linjaamiin ilmastotavoitteisiin, huomauttaja oudoksuu ajatusta, ettei kaupunki pidä huolta rakennuksista vaan ne päästetään niin huonoon kuntoon, että purkaminen on ainut vaihtoehto. Nykyiset rakennukset ovat noin 40 vuotta vanhat. Kaupungin pitäisi pitää paremmin huolta omaisuudestaan, ja kiinteistöjen kestoajan pitäisi olla pidempi huomauttajan mukaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastineen mukaan hankkeessa on pysäköintipaikkoja asemakaavan mukaisesti, sen sallima valtion pitkäaikaisella korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen 20 % huojennus huomioiden. Alueella on myös hyvä ja toimiva julkinen liikenne.

Vastineen mukaan uudisrakennukset sijoittuvat tontille asemakaavan mukaisesti. Nuotanvetäjänpolun varsi säilyy vehreänä säilyvien puiden ja uusien istutusten myötä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä kertoo myös, että Nuottaniementie 7:n purettavia rakennuksia on korjattu ja ylläpidetty ja asunnot ovat ikäänsä nähden hyvässä kunnossa. Kohteeseen oli suunnitteilla mittava peruskorjaus. Koska kohde sijaitsee hyvällä paikalla Matinkylän keskuksen ja metron läheisyydessä, päädyttiin asemakaavamuutokseen ja rakennusoikeuden kasvattamiseen tilavalla tontilla. Täyttääkseen Espoon asunto-ohjelman tavoitteet vuosittaisesta 400 vuokra-asunnon rakentamisen aloituksesta Espoon Asunnot tutkii jokaisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella olevan, peruskorjaukseen tulevan kiinteistön kehittämisvaihtoehdot. Joskus kustannustehokkain ja ympäristöystävällisin ratkaisu on purkava täydennysrakentaminen. Kun uutta rakennetaan, saadaan samalla entistä energiatehokkaampia rakennuksia. Sillä on merkitystä, koska suurin osa rakennusten ympäristökuormituksesta aiheutuu asumisen aikaisesta energiankulutuksesta.

Lisäksi on saatu huomautus kiinteistöltä 49-23-59-1, jota ei ole tässä prosessissa käsitelty lupahankkeen naapurina, mutta jonka huomautus on samansisältöinen kuin edellä käsitellyn naapurin huomautus.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteuksenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.
Piha- ja istutussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja aidattava siten, ettei juuriston aluetta vahingoiteta tai käytetä työmaa-alueena. Tontin rakentamisessa tulee huomioida, että liito-oravan pesäpuun välittömässä läheisyydessä kallioiden räjäytykset, louhinta, murskaus ja paalutus ovat kiellettyjä pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

Tontilta kaadettavat puut tulee kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella.

Tontin rajoja sivuavat rakenteet ja rakenneosat tulee suunnitella niin, ettei mikään rakennuksen osa mene tontin rajan yli, C- talon lounaiskulman räystästä lukuunottamatta.

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

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

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

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

Puiden kaatamista yleisiltä alueilta ei hankkeen yhteydessä sallita, ilman erillistä tutkimista kaupunkitekniikan keskuksen ja ympäristökeskuksen taholta.

Pihasuunnitelmassa esitettyjen tontin koilliskulman läheisyydessä kasvavien puiden (7 kpl) elinkelpoisuus tulee taata jatkossakin.

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

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen 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

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hientanen-Köninki, puh. 040 487 3139

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Mikkola ehdotti lisäystä, jotta tontilla säilytettäisiin kaikki puut ja kasvillisuus mitä mahdollista. Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja totesi, että lisätään lupaehtolisäys piha- ja istutussuunnitelman esittämisestä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päätös

Esittelijän ehdotus kokouksessa tehdyllä lupaehtolisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus
Leikkaukset A1-F2
Talo F Pohja
Talo F julkisivut
Julkisivuotteet
Havainnekuva
Havainnekuvat

Jakelu

Huomautuksen tehneet

4064/10.03.00/2021

§ 54

Uudisrakennuslupa 2021-373 Vitikka 1

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-54-18-3	Vitikka 1				
	KILO	02630 ESPOO				
	Pinta-ala 65570.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KTY,V, 39342, LIIKE-, TOIMISTO-JA TEOLLISUUSRAKENNUSTEN TONTTI				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	39342.0 k-m ²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	35973.0 k-m ²				
	Hakija	Kiinteistö Oy Vitikka 1				
Mikonkatu 3						
00100 HELSINKI						
Toimenpide	Kaksi varastoa (337F, 338H), toimitilojen laajennus, peruskorjaus ja pihamuutoksia					
	Pääsuunnittelija: Rosberg Tomi rakennusarkkitehti					
Uusi rakennus						
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	
4	103926337F	274.0	274.0	1220.0	1	
5	103926338H	34.0	34.0	146.0	1	
Laajennus						
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	
2	1014938516	-178.0	-131.0	-348.0	5	
Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa						
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 15.03.2021			Mahdollistava		

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (20 kpl)
Yhteystietojen liite 7 kpl
Esteetön rakennus- tarkastusasiakirja
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 4 kpl
Hankekuvaus 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Vaativuusluokat- asiakirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Valtakirja 2 kpl
Esteettömyys selvitys - Muiden kuin asumista palvelevien tilojen esteettömyyden suun
Muu selvitys - RH-1
Naapurin suostumus - Naapurin (49 54 100 3 Vitikka 2) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-54-100-4 Vitikka 6) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-54-17-2 Nihtitorpankuja 1) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-895-2-39 Väylävirasto) suostumus
Naapurin suostumus - Naapurin (49-54-18-1 Nihtisillankuja 6) suostumus
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma, selvitysosa
Pohjarakennesuunnitelmat - Päälysrakennetyypit
Pohjarakennesuunnitelmat - Pinnan tasaus ja kuivatus
Ulkoväriyys suunnitelma - Ulkovärit

Lisäselvitykset ja poikkeukset**RAKENNUSHANKE**

Haetaan rakennuslupaa kahdelle uudelle varastorakennukselle (337F, 338H), toimistorakennuksen (8516) laajennukselle, 14832 kem2 suuruisen osan peruskorjaukselle ja pihamuutoksille.

Nykyistä kiinteistöä peruskorjataan, tehdään muutoksia ja uusitaan LVISA-tekniikkaa. Pääsisäänkäynnin sisäänkäyntitoiminnolle tehdä laajennus. Tilojen käyttötarkoituksia nykyaikaistetaan. Rakennuksen halliosan varastotiloja muutetaan autohalli-, varasto- ja kuntoilutilakäyttöön. Halliosaan rakennettavaan välikerrokseen tulee iv-konehuone ja teknisiä tiloja. Henkilöstöravintolan salitilaa laajennetaan sisäisesti ja rakennetaan uudet wc-tilat. Vesikatolle asennetaan uusi IV-laitteisto. Rakennuksen eteläosaan tehdään uusi jätetila.

Tontin sisäistä ajoreittiä ja parkkipaikkajärjestelyjä muutetaan, eteläosan parkkipaikka-aluetta laajennetaan etelän suuntaan. Nykyinen ajoluiska katetaan ja poliisipihan alue rajataan 3 m korkealla umpinaisella aitarakenteella, myös käyttäjän käytössä oleva parkkipaikka- yms alue rajataan metalliverkkoaidalla. Pihalle asennetaan puomeja, pollareita, luonnonkiviä ajo- ja törmäysesteiksi.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Kunkin tontin rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 80 % toimisto-, liike- ja julkisen hallinnon tilana ja enintään 60 % teollisuus- ja varastotilana. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka toimisto-, työ- ja liikekerrosalan 50 neliometriä kohti ja 1 autopaikka varastotilan 100 neliometriä kohti.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 39342 kem2. Rakennusoikeutta on käytetty 35973 kem2. Käytetty kerrosala kasvaa 177 kem2. Yhteensä tämän luvan jälkeen käytetty kerrosala on 36150 kem2 ja kokonaisala 44477 m2.

Muutosalaksi on ilmoitettu 14832 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/50 kem2 toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti ja 1ap /100 k-m2 varastotilaa kohti. Laajennusosuus on teknistä tilaa, mikä ei kaavan mukaan mitoiteta autopaikkoja lisää. Nykyiset autopaikkamäärät säilyvät, mutta pihalle sijoitettavien autopaikkojen määrä kasvaa 94 kpl:lla pihamuutosten yhteydessä. Hankkeelle osoitettuja autopaikkoja on pihalla 323 kpl ja autohallissa 56 kpl eli yhteensä 379 autopaikkaa. LE-autopaikkoja on esitetty 6 kpl sisäänkäyntien yhteyteen.

Polkupyörätelinepaikkoja on osoitettu 40 polkupyörälle.

Rakennuksen laajennus ja muutostyöt eivät mitoiteta väestönsuojan suojatilaa eikä niihin siten tule muutoksia.

ESTEETTÖMYYS

Tilat ovat esteettömiä. Piha- ja pysäköintialue ovat esteettömät. Muutostöiden yhteydessä rakennetaan kaikkiin kerrokseen LE-wc-tilat. Yhteensä 8 wc:tä on mitoitettu liikuntaesteisille. Induktiosilmukat asennetaan muun tekniikan sallimissa rajoissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena, koska rakennuksen julkisivuissa ei tehdä muutoksia ja uudet varastotilat eivät ole kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

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-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan 1.4.2021 hanketta suosittaen mm. valvomon toteuttamista omana palo-osastona, savunpoiston ohjaamisen keskittämistä laukaisukeskukseen ja paloilmoitinkomponentein tehdyn palovaroitinjärjestelmän lisäämistä ylempien kerrosten tiloihin. Lisäksi tulee varmistaa viranomaisverkon kuuluvuus rakennuksessa sekä sammutusveden saanti ja riittävyys kohteessa ja sen ympäristössä.

Rakennuksessa on hätäkeskukseen kytketty paloilmoitin, sprinkleri, alkusammutuskalusto ja vapauden menettäneiden tiloissa korkeapainesammutuslaitteisto. Kiinteistön palo- ja savunpoistojärjestelmiin liittyvät ohjainlaitteet ovat henkilökunnan sisäänkäynnin yhteydessä.

Rakennuksessa on pikapalopostit ja käsisammuttimet (n 1/300 m2), joiden sijoituspaikkojen välinen etäisyys kulkureittejä pitkin on enintään 30m.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut naapureita eikä heillä ollut mitään huomautettavaa hankkeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

aloituskokous

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon 1.4.2021 huomiot tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/85

Rakennuslautakunta

§ 54

08.04.2021

Asemapiirustus
Karttaote
Hankekuvaus

Jakelu

Hakijat

3749/10.03.00/2021

§ 55

Uudisrakennuslupa 2021-356 Luomannotko 3

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-22-6-4		Luomannotko 3			
	OLARI		02200 ESPOO			
	Pinta-ala 13633.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		TEOLLISUUS-, TOIMISTO- JA VARASTORAKENNUSTONTTI			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		8180.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		2845.0 k-m²			
	Hakija	Kiinteistö Oy Luomannotko 3 Aamuruskontie 12 00750 Helsinki				
Toimenpide	Kauppavarastorakennuksen laajentaminen. 20 maalämpökaivon poraaminen. Aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.					
	Pääsuunnittelija: Sallinen Esa Arkkitehti SAFA Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	100232533H	3583.0	3583.0	27635.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 25.01.2021				Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 9kpl					
	Hankekuvaus					
	Esteettömyysselvitys					
	Haitta-ainekartoitukset					
	Maaperän pilaantuneisuusselvitys					
	TEK-asiakirjat 10 kpl					

Kerrostasosalat
Meluselvitys
Rakennuksen laajuustietojen korjaus
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Maalämpökaivon etäisyydet
Pääsisäänkäynnin havainnekuva
Havainnepiirustukset
Palotekniset erillissuunnitelmat, 3kpl
Hulevesisuunnitelma, laskelma lisätty
Poikkeamispäätös
Energiaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto
Ääneneristävyys selvitys
Turvallisuus selvitys
Ulkoväriyssuunnitelma
HSY:n vesijohto- ja viemäri lausunto
Väestö suoja
Ympäristö selvitys, 3kpl
Valtakirja
Alustava pihasuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kauppavarastorakennuksen laajentamiseen osittain 2-kerroksisella automyymälällä ja autokorjaamolla, 20 maalämpökaivon poraamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiseen rakennuksen purku-, pohja- ja perustustöiden, sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee aloitus oikeutta talviolosuhteiden välttämällä maanrakennus- ja betonitöissä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös, ja alueelle on valmisteilla poikkeamispäätöksen huomioon ottava asemakaavan muutos (Olarinluoma, 321525).

Rakennuksen osittaiselle purkamiselle on myönnetty purkulupa 49-2021-189-P.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T1). Tontille saa rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen. Korttelissa saa kulloinkin rakennettavasta teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalasta käyttää liike-, toimisto- ja sosiaali tiloihin enintään 30 %.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 13 633 m² ja tonttitehokkuus e=0,6. Tontin rakennusoikeus on 8180 kem².

Rakennuksessa on sen osittaisen purkamisen jälkeen kerrosalaa 2845 kem2. Laajennushankkeen kerrosala on 3076 kem2. Laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala on 5921 kem2.

Rakennuksen kokonaiskerrosalasta on laajentamisen jälkeen toimisto-, sosiaali- ja liiketiloja yhteensä 4612 kem2 (78 %), ja korjaamotiloja 1309 kem2 (22 %) poikkeamispäätöksen mukaisesti.

Tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta 2259 kem2.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty 21.1.2021 kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 49-2020-1962-S. Päätöksen mukaan hankkeessa voidaan poiketa asemakaavasta siten, että liike-, toimisto- ja sosiaalitiloja rakennetaan 80 % asemakaavan salliman 30 % sijasta, ajoväylä sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle ja istutettavalle alueen osalle, eikä 2. kerroksen tiloihin tarvitse rakentaa hissiä. Poikkeaminen on myönnetty ehdoilla, että sulfidisaviesiintymät selvitetään ennen rakentamisen aloittamista ja rakennusluvan yhteydessä niiden huomioimisesta esitetään erillinen suunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Aikaisemmista rakennusvaiheista säilyvää tukkumyymälää laajennetaan automyymälällä sekä autokorjaamolla. Liike-, toimisto- ja sosiaalitilojen määrä alittaa 80 % rakentamisen kokonaismäärästä.

Autokorjaamon räystäslinja noudattaa vanhan rakennusosan räystäslinjaa, automyymälä on näitä matalampi.

Hankkeen yhteydessä rakennuksen julkisivut yhtenäistetään niin, että myös vanhan osan julkisivut päällystetään samalla vaalealla metalliprofiilipellillä.

Nykyinen tontin ajotie levennetään noin 7 metriä leveäksi. Huolto- ja tavarankuljetusliikennettä varten tehdään uusi ajotie rakennuksen ympäri. Tontin etelärajalla ja sisääntuloväylän reunalla säilytetään olemassa oleva puusto, etelärajalle istutetaan lisäksi uusia lehtipuita. Tontin pohjoisrajalle muodostuu enimmillään 3,2 metrin korkeusero. Rakennettava tukimuuri sijoittuu perustuksineen omalle tontille. Tukimuuri nousee maanpinnan tasoon, josta se jatkuu metsänvihreänä säleverkkoaitana.

Pihalle sijoittuu 20 maalämpäkaivoa.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja on rakennettava myymälä- ja toimistotiloille 1 ap / 50 kem2, ja korjaamotiloille 1 ap / 100 kem2.

Piha-alueelle on sijoitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti yhteensä 110 autopaikkaa. Autopaikoista kolme soveltuu liikuntaesteisten käyttöön.

Polkupyöräpaikkoja on poikkeamispäätöksen yhteydessä esitetty rakennettavaksi 1 pp / 200 kem2, jolloin kokonaiskerrosalan mukainen

polkupyöräpaikkavaatimus on vähintään 29 kpl.
Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan pihalle 31 kpl.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan väestösuoja 84 henkilölle.

SELVITYKSET

Myymälä- ja korjaamotilat ovat esteettömiä. Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Hakija on esittänyt hankkeesta esteettömyys selvityksen, ja suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

Hankkeesta on laadittu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan. Hakemukseen on liitetty ympäristötekniinen tutkimusraportti, jonka mukaan tontin maaperässä ei ole haitta-aineita. Hakemukseen on liitetty maaperän pilaantuneisuusselvitys, jonka mukaan sulfaattipitoisuus rakennuksen ulkopuolella on alhainen. Purettavan rakennuksen alla sijaitsevaa aluetta koskeva selvitys sulfaattisavipitoisuudesta ja suunnitelma sen huomioimisesta rakentamisessa ennen rakennustyön aloittamista on erillinen lupaehto.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 9.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 25.1.2021, 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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapuri 22-6-5 (Luomannotko 5) puoltaa hanketta edellyttäen, ettei projektista saa aiheutua tulevaisuudessa rajoituksia heidän tonttinsa rakentamiselle, rakennusten sijoittamiselle tai maalämmön rakentamiselle.

Vastineessaan hakija toteaa, että hankkeessa noudatetaan asemakaavan mukaisia rakennusalan rajoja, ja maalämpökaivojen määrä, sijoittelu ja etäisyydet toteutetaan määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Naapuri 22-6-7 (Luomannotko 7) huomauttaa, että hakijan tulee huolehtia tarpeellisesta pinta- ja hulevesien viivytyksestä tontillaan niin, että ne

eivät muodosta ongelmaa naapurin tontille. Vastineessaan hakija viittaa hakemusta varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan, ja toteaa että hulevesien ohjaus, viivytys ja tulviminen on hallinnassa ilman ongelmia naapureille.

Naapuri 22-6-2 (Olarinluoma 20) vaatii, että sille perustetaan rasiteoikeus hakijan omistamalle tielle huoltoreittinä naapurin kiinteistön takaosaan. Vastineessaan hakija toteaa, ettei vaatimukselle ole perustetta, koska kiinteistön tulee ensisijaisesti järjestää kulkuyhteydet omien kiinteistörajojensa puitteissa, ja että naapurin rakennuksen etäisyys tontin rajasta on riittävä tarvittaville kulkuyhteyksille oman tontin kautta.

Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 126 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustyön aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä poikkeamispäätöksen mukainen selvitys alueen sulfidisaviesiintymistä ja suunnitelma niiden huomioimisesta rakentamisessa.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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, 133, 135, 144

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

Asemapiirros

Hankekuvaus

Leikkaukset

Pohjapiirustus 1. krs

Pohjapiirustus 2. krs

Pihapiirros

Ympäristöselvitys

Värijulkisivut itään ja länteen

Värijulkisivut etelään ja pohjoiseen

Uudisrakennus materiaalit

Havainnekuva 1

Havainnekuva 2

Havainnekuva 3

Jakelu

Hakijat

Huomautuksen jättäneet

3762/10.03.00/2021

§ 56

Uudisrakennuslupa 2020-1859 Itätuulenkujä 6

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-12-205-5 TAPIOLA Pinta-ala 2547.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkujä 6 02100 ESPOO Asemakaava AL-1, Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue 5700.0 k-m² 814.0 k-m²				
Hakija	Kiinteistö Oy Tapiolan Keskusraitti c/o Realia Management Oy PL 14142 00063 LASKUNET					
Toimenpide	Rakennetaan asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103888374V	8061.0	7545.0	22477.0	13
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 5kpl	17.11.2020		.		
	Kaupunkimittausyksikkö	02.11.2020			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	23.03.2020			Ehdollinen	
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.04.2020			Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 10kpl Valtakirja					

Hankeselostus
TEK-asiakirjat 10 kpl
Sopimus VSS ja AP -paikkojen sijoittamisesta
Katusuunnitelma, kansitaso
Tapiolan alueen SÄH yleissuunnitelmalausunto
Palotekniset erityissuunnitelmat 3 kpl
Tapiolan paloteknisen koordinaattorin lausunto
Sitoumus yhteisjärjestelyyn
HSY:n liitoskohtalausunto
Meluselvitys ja ääneneristävyys
Pihasuunnitelma
Hulevesiselviys
Kaupparekisteriote
Energiaselvitys ja -todistus
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kiinteistorekisteriote

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan rakennuslupaa 13 -kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 99 asuntoa 13 asuinkerroksessa.

Tontille on aikaisemmin rakennettu rakennusluvalla 49-2017-248 kauppakeskus Ainoan ja bussiterminaalin tiloja yhteensä 814 kem2, josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 413 kem2.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosluku on tasolta noin + 12.0 ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen tai tason noin + 8.0 alle kahteen tasoon rakennettavaksi pysäköinti ym. aputiloja.

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

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

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

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

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

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5600 kem2 tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem2 sen alapuolella, yhteensä 5700 kem2. Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta tason noin + 8.0 yläpuolella 5187 kem2. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkkitaloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5187 kem2. mistä liiketiloja on 112 m2. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 7545 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 2358 kem2, josta autohallin osuus 1320 kem2. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 303 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 54 kem2. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem2 tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa aikaisemmin kauppakeskus Ainoalle rakennettujen liiketilojen jalustalle tasolta +14.33 lukien 11-kerroksinen asuintorni ja asuntopihat, sekä jalustan viereen tasolle 7.95 rivitalomaiset, omilla sisäänkäynneillä varustetut 2-kerroksiset huoneistot, kellarit aputiloineen, sekä alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli ja pihakansi viherrakenteineen. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1.-3. kerroksiin, maantasokerrokseen ja kellariin. Osa yhteistiloista on yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiä tontin 12-205-5 kanssa. Kaksi maantasokerroksen liiketilaa avautuu suoraan Ainoan liikekeskukseen.

Asuinrakennus on nostettu uritetusta mustasta betonista toteutettavalle jalustalle, joka liittyy rakennusmassan Ainoan arkkitehtuuriin. Mustia uritettuja osia jäsentävät jalustaosan mm. asuntojen ikkunoiden ympärillä olevat mustaa betonia olevat lohkopintaiset osat. Varsinaisissa asuintorneissa julkisivut ovat valkobetonia silein ja uritetuin osin. Rakennuksessa on tasakatto, joka kääntyy kaakkoon nousevaksi vinoksi lappeeksi.

Asuinrakennuksen muoto poikkeaa asemakaavassa määritetystä ja rakennusalueen rajoja ylitetään, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista. Esitetty rakennuksen muoto aiheuttaa hakijan mukaan vähemmän varjostusta naapuritaloihin ja myös näkymät asunnoista paranevat.

Asuinrakennuksen runko on teräsbetonia, missä pysty- ja vaakarakenteet toteutetaan pääosin elementtirakenteisina. Asuinrakennus perustetaan tontilla jo olevan liikerakennusosan yläpohjan siirtolaatan ja pystyrakenteiden välityksellä paaluille.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää. Hanketta ympäröivät rakennukset on suunniteltu N60 -järjestelmässä. Käytetty korkojärjestelmä noudattaa naapurirakennuksissa käytettyä korkojärjestelmää.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. pesulan ja kuivaushuoneiden osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen pihakansi sijoittuu kaavassa esitetty likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle + 14.33, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa.

Kaavassa esitetty yleiselle jalankululle osoitettu pohjois-eteläsuuntainen osittain pihakannen alle sijoittuva yleinen jalankulku on jätetty toteuttamatta, koska korvaava reitti kauppakeskukseen on Itätuulentie 8 itäpuolella Helmakujalla. Kaavan lisättiin jalankulkuvaraus kaavaprosessin aikana Ainoan pyynnöstä, jotta eteläinen jk-yhteys Ainoaan saataisiin näkyvän eteläisen sisäänkäynnin avulla hoidettua ja turvattua. Helmakujan alue oli tuolloin osa Vesiputoustalon tonttia. Myöhemmin todettiin, että kolmas yhteys Helmakujan ja Sammonsillan välissä niiden lisäksi on tarpeeton ja siksi sitä ei enää ole edistetty eikä huomioitu kauppakeskuksen toteutuksessa. Lisäksi piha-alue on haluttu rauhoittaa asukkaille.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem² liikekerrosalaa, ja 1ap / 75 kem² toimistokerrosalaa.

Asemakaava edellyttää yhteensä 51 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 46 kpl. Loput 5 autopaikkaa kiinteistölle osoitetaan Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Itätuulenkuja 6 ja Itätuulenkuja 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 101 velvoiteautopaikkaa).

Asemakaavan mukaan polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerroksien 30 kem² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem² kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 204 kpl ja liiketiloille vähintään 3 kpl. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 192 kpl, asuntopihoille 12 kpl, sekä yhteispihoille liikehuoneistojen polkupyöräpaikat 3 kpl, yhteensä 207 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojapaikat 126 kpl osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun yhteisväestönsuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 23.2.2021, 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.

Hankkeesta on laadittu tuulisuusselvitys.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 18.6.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 23.3.2020 ja 27.4.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

LAUSUNNOT

Metron rataisännöinti on lausunnossaan 9.11.2020 ohjeistanut hanketta rakennustyössä metron toiminnan suhteen tarvittavista varotoimista, sekä

velvoittanut hakijan kutsumaan HKL:n edustajan hankkeen työmaakokouksiin.

Länsimetro on lausunnossaan 31.3.2021 edellyttänyt, että perustusten paalutustyöhön liittyen metron tiloissa järjestetään asianmukaiset katselmukset sekä tärinä- ym. mittaukset, sekä toimitetaan vielä puuttuvat selvitykset.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA MUUT SOPIMUKSET

Alueen tonttien omistajien, Länsimetron ja Espoon kaupungin välinen allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelun sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

Hakija on hakenut kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa katualueelle Itätuulenkujan vastaisella tontin rajalla: routaeristeet, salaojat, vinopaalut, paaluanturat, sade- ja jätevesien tarkastuskaivoja, hiekanerotuskaivot, sade- ja jätevesiviemäreitä ja väliaikainen seinä sijoittuvat katualueelle.

ERITYISMENETTELY

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

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän 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

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin
suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

Allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta on
esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen
mennessä.

Sijoituslupa koskien tontin rajan ylittäviä rakenteita
Itätuulenkujaalle on esitettävä rakennusvalvonnalle
aloituskokoukseen mennessä.

Rakennushankkeelle on nimettävä
kosteudenhallintakoordinaattori ennen
aloituskokouksen järjestämistä.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä
johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten
mukaisesti. Ääneneristävyys

vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus
Leikkaus A-A

Leikkaus B-B
Pohjapiirustus, K1.krs.
Pohjapiirustus, 0.krs
Pohjapiirustus, 1/2 krs.
Pohjapiirustus, 1.krs.
Pohjapiirustus, 2.krs.
Pohjapiirustus, 3.krs.
Pohjapiirustus, 4.krs
Pohjapiirustus, 6.krs.
Pohjapiirustus, 10.krs.
Pohjapiirustus, 11.krs
Pihasuunnitelma
Havainnekuvat ja väritetyt julkisivut

Jakelu

Hakijat

3793/10.03.00/2021

§ 57

Uudisrakennuslupa 2020-1860 Itätuulenkuja 8

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-12-205-6		Itätuulenkuja 8			
	TAPIOLA		02100 ESPOO			
	Pinta-ala 1758.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		5500.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		1053.0 k-m²			
	Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 8 c/o Realia Management Oy PL 48 00381 HELSINKI				
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1		7214.0	6323.0	23936.0	11
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 4kpl		17.11.2020		.	
	Kaupunkimittausyksikkö		02.11.2020		Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta		23.03.2020		Ehdollinen	
	Kaupunkikuvatoimikunta		27.04.2020		Ehdollinen	
	rataisännöinti Metron		09.11.2020		Ei arvoa	
	Pääpiirustukset, 20kpl					
Hakemuksen liitteet						

Valtakirja
Hankekuvaus
TEK-asiakirjat 10 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Katukorkeusilmoitus - Katusuunnitelma, kansitaso
Katukorkeusilmoitus - Katusuunnitelma, katutaso
Kerrosalalaskelma - Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Meluselvitys
Tapiolan alueen LVIA- ja TATE yleissuunnitelmalausunto
KOy Tapiolan keskusraitti ja KOy Itätuulentie 8_Ys sprinkleri, yleis
Tapiolan paloteknisen koordinaattorin lausunto
Tapiolan alueen SÄH yleissuunnitelmalausunto
Väestönsuojan käyttösopimus
Väestönsuojelukaavio
Sopimus VSS ja AP -paikkojen sijoittamisesta
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfyysisen toimivuuden riskiarvio
Havainnekuvat ja Värityt julkisivut
AINOA 4, PINTA-ALAKAAVIO
Palotekniset erityissuunnitelmat 3 kpl
Pihasuunnitelma
Sitoumus yhteisjärjestelyyn
Hulevesiselviys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjavesisuunnitelma
HSY:n liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys
Lausunto Metron rataisännöinti 09.11.2020
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan rakennuslupaa 11 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 93 asuntoa 11 asuinkerroksessa.

Tontille on rakennettu rakennusluvilla 49-2017-249-A ja 49-2017-880-B Kauppakeskus Ainoan tiloja yhteensä 1053 kem2, josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 247 kem2.

ASEMAKAAVA
Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosluku on tasolta noin + 8.0 ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen tai tason noin + 8.0 alle kahteen tasoon rakennettavaksi pysäköinti ym. aputiloja.

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

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

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

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

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

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5400 kem² tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem² sen alapuolella, yhteensä 5500 kem². Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 5253 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkkituloja.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 5153 kem². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 6323 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1170 kem², josta autohallin osuus on 272 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 297 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa ja autohallissa yhteensä 48 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan tasolta noin + 8.0 lukien 11-kerroksinen asuintorni, alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli, sekä pihakannet tasoilla noin + 8.0 ja noin + 14.30 viherrakenteineen. Alemmalle pihakannelle avautuu kolme maantasoauntoa omine

sisäänkäynteineen ja asuntopihoineen, ja Helmakujalle neljä liikehuoneistoa. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1. kerrokseen ja kellariin, sekä yhteisjärjestelysopimuksella osin tontin 12-205-5 puolelle.

Asuinrakennuksen kaksi alinta kerrosta on julkisivuiltaan mustaa uritettua betonia, joka liittää rakennusmassan Ainoan arkkitehtuuriin. Ylempien kerrosten julkisivut ovat valkobetonia silein ja uritetuin osin. Rakennuksessa on tasakatto, joka kääntyy kaakkoon nousevaksi vinoksi lappeeksi.

Asuinrakennuksen muoto ei ole tontin rakennusalan muotoinen ja rakennusalueen rajoja ylitetään, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista. Esitetty rakennuksen muoto aiheuttaa hakijan mukaan vähemmän varjostusta naapuritaloihin ja myös näkymät asunnoista paranevat.

Asuinrakennuksen runko on teräsbetonia, missä pysty- ja vaakarakenteet toteutetaan pääosin elementtirakenteisina. Asuinrakennus perustetaan pystyrakenteiden välityksellä paaluille.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. pesulan ja kuivaushuoneiden osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen ylempi pihakansi sijoittuu kaavassa esitettyä likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle + 14.33, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem² liikekerrosalaa, ja 1ap / 75 kem² toimistokerrosalaa. Asemakaava edellyttää yhteensä 50 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 8 kpl. Loput 42 autopaikkaa kiinteistölle osoitetaan Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Itätuulenkuja 6 ja Itätuulenkuja 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 101 velvoiteautopaikkaa).

Asemakaavan mukaan polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem² kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 186 kpl ja liiketiloille vähintään 7 kpl. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 180 kpl, asuntopihoille 6 kpl, sekä yhteispihalle liikehuoneistojen polkupyöräpaikat 7 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojapaikat 122 kpl osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun yhteisväestönsuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 25.2.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Hankkeesta on laadittu tuulisuusselvitys.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 18.6.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 23.3.2020 ja 27.4.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

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

LAUSUNNOT

Metron rataisännöinti on lausunnossaan 9.11.2020 ohjeistanut hanketta rakennustyössä metron toiminnan suhteen tarvittavista varotoimista, sekä velvoittanut hakijan kutsumaan HKL:n edustajan hankkeen työmaakokouksiin.

Länsimetro on lausunnossaan 31.3.2021 edellyttänyt, että perustusten paalutustyöhön liittyen metron tiloissa järjestetään asianmukaiset katselmukset sekä tärinä- ym. mittaukset, sekä toimitetaan vielä puuttuvat selvitykset.

ERITYISMENETTELY

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

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA MUUT SOPIMUKSET

Alueen tonttien omistajien, Länsimetron ja Espoon kaupungin välinen allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelutilojen sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

Hakija on hakenut kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa katualueelle Itätuulenkujan ja Helmakuja vastaisilla tontin rajoilla: routaeristeet, salaojat, vinopaalut, paaluanturat, sade- ja jätevesien tarkastuskaivoja, hiekanerotuskaivot, sade- ja jätevesiviemäreitä ja väliaikainen seinä sijoittuvat katualueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Sijoituslupa koskien tontin rajan ylittäviä rakenteita Itätuulenkujaalle on esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta on esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyiden

vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus

Leikkaus A-A
Leikkaus B-B
Pohjapiirustus, K1.krs.
Pohjapiirustus, 1.krs.
Pohjapiirustus, 2.krs.
Pohjapiirustus, 3.krs.
Pohjapiirustus, 9.krs.
Pohjapiirustus, 11.krs.
Pihasuunnitelma
Havainnekuvat ja väritetyt julkisivut

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/85

Rakennuslautakunta

§ 58

08.04.2021

4031/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 08.04.2021 § 58

§ 58

Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Käsittely

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

4009/10.03.00/2021

§ 59

Muutoslupa 2021-258 Karamalmintie 2

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-54-7-3	Karamalmintie 2	
	KILO	02630 ESPOO	
	Pinta-ala 209219.0		
	Kaava	Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	T, V, III, 143 000, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala	91417.0 k-m²	
Hakija	Kilon Logistiikkakeskus Oy c/o SOK Kiinteistötoiminnot PL 1 00088 S-RYHMÄ		
Toimenpide	Varastohallin käyttötarkoituksen muutos liikuntatilaksi (padel-kenttiä) määräaikaisena 5 vuodeksi ja liikuntatila kokoontumistilaksi.		
	Pääsuunnittelija: Luosto Virpi arkkitehti		
	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1		
Lausunnot	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	22.02.2021	Ehdollinen
	ympäristöterveys Espoon seudun	03.03.2021	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (5 kpl) Selvitys rakennuksen terveellisyydestä Palaverimuistio Esteettömyysselvitys Haitta-ainekartoitukset Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Palotekniset erillissuunnitelmat		

Valtakirja
Esteettömyys selvitys
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Hankekuvaus
Hankkeen suunnittelijat
Yhteystietojen liite
Kuntotutkimukset - Kilon Logistiikkakeskus Oy, Rakennustekninen
käyttöselvitys
LVI-suunnittelijan koulutus ja työkokemus - Koulutus ja työkokemus
LVI-suunnittelijan koulutus ja työkokemus - Tutkintotodistus
Muut - TEK-lomake, talotekniikan korjattavuus
Muut - TEK-lomake, Ilmanvaihto
Muut - TEK-lomake, KVV
Turvallisuusselvitys - Selvitys rakennuksen turvallisuudesta.
Rakennuksen korjaus-

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa olemassa olevan Kilon Logistiikkakeskuksen käytössä olleen länsihallin varastotilan muuttamista liikuntatilaksi (2847m²) viiden vuoden määräajaksi.

1960-luvulla rakennetut teollisuus- ja varastorakennukset ovat jääneet tyhjilleen toiminnan siirryttyä muualle. Logistiikkakeskuksen 2009 käyttöön otettu rakennuksen hedelmien ja vihannesten vastaanottotilana toiminut osa halutaan vuokrata väliaikaisesti muuhun käyttöön alueen suunnittelun ja rakentamisen ajaksi, kunnes rakennus puretaan vaiheittain. Olemassa olevan länsihallin varastorakennuksen tiloista 2847 m² muutetaan urheilukäyttöön. Halliosuuden 1. kerroksessa muutosala on 2832 m² ja toisen kerroksen wc-tilojen muutosala 15 m². Tilan suurin henkilömäärä on rajattu 100 henkilöön.

Kyseisen rakennuksen itähallin varastotilojen muuttamiseksi liikuntatilaksi (24 100 m²) ja länsihallin vastaanottotilan muuttamiseksi salaattikasvattamoksi (539 m²) on 20.8.2019 myönnetty poikkeamispäätöksen 2019-583 perusteella rakennuslupa 2019-918 -C kymmenen vuoden määräajaksi.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueella. Korttelialueelle saa rakentaa enintään 40% toimisto-, palvelu- ja liiketiloja ja sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Elintarvikkeiden vähittäismyynti ei ole sallittu. Rakennusoikeus tontilla on 143000 kem².

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeella ei ole vaikutusta olemassa olevan rakennuksen pinta-ala- eikä tilavuustietoihin.

AUTOPAIKAT, MOOTTORIPYÖRÄ-, JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/200 k-m² varastotilaa kohti, 1 ap/50 k-m² toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti. Ohjeellinen kokoontumistilan autopaikkatarve on 1ap/150 k-m².

Luvan 2019-918-C mukaiseksi autopaikkatarpeeksi on laskettu 636 ap. Hanke lisää autopaikkavaatimusta viidellä. Autopaikkoja toteutuu yhteensä 679 kpl ja lisäksi 13 kpl LE-ap eli yhteensä 692 kpl.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta.

Poikkeamispäätöksessä 2019-583 on alueelle edellytetty vähintään 500 polkupyöräpaikan toteuttaminen. Rakennusluvassa 2019-918 on esitetty yhteensä 533 polkupyöräpaikkaa.

Rakennuksen pohjakerroksessa on S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja yhteensä 746 henkilölle. Hankkeella ei ole vaikutusta väestönsuojien pinta-alaan.

ESTEETTÖMYYS

Länsihallin tuotantotilojen puolella on liikuntaesteisten wc-tila ja muut esteettömät wc- ja suihkutilat ovat Itähallin sisääntulokerroksessa. Liikuntahalli on esteetön.

MUUT SELVITYKSET

Kaupunkisuunnittelukeskus pitää kannanotossaan haettua määräaikaista toimintaa soveltuna alueen kehittämistavoitteisiin ja se täydentää jo alueella tapahtuvaa väliaikaista toimintaa. Huomioitavaa on kuitenkin, että urheilutoiminta ja sen pysäköintialue sijoittuvat logistiikkakeskuksen itäiseen osioon tulevan päiväkodin läheisyyteen. Toiminnan aiheuttama ajoneuvoliikenne ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa päiväkodin toimintaan. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä tapahdu päiväkodin pihan vieressä. Tämä on lupaehtona.

Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto, jota päivitetään mm käyttötarkoitusta vastaavien suutintyyppien osalta. Automaattisen sammutuslaitteiston hälytys on välitetty hätäkeskukseen automaattisen paloilmoittimen kautta. Liikuntatila muodostaa oman palo-osastonsa. Tilan sallittu henkilömäärä on 100 henkilöä. Rakennuksessa on pikapalopostit, minkä lisäksi tiloihin asennetaan käsisammuttimia n. 1/300 m² kohti.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksella on lausunnossaan 22.2.2021 puoltanut hanketta, mikäli se toteutetaan paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti ja seuraavat tarkennukset huomioiden:

- Palo-osastoinnin osalta huomioidaan tarvittaessa sisänurkkasäännöt
- Mahdolliset muutokset paloteknisiin laitteistoihin dokumentoidaan ja toteutetaan asianmukaisesti.

Paloteknistä suunnitelmaa, palovihkoa ja suunnitelmia on päivitetty pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

Espoon Ympäristöterveys on 22.2.2021 lausunnossaan ottanut kantaa mm. siivoiskomeron varusteluun. Suunnitelmia on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Rakennuksesta tulee teettää ympäristöministeriön asetuksen kantavista rakenteista 10 § mukainen selvitys rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteistä ja kunnosta. Tästä on erillinen lupamääräys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena, koska rakennuksen julkisivuihin ei tehdä muutoksia.

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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Viranomais on kuullut naapurit aikaisemmissa saman tontin vastaavissa hankkeissa. Tämän hankkeen vähäisen muutosvaikutuksen takia on katsottu, että hanke ei vaikuta naapurien etuun tai asemaan eikä siksi ole naapureiden tiedottamista pidettävä tarpeellisena. MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Liikuntahallin käsittävässä kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 100 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

pihasuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvonnalle on esiteltävä ympäristöministeriön asetuksen kantavista rakenteista 10 § mukainen selvitys rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteistä ja kunnosta.

Selvityksessä voidaan soveltaa lakia laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista.

Lisäksi on esiteltävä selvitys rakennuksen aiempaan käyttöön mahdollisesti liittyneiden haitta-aineiden vaikutus muutostyöhön.

Toiminnan aiheuttama ajoneuvoliikenne ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa päiväkodin toimintaan.

Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei ajoneuvoliikennettä tai pysäköintiä tapahdu päiväkodin pihan vieressä.

Pihasuunnitelmassa on esitettävä pihan pysäköintialueen rajaukset sekä ajo- ja kulkuyhteydet yhteensovittaen päiväkodin piha-alueen ja kulkuyhteyksien kanssa.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Sprinklerisuunnitelmat esitettävä pelastuslaitokselle.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja-Leena Kankaanpää, puh. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Karttaote Karamalmintie 2
Hankekuvaus
Leikkaus
Pohjapiirust krs 1 osa
Pohjapiirros krs 1 osa
Pohjapiirustus, krs. 2 osa

Jakelu

Hakijat

4317/10.03.00/2021

§ 60

Uudisrakennuslupa 2021-452 Vesirattaantie 4

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-72-204-1 KARHUSUO Pinta-ala 6365.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vesirattaantie 4 02740 ESPOO Asemakaava AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrak. kortt.alue 2300.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Rupatus c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI	
Toimenpide	Rivitalojen (1,2,3,4,5,6,7,8) rakentaminen. Aloitusoikeushakemus.	

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039288341	326.0	326.0	1060.0	2
2	1039288352	622.0	452.0	2021.0	2
3	1039288363	326.0	326.0	1060.0	2
4	103928816E	253.0	253.0	1239.0	1
5	1039288374	204.0	204.0	775.0	1
6	1039288385	304.0	304.0	1155.0	1
7	103928817F	153.0	153.0	581.0	1
8	103928818H	329.0	329.0	1250.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö 25.03.2021

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo 31.03.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 25kpl

Valtakirja

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Selvitys naapurien kuulemisesta, 1kpl

Esteettömyysselvitys

Katukorkeusilmoitus

Hankeselostus

Energiaselvitys ja -todistus, tasauslaskenta, Rakennus 1-8

Energiaselvitys ja -todistus, Rakennus 1-8

Rakennusoikeuslaskelma

LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet -asiakirja

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Märkätilaleikkaukset

Palotekniset erillissuunnitelmat - Paloetäisyydet

Palotekniset erillissuunnitelmat - Paloturvallisuuden perusteet RAK1-8

Pinnantasaussuunnitelma

Rasitesopimusluonnos

Rasitekartta

Hulevesisuunnitelma

Selvitys kosteudenhallinnasta

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 3kpl

HSY:n liitoskohtalausunto

VSS-ilmoitus

VSS-piirros

Ympäristöselvitys

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros

Kerrosalalaskelma - Rakennusoikeuslaskelma

Selvitys ulkoseinien palonkestovaatimuksesta

Vesirattaan liito-oravaselvitys

Akustisen suunnittelun perusteet - lomake

Märkätilaleikkaukset

Muut - KKT:n jälkeiset muutokset

Palotekniset erillissuunnitelmat - Paloetäisyydet

Hulevesilaskelmat putkistoissa

Hulevesisuunnitelma

Väestönsuojapiirustukset - VSS-piirros

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa kahdeksan rivitaloa. Kolme rakennuksista on kaksi kerroksisia ja viisi yksikerroksisia. Rakennuksen kaksi kellariin sijoitetaan kerhotila, tekniset tilat sekä UVV- varastona toimiva väestönsuoja. Asuntojen lukumäärä on 41 kpl. Haetaan lupaa

maanrakennustöiden ja kiinteistöputkien asennukselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan rakennustöiden aikataululla ja oikea-aikaisuudella.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Kiinteistölle on osoitettu luonnonvaraisesti kasvullisena ja huolitellussa asussa pidettävä alueen osa, jolla puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Alueen osalle saa tehdä täydennysistuksia. Alueella sijaitsee leikki- ja oleskelualueeksi varattu korttelin osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka asuntokerrosalan 75 m² kohti.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2601 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta (520 kem²).

Vesirattaantie sijaitsee pientalovaltaisessa Karhusuon kaupunginosassa.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kahdeksan rivitaloa. Kortteli on jaettu kahteen tonttiin 1 ja 2, jotka suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Rakennukset reunustavat tontin rajoja ja muodostavat tontin keskelle liikennöintiväylän, jota on jakotettu aukiomaisilla pysäköintialueilla ja istutuksin. Leikkialue on tontin länsiosassa, asemakaavassa ohjeellisena leikki- ja oleskelualueeksi varatulla alueella.

Rakennukset ovat loivalla harjakatolla varustettuja ja peltikatteisia, rakennusten julkisivut ovat puuta. Rakennusten pääasiallinen julkisivuväri on valkoinen. Parveke- / terassijulkisivuja kehystää tumma panelointi kehäaiheena, jota kevennetään ruskeilla kaide ja seinäke aiheilla. Parvekkeiden, terassien ja sisäänkäynti syvennykset on käsitelty tehostevärillä. Tehostevärejä on neljä jotka vaihtelevat rakennuksittain. Tehosteväreinä käytetään murrettuja sävyjä. Hanke on pienasuntovaltainen. Kiinteistölle toteutetaan irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, talovarastot sekä kerhohuone PKS-yhteistilaohjeen mukaisesti. Huoneistoissa on asuntokohtaiset saunat.

Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 2 347 k-m², josta lisärakennusoikeutta on 227 k-m². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 481 k-m². Lisärakennusoikeutta jää käyttämättä 293 k-m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusten 2, 3, 4, 5 terassi ja parvekkeet ylittävät vähäisesti rakentamisen alan rajaa istutettavaksi osoitetun tontin osan puolelle. Rakennusten 2 ja 3 osalta 2,5m, ja rakennusten 4 ja 5 osalta 1,6m. Parvekkeet ja terassit toteutetaan väliseinien kohdalla olevin betoniperustuksin, jolloin istutettavalla alueella saadaan säilytettyä

mahdollisimman paljon kasvillisuutta. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 75 m² kohti. Autopaikkoja rakennetaan tontille yhteensä 33 kpl. Autopaikat ovat avopaikkoja. Polkupyörille on varattu lyhytaikaiseen pysäköintiin tilaa sisäänkäyntikatoksiin. Pidempiaikaiseen säilytykseen on varattu tilaa ulkoiluvälinevarastoihin.

Väestönsuoja (2 %) 40 m² 54 henkilölle sijaitsee kellarissa, jonka toimii ulkoiluvälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Kaikkien asuntojen sisäänkäynnit ovat esteettömät. Sisäänkäynnille päästään esteettömästi pysäköintialueelta ja kadulta.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan tehdyn julkisivujen ääneneristävyyselvityksen mukaisesti. Tontti on sekametsää. Tontille on teetetty ympäristökeskuksen ohjeistuksen mukaisesti uusi liito-oravaselvitys, koska alueelta oli tiedossa aiempia papanahavaintoja. Liito-oravaselvityksessä 2020 (Enviro Oy) todettiin, että selvitysalueen puusto on pääosin melko nuorta eikä alue sovellu kovin hyvin liito-oravan elinympäristöksi. Alueella ei havaittu liito-oravalle sopivia kolopuita tai risupesäitä. Selvityksen johtopäätöksenä todettiin, että tonttien rakentaminen ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Hulevesiä viivytetään huleveisisuunnitelman mukaisesti viivytysrakenteissa. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnassa on pyydetty tarkistamaan suunnitelman korkomaailma ja liittymisiä ympäröiviin alueisiin ja korkotasoihin. Tämän lisäksi on pyydetty kiinnittämään kivikorimuurin kohdalla huomiota käyttöturvallisuuteen ja näkymiin asunnoista.

Hanketta on pyydetty harkitsemaan massoitelussa väljentämistä sijoittamalla suurempi osuus asunnoista asemakaavan sallimiin kaksikerroksisiin rakennuksiin ja harkitsemaan kaksikerroksisten rakennusten sijainnin tarkistamista keskitetymmin Pohjoisosaan.

Pohjoisemmalla tontilla rakennus 3 ja 4 paikkaa vaihdettu keskenään, jolloin kaksi kerroksiset rakennukset keskittyvät yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ennen kuin rakennusmassat muuttuvat yksikerroksiseksi rakennustyyppiksi.

Hanketta on kehitetty osittain kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti. Kaksikerroksisten rakennusten osuutta ei ole lisätty. Suunnitelmien korkomaailmaa on tarkennettu.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

5.2.2021 Rasitesopimuksen mukaan on sovittu tonttien 1 ja 2 välisen tieosuuden käytöstä sekä putkituksia koskevista rasitteista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa maanrakennustoille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 58 502,5 € suuruinen vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjatutkimus

pohjarakennesuunnitelmat

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

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 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.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus
Leikkauspiirros, RAK 1
Leikkauspiirros, RAK 5
Leikkauspiirros, RAK 8
Pohjapiirrokset, RAK 1
Pohjapiirrokset, RAK 5
Pohjapiirrokset, RAK 8
Julkisivupiirrokset, RAK 1
Julkisivupiirrokset, RAK 5
Julkisivupiirrokset, RAK 8

Jakelu

Hakijat

§ 61

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

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Helsingin hallinto-oikeus, päätös 26.3.2021 Dnro
20304/03.04.04.04.16/2020

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valitus

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 21.1.2020 § 13
HHO:n ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, päätös 26.3.2021 Dnro
21003/03.04.04.04.16/2020

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 19.5.2020 § 93
HHO:n ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, päätös 26.3.2021 Dnro
20407/03.04.04.04.16/2020

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 11.2.2020 § 24
HHO:n ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, päätös 29.3.2021 Dnro
20936/03.04.04.04.16/2020

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valitus

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 28.4.2020 § 79
HHO:n ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää katselmuksen toimittamista
koskevan vaatimuksen.
Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Merkitsee päätökset tiedoksi.

Oheismateriaali

Päätös toimenpidelupaa koskevaan valitukseen

Päätös rakennuslupaa koskevaan valitukseen

Päätös valvonnan toimenpidepyyntöä koskevaan valitukseen

HHOn päätös toimenpidelupaa koskevaan valitukseen

§ 62

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

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

Otto-oikeuden käyttäminen rakennusvalvontakeskuksen virkamiesten päätöksiin:

Rakennuslautakunta päättää olla käyttämättä otto-oikeutta seuraavaan henkilöstöpäätökseen

Rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja 2/2021.

Lupainsinööri, vakanssinumero 104007, viran vakinainen täyttäminen rakennusvalvontakeskuksessa.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Merkitsi asian tiedoksi, eikä käytä otto-oikeuttaan päätökseen.

Oheismateriaali

Lupainsinööri viran vakinainen täyttäminen vakanssinumero 104007

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 48, § 49, § 58, § 61, § 62

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 50

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 59, § 60

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.