Rakennuslautakunta 29.04.2021

Kokoustiedot

Aika	29.04.2021 klo 17:00 - 18:22
Paikka	Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

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

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Merva Mikkola
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.05.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 63		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 64		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 65	1	Maakaapelin, jakokaapin ja puistomuuntamon sijoituspäätös, kiinteistöt 49-457-5-9 ja 49-450-3-22 sekä Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien alueella sijaitsevat kiinteistöt	6
§ 66		Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19	17
§ 67		Uudisrakennuslupa 2021-233 Laidunmaanraitti 4	18
§ 68		Laajennuslupa 2021-229 Riihitontuntie 7b	27
§ 69		Uudisrakennuslupa 2021-242 Revontulentie 9	35
§ 70		Uudisrakennuslupa 2021-574 Linjaloistonkatu 11	49
§ 71		Uudisrakennuslupa 2021-475 Gräsantörmä 1	58
§ 72		Laajennuslupa 2020-1216 Tekniikantie 21	66
§ 73		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	73

§ 63

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.4.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 64

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Merva Mikkola.

292/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 29.04.2021 § 65

§ 65

Maakaapelin, jakokaapin ja puistomuuntamon sijoituspäätös, kiinteistöt 49-457-5-9 ja 49-450-3-22 sekä Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien alueella sijaitsevat kiinteistöt

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa yhdyskuntateknisiä johtoja, laitteita ja rakennelmia seuraavasti:

1) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit kiinteistön [redacted] alueelle tämän päätöksen liitteenä olevan karttaliitteen 4 mukaisesti,

2) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit ja jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 1 mukaisesti,

3) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit kiinteistö [redacted] alueelle karttaliitteen 1 mukaisesti,

4) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit ja jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteiden 1, 2 ja 3 mukaisesti,

5) 20 kV maakaapelit kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteiden 2 ja 4 mukaisesti,

6) 0,4 kV maakaapelit ja jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteiden 3 ja 4 mukaisesti,

7) 0,4 kV maakaapelit ja jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 4 mukaisesti,

8) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit sekä jakokaappi luoteiskulmaan kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 4 mukaisesti,

9) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 4 mukaisesti,

10) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 4 mukaisesti,

11) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 4 mukaisesti,

12) 0,4 kV maakaapelit ja 0,4 kV jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 4 ja 5 mukaisesti,

13) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit, kolme 0,4 kV jakokaappia kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 5 mukaisesti,

14) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit sekä 0,4 kV jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 7 mukaisesti,

15) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit sekä 0,4 kV jakokaappi kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteiden 8 mukaisesti,

16) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit, neljä 0,4 kV jakokaappia, sekä puistomuuntamo kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteiden 10 ja 11 mukaisesti

17) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 12 mukaisesti,

18) 0,4 kV ja 20 kV maakaapelit, 0,4 kV jakokaappi sekä puistomuuntamo kiinteistön [redacted] alueelle karttaliitteen 13 mukaisesti.

Rakennuslautakunta päättää asettaa sijoittamiselle seuraavat ehdot:

Sijoitustöiden jälkeen tie ja kaivuualue on tasattava asennustyötä edeltävään kuntoon.

Maakaapelit on sijoitettava sijoitussyvyydellä ja/tai suojauksella varmistaen siten, että tien ja tienvarsiojan tavanomaiseen kunnossapitoon liittyvät työt voidaan hoitaa häiriöttömästi sijoituksen jälkeenkin.

Sijoitustyön jälkeen tiedot syvyys- ja sijaintimittauksista on toimitettava Järvikylä-Urberga-Niemis Tiekunnalle ja sijoituksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajille pyydettäessä.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan 161 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Saman pykälän 2 momentin mukaan sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakemuksen lähtökohdat

Maakaapeleilla on tarkoitus korvata nykyisin sijaitsevia 20 kV sekä 0,4 kV ilmajohtoja sekä rakentaa uusia rengasverkkoja sähkönjakelun parantamiseksi.

Suunnitelmakarttaliitteen kirjauksen mukaan tiealueen läheisyyteen sijoitettavat jakokaapit ovat kooltaan noin 0,5m x 1m x 1m. Kiinteistön omistajien kanssa tehtyjen sopimusten karttaliitteiden mukaan muuntamon mitoiksi on kiinteistöllä 49-459-1-3 esitetty 2365 x 1500 mm sekä kiinteistöllä 49-440-1-13 1455 x 2255 mm. Kaikki kaapelit kaivetaan työkoneella, jonka työskentelyleveys on noin 2,5m ja kaapelit pyritään sijoittamaan määräysten edellyttämään vähintään 0,7m syvyyteen, ojien kohdalla hieman syvempään huomioiden perkausvara. Mikäli normaali asennussyvyys ei ole mahdollista kallion tai ison kiven tai muun esteen vuoksi, kaapeli suojataan määräysten mukaisella lisäsuojauksella (A-luokan suojakouru/putki, betoni, teräskouru, SRE-putki).

Kiinteistöt ja kaavatilanne

Caruna Espoo Oy on sopinut sijoittamisesta kiinteistöjen omistajien kanssa, lukuun ottamatta kiinteistöjen [redacted] omistajia, keiden kanssa sopimukseen ei ole päästy.

Sijoitus ja työalue kohdistuu monin paikoin tiekunnan yksityistien alueelle. Tiekunnan kanssa ei ole päästy sijoituksesta sopimukseen, minkä johdosta

sijoituspäätöstä on haettu myös siltä osin, kuin johdot ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä työalue sijoittuvat tiealueelle.

Sijoitus kohdistuu Espoon eteläosien yleiskaava-alueelle, M Maa- ja metsätalousvaltainen alue, AT Kyläalue ja pieneltä osin PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Alueella ei ole asemakaavaa. Johtojen, niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittuessa tiealueen läheisyyteen, ei sijoittamisen voida katsoa vaikeuttavan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakemuksessa ei ole esitetty tarkkaa suunnitelmaa vaihtoehtoisesta toteutumistavasta. Hakemuksessa on kuitenkin todettu, että mikäli kaapeloinnilla kierrettäisiin hakemusta koskeva tiealue täysin, tarkoittaisi se, että tiet jouduttaisiin kiertämään ja kaapelia jouduttaisiin kaivamaan vähintään kaksinkertainen matka, poistamaan puustoa ja louhimaan enemmän, jolloin kustannukset ja haitat olisivat vähintäänkin kaksinkertaisia.

Toisena vaihtoehtona on jättää hanke toteuttamatta, joka vaikuttaa laajemman alueen sähkön toimitusvarmuuteen, kyseisen osuuden ollessa oleellinen osa verkon saattamista renkaaseen Espoon alueella. Myös lain edellyttämä toimitusvarmuusvaatimus vaarantuu, jos hanketta ei toteutettaisi. Näin ollen vaihtoehtoista reittiä ei ole mielekästä hahmotella kartalle, sillä sellaista ei pystytä laatimaan, ilman, että kyseisen tienhoitokunnan alueella toimitaan.

Ottaen huomioon sijoitusta vastustavan tiekunnan alueen laajuus ja koko tiealueen kiertävän toteutuksen pituus, tekniset haasteet sekä arvioitu kustannusten tuplaantuminen, katsotaan hakemuksessa esitetyn riittävä selvitys vaihtoehtoisesta toteutustavasta. Sijoitus tiestä poikkeavasti kiinteistöjen läpi aiheuttaisi enemmän haittaa kiinteistöille ja mahdollisesti kaavoitukselle.

Aiheutuva haitta

Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Koska kiinteistöjen omistajat, kahta kiinteistöä lukuun ottamatta, ovat suostuneet sijoitukseen, tarkastellaan haittaa lähinnä tien käytön ja kunnossapidon näkökulmasta.

Sijoitustyön aikainen haitta tien käytölle on lyhytaikaista ja toteutetaan pyrkien pitämään toinen kaista auki sekä ruuhkaisimpien aikojen ulkopuolella.

Sijoitustyön jälkeen sijoitus rajoittaa rakennustoimintaa sekä avovarastojen ja laitteiden pitämistä johtoalueella ja sen läheisyydessä. Ottaen huomioon johtojen sijoitus tien tuntumaan, ei alueen käytön rajoitus edellä esitetysti aiheuta huomattavaa haittaa.

Hakemuksen liitteenä toimitettujen valokuvien ja kuvaselosteiden perusteella voidaan todeta, että tarpeettomasti ei myöskään jouduta kaatamaan puita tai pensaita, vaan sijoitus on esitetty heinikkoisille kohdille ja tien ulkoluiskaan tai paikoin ojan pohjaan, jotta puuston tai kuusiaidan kaataminen voidaan välttää.

Sijoitusta vastustavan kiinteistön [redacted] kohdalla aita ei urakoitsijan mukaan vaurioidu kaapelin sijoituksen seurauksena eikä sijoitusta ole esitetty pensas- eikä kiviaidan kohdalle.

Tiekunta on huomauttanut muun muassa, että sen tulee voida jatkossa huolehtia tiekunnan tien tienpitovelvollisuudesta. Sijoituspäätökselle asetetuissa ehdoissa on huomioitu kunnossapidon mahdollistaminen myös sijoituksen jälkeen.

Johtopäätökset

Koska johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamista ei voida edellä esitetyn perusteella muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, eikä sijoittamisesta tiealueen tuntumaan aiheudu kiinteistöille [redacted] tai tiekunnalle tarpeetonta haittaa, voidaan sijoitus määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tämän sijoittamispäätöksen antaminen ei poista mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista muun luvan tarvetta.
Tällä päätöksellä ratkaistaan vain maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukainen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.

Maksu hakijalle

Päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista peritään hakijalta rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, joka on työmäärästä riippuen 150 euroa tunnilta, kuitenkin vähintään 900 euroa ja enintään 9 000 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 2 400 euroa.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tällä päätöksellä ei ratkaista korvausta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä sijoituspäätöksestä merkintä rasitettujen kiinteistöjen kohdalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 §
Kaupunginhallituksen 7.4.2014 hyväksymä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 16 §:n 3 kohta

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka

[redacted]

Hakemuksen tekijä
Caruna Espoo Oy

Haettava sijoituslupa

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusviranomaiselta MRL:n 161 §:n mukaista lupaa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden, puistomuuntamoiden, 0,4 kV jakokaappien sijoittamiselle 000-2007-K27905 Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien alueelle ja sen läheisyyteen hakemuksen karttaliitteiden mukaisesti. Yksityistiehen kuuluu tieosuudet Loojärventie, Tunfallintie ja Halujärventie kiinteistötietopalvelun karttaotteen mukaisesti.

Kiinteistöjen [redacted] omistajien kanssa on tehty sopimus sijoittamisesta, mutta kiinteistöillä sijaitseva Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien tiekunta vastustaa sijoittamista.

Myöskään kiinteistöjen [redacted] omistajien kanssa ei ole päästy sopimukseen sijoittamisesta.

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen kohteena olevat 20 kV ja 0,4 kV maakaapelit ja niihin liittyvät rakenteet kuuluvat osana Caruna Espoo Oy:n toimitusvarmuushanketta. Hankkeen tarkoitus on parantaa sähkönjakelun luotettavuutta, jotta Caruna pystyy täyttämään sähkömarkkinalain ja yhteiskunnan asettamat vaatimukset. Maakaapeleilla on tarkoitus korvata nykyisin sijaitsevia 20 kV sekä 0,4 kV ilmajohtoja sekä rakentaa uusia rengasverkkoja sähkönjakelun parantamiseksi. Hakemuksella olevat linjaosuudet ovat osa isompaa kokonaisuutta ja kyseessä oleva osuus on olennainen osuus verkon rengastamisen tähden, jotta sähköntoimitus kriittisellä alueella ei häiriinny vikatilanteissakaan.

MRL 161 §:n mukaisen luvan hakeminen on tässä tilanteessa välttämätöntä, koska tiekunta ei hyväksy sopimusta sähköverkkojen sijoittamisesta, joka pohjautuu Energiateollisuus Ry:n ja Suomen Tieyhdistys Ry:n laatimaan Suositukseen sähköverkkojen sijoittamisesta yksityisteiden varsille.

Vaihtoehtojen vertailu hakemuksessa

Hakemuksella olevat tiealueet ovat keskeisessä osassa isoa kokonaisuutta ajatellen ja myös hakemuksessa olevan tien varressa tien molemmin puolin oleville kiinteistöille on tehtävä kaapeleiden sekä muiden rakenteiden sijoituksia, näistä syistä tiealuetta ei ole mahdollista täysin kiertää.

Ainoana varteenotettavana vaihtoehtona olisi jättää nykyinen ilmajohtorakenne paikoilleen, jolloin maakaapelointeihin ei ryhdyttäisi lainkaan. Maakaapelointi palvelee koko Loojärventien, Tunfallintien ja Halujärventien alueen sähkönjakelua, jos maakaapelointia ei toteuteta,

alueen asukkaiden sähkönjakelua ei pystytä saattamaan vähemmän alttiiksi luonnonilmiöille. Maakaapeloinnin etuna olisi myös, ettei se vaadi ilmajohdon tavoin leveää johtokatua.

Alueen kallioisen maaston vuoksi maakaapelit on suunniteltu teiden sekä mahdollisuuksien mukaan peltojen varsille. Vaihtoehtoiset reitit vaatisivat pahimmillaan jopa kilometrien pituisen kierron, tästä koituisi merkittäviä lisäkustannuksia muun muassa suuren puuston poiston ja louhinnan vuoksi. Tässä tapauksessa vaihtoehtoisia reittejä ei voida pitää kannattavana tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina. Mikäli kaapeloinnilla kierrettäisiin hakemusta koskeva tiealue täysin, tarkoittaisi se, että tiet jouduttaisiin kiertämään ja kaapelia jouduttaisiin kaivamaan vähintään kaksinkertainen matka, jolloin kustannukset ja haitat olisivat vähintäänkin kaksinkertaisia.

Edellä olevista syistä johtuen hakemuksessa ei ole esitetty sen tarkemmin vaihtoehtoisien reittien piirustuksia tai kustannuslaskelmia eri vaihtoehdoille yksityistien kierron osalta.

Hakemuksessa esitetyt sijoitustyön haitat

Työn aikana esiintyy lyhytkestoisia liikenteen pysäytyksiä. Liikennettä ei katkaista kuin korkeintaan 10 min ajaksi kerrallaan pyrkien siihen, että toinen ajokaista on koko ajan käytössä. Työstä ajoradalla ilmoitetaan vähintään edellisenä päivänä maastoon sijoitettavilla kylteillä ja se pyritään aikatauluttamaan työmatkaliikenteen ruuhkaisimpien aikojen ulkopuolelle.

Haittoja ovat myös työstä johtuvat esteettiset haitat, kaadettavista puista johtuvat raivaustyöt sekä sähkökytkennöistä ja lopuksi linjojen purusta aiheutuva kulku. Liitteenä on liikenteenohjaussuunnitelma, jota työkohteessa on määrä noudattaa.

Sijoitustyö rajoittaa rakennustoimintaa sekä avovarastojen ja laitteiden pitämistä Johtoalueella ja sen läheisyydessä. Maanomistajan tulee ilmoittaa verkonhaltijalle hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään yhtä viikkoa aikaisemmin sellaisista kiinteistöllä suoritettavista metsänhakkuu-, räjäytys-, ojitus ja muista niihin verrattavista töistä, joista johtuen verkko saattaa olla vaarassa vahingoittua. Sijoituksen jälkeiseen haittaan liittyy myös oikeus tarvittaessa suorittaa myöhemmin johdon huollon kannalta välttämättömiä kunnossapitotöitä.

Töiden jälkeiset haitat mahdollisille tuleville kaavoille

Kaapelointien alueella ei ole kuin yleiskaava. Kaapeloinnit ja muuntamot eivät ole tämän hetken kaava-aineistojen perusteella esteenä kaavojen toteutumiselle. Kaapeloinnit on suunniteltu tämän hetken tietojen perusteella ja mahdollisuuksien mukaan tiealueille, tiealueiden rajoille tai kiinteistöjen reunoille siten, että ne eivät olisi mahdollisten tulevien kaavojen tiellä.
Tiekunnan vastine kuulemisen johdosta

Tiekunta on tienpitovelvollinen ja tähän tienpitovelvollisuuteen kuuluu tien kuivatuksen järjestäminen, mm. sivuojien kunnostus ja tierumpujen uusiminen. Aika-ajoin tien kantavuutta joudutaan parantamaan tien rakennekerroksia uusimalla. Näiden toimenpiteiden yhteydessä tiealueella joudutaan tekemään koneellisia maanrakennustöitä. Näitä koneellisia maanrakennustöitä Carunan ohjeistuksen mukaan ei saa tehdä maakaapelien läheisyydessä.

Mikäli kaapelit sijoitetaan tienvarsiojiin tai niiden välittömään läheisyyteen, tiekunta ei voi jatkossa huolehtia tiekunnan tien tienpitovelvollisuudesta. Tiekunnalla ei ole mahdollisuutta kunnostaa tienvarsiojia käsikaivuna.

Tiekunta on kommunikoinut verkkoyhtiölle, että maakaapelien sijoittamisesta ei saa syntyä kustannuksia tiekunnalle, ei nyt sijoituksen yhteydessä eikä myöskään tulevaisuudessa. Ei voida pitää perusteltuna, että verkkoyhtiön kustannuksia säästämiseksi kustannuksia siirretään tiekunnan kannettavaksi. Kaikki tiekunnan osakkaat eivät hyödy sähköverkon rakentamisesta, esim. metsäkiinteistöt.

Verkkoyhtiön tulee korvata tiekunnalle aiheutuneet välittömät valvontakustannukset, jotka ovat aiheutuneet maakaapelien sijoittamisesta. Erikseen olen tarkistanut Suomen Tieyhdistys ry:n Simo Takalammilta Carunan viittaamaan Energiateollisuus ry:n ja Suomen Tieyhdistys ry:n välisen suosituksen voimassaolon. Suosituksesta on neuvoteltu, mutta asiassa ei ole edistytty. Tiekunnan on turvattava häiriötön ja turvallinen liikkuminen tiekunnan tiellä ilman että se aiheuttaa kohtuuttomia ja tarpeettomia kustannuksia tiekunnan osakkaille. Liitteenä hoitokunnan kokouksen pöytäkirja, Verkkoyhtiölle esitetty sopimusluonnos sekä Ote v. 2019 vuosikokouksen pöytäkirjasta

Kiinteistön [redacted] omistajan vastine kuulemisen johdosta

Vastineessa on todettu, että kaapeli voidaan sijoittaa kiinteistön alueelle 1 metrin etäisyydelle tiekunnan hoitoalueesta. Kaapelin sijoituspaikan kohdalla sijaitsee puita, kivimuuri sekä n.25-30 metrin matkalla n. 3-4m korkea n. 20 vuotta vanha Unkarinsyreeniaita (aita toimii pöly- ja näkösuojana). Caruna huolehtii omalla kustannuksellaan poistettavien puiden ja pensaiden pois viennistä sekä korvaa uuden riittävän korkean pensasaidan kustannukset. Kustannusarvio: Kasvit 3000€ + työt 2000€ yht. 5000€

Vältettävä kivimuurin vaurioitumista. Edellä mainitusta kaapelin sijoittamispaikasta on keskusteltu jo aiemmin Carunan, Eltelin ja tiekunnan katselmuksen yhteydessä.

Kiinteistön [redacted] omistajan kuuleminen

Kiinteistön [redacted] omistajalle on toimitettu saantitodistuksin 1.4.2021 vastaanotettu kuulemiskirje. Selityksen antamiseen on varattu aikaa 21 päivää kirjeen vastaanottamisesta lukien. Kiinteistön omistaja ei ole antanut vastinetta kuulemisen johdosta.

Hakijan vastine selityksissä esitettyihin huomautuksiin

Maakaapeleiden sijoittaminen ei lähtökohtaisesti estä teiden kunnossapitotöitä, kuten esimerkiksi ojien perkausta, mutta kunnossapitotöiden, samoin kuin muidenkin töiden yhteydessä on toki huomioitava lainsäädäntöön, standardeihin ja Carunan ohjeisiin perustuvat sähköturvallisuusmääräykset, kuten käsikaivuuvaatimukset kaapelien läheisyydessä. Kaapelit pyritään sijoittamaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa tuleville kunnossapitotöille. Tiekunnan kanssa on katselmoitu useamman kerran sopivat sijoitusalueet maastossa ja haastaviin kohteisiin on esitetty toimenpide-ehdotukset. Lisäksi Caruna syvyys- ja sijaintimittaa sähkökaapelit asennuksen jälkeen.

Caruna suorittaa työmaiden valvontaa omatoimisesti ja työmailla toimii projektinvalvontaa kolmannen osapuolen toimesta. Caruna on tuonut esille, ettei se voi kustantaa tiekunnan esittämiä valvontakustannuksia, mutta tiekunnalla on oikeus valvoa omakustanteisesti työmaan etenemistä ja pyytää maastokatselmukset töiden etenemisen mukaan.

Caruna Espoo Oy ei voi hyväksyä maanomistajan [redacted] ehtoja. Urakoitsija näkee, ettei aita vaurioidu kaapelin sijoituksen seurauksena. Sijoitusta ei ole Carunan/Eltelin osalta esitetty pensas- eikä kiviaidan päälle. Vahinkotapauksissa korvausvastuu kuitenkin säilyy työn suorittajalla ja vahinkotapaukset käsiteltäisiin erikseen.

Tiedoksi
Kiinteistöjen [redacted] omistajat
Järvikylä-Urberga-Niemis yksityistien tiekunta
Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua tontinmuodostus@espoo.fi

Liitteet

1 Karttaliitteet

Oheismateriaali

Lautakuntahakemus
Hakemuksen LIITE 1_Sopimus sähköverkkojen sijoittamisesta
Hakemuksen LIITE 2_Suositus sähköverkkojen sijoittamisesta
Hakemuksen LIITE 6_Valokuvat
Hakemuksen LIITE 7_Liikenteen ohjaussuunnitelma
Hakemuksen LIITE 8_Haitta-arvioinnit
Tiekunnan vastine 15.10.2020

Tiekunnan vastineen liite, Pöytäkirja 4.9.2019
Tiekunnan vastineen liite, pöytäkirja
Tiekunnan vastineen liite, sopimusluonnos
Tiekunnan vastine 2.12.2020
Kiinteistön omistajan vastine
Luettelo kiinteistöistä

4031/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 29.04.2021 § 66

§ 66

Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Käsittely

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

6834/10.03.00/2021

§ 67
Uudisrakennuslupa 2021-233 Laidunmaanraitti 4

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka	49-30-105-2 NÖYKKIÖ Pinta-ala 9126.0	Laidunmaanraitti 4 02330 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue, III, e = 0,40
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3650.6 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Asunto Oy Nöykkiönlaakson Valtikka Espoo c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE	
Toimenpide	Kolme luhtikerrostaloa (1,2,3), kuusi talousrakennusta (4,5,7,9,10,11), kaksi saunarakennusta (6,8), 11 maalämpökaivoa ja kolme ajoliittymää	

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103922755X	1327.0	1327.0	4445.0	3
2	103922747N	974.0	974.0	3263.0	3
3	103922748P	1322.0	1322.0	4430.0	3
4	103922749R	172.0	172.0	567.0	1
5	1039227603	47.0	47.0	155.0	1
6	1039227614	78.0	78.0	257.0	1
7	1039227625	41.0	41.0	138.0	1
8	1039227581	78.0	78.0	257.0	1
9	1039227592	38.0	38.0	122.0	1
10	103922770D	49.0	49.0	162.0	1
11	103922771E	165.0	165.0	545.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P2		
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	24.02.2021	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	25.03.2021	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	11.03.2021	Puoltava
	Espoo Ympäristökeskus	08.04.2021	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	26.10.2020	Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskus	20.04.2021	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 27 kpl Kauppakirja Valtakirja Naapurin kuuleminen 1 kpl Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Rakennusoikeuslaskelma Energiaselvitys ja -todistus 7 kpl Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset Esteettömyysselvitys Äänneristävyysselvitykset Mitoituspiirros Palotekniset erillissuunnitelmat Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto Kosteudenhallintaselvitys Pinta- ja hulevesisuunnitelmat Työmaan hulevesien hallintasuunnitelma Sulfidisaviselvitys Pihasuunnitelma VSS-piirustus ja -ilmoitus Valokuvia TEK-lomakkeet 8 kpl Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ympäristökeskuksen lausunnon liitteet 4 kpl Havainnekuvat Hankeselostus Väritetyt julkisivut Sijaintikartta		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kolmen luhtikerrostalon ja kahdeksan talousrakennuksen rakentamiselle, 11 maalämpökaivon poraamiselle ja kolmelle ajoliittymälle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 82. Hankkeelle on 8.4.2021		

myönnetty erillinen maisematyölupa 2020-2219-T rakentamista valmisteleville toimenpiteille.

ASEMAKAAVA
Hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella A. Tontilta on osoitettu rakennusalat sekä kaksi- että kolmekerroksisille rakennuksille. Laidunmaanraitin puoleisten kaksikerroksisten rakennuosien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle on annettu ylin sallittu korkeusasema. Lisäksi tontilta on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka ja alue leikkiä ja oleskelua varten. Kadun puolella julkisivujen materiaaleina tulee käyttää pääosin tiiltä ja rapattua pintaa ja kattojen tulee olla tummia. Aukotus tulee jäsennellä niin, että syntyy eläväisiä ja monipuolisia kokonaisuuksia. Sisäpihoilla julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta eri sävyissä. Kattojen muotoina tulee olla harja- tai pulpettikatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn sekä hulevesitulvariskin ja sulfidisaviesiintymien huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma Latokaskenniitty Etelä.

RAKENNUSHANKE
Tontille rakennetaan kolme modulirakenteista luhtikerrostaloa, joissa kaikissa on kaksikerroksinen kadunpuoleinen osa ja tähän poikittain liittyvä, pihan suuntaan avautuva kolmekerroksinen osa. Asumista palvelevia tiloja varten rakennetaan lisäksi kuusi erillistä varastorakennusta ja kaksi saunarakennusta, joissa on myös yhteisille oleskelupihoille avautuvat kerhotilat. Rakennuksissa ei ole kellaria. Rakennusten kaksikerroksisten osien päädyt ja katujulkisivujen parvekkeettomat osat sekä niihin muodostuva kehämäinen aihe ovat asemakaava huomioiden rapattuja. Katujulkisivuissa on käytetty myös puuta parvekkeiden sisäpinnoissa. Sisäpihan puolella julkisivuissa on käytetty puuta asemakaavan mukaisesti, mutta paloturvallisuussyistä luhtikäytävät on verhoiltu kuitusementtilevyin. A-talossa pääväreinä ovat musta ja taitettu punainen, B-talossa tumman harmaa ja taitettu oranssi ja C-talossa tumman harmaa ja taitettu keltainen. Yhdistävä materiaali kaikissa rakennuksissa on vaalean ruskea puu, mitä on käytetty mm. parvekkeiden sisäpinnoissa ja kaikkien talousrakennusten pääjulkisivumateriaalina. Hankkeessa noudatetaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelman hengen mukaista pienimittakaavaisuutta ja vaihtelevaa värimaailmaa.

RAKENNUSOIKEUS
Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla e = 0,40 on 3651 kem2. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 4787 kem2, josta 3623 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 857 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 307 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Laidunmaanraitin puolella A- ja B-talon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittää asemakaavan salliman koron +19.50 noin 25 cm. Alueen tulvaherkkyydestä johtuen rakennusten sijoittaminen matalammalle olisi muodostanut rakenteiden kastumiselle riskin. Kaikkien asuinrakennusten luoteen puoleinen pääty ylittää rakennusalan rajan puiston suuntaan. Lisäksi A-talo ylittää rakennusalan rajan koilliseen, B-talo kaksikerroksisen rakennusmassan osalta länteen tontin keskiosaan päin ja C-talo kaksikerroksisen rakennusmassan osalta itään. Myös asukkaiden kerho- ja saunatilat sijoitetaan rakennusalojen ulkopuolelle tontin piha-alueelle asemakaavan salliessa vain polkupyörä- ja jätekatosten sekä varastojen sijoittamisen rakennusalojen rajoista riippumatta. Ratkaisu noudattaa kuitenkin korttelisuunnitelmaa, missä yhteistiloja on sijoitettu piha-alueelle yhteisöllisyyden parantamiseksi. Osa hankkeen varastotiloista on lisäksi sijoitettu asuinrakennuksiin.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 56 kpl, joista 52 ap on asemakaavan tältä hankkeelta vaatimia paikkoja ja 4 ap on viereiselle tontille 30-105-1 osoitettuja rasitepaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 164 pp. Kaikki vaaditut polkupyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittaviin varastorakennuksiin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 97 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimisto- ja talovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeesta on laadittu Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein joko vetotikkain tai nostokaluston avulla. Asuinrakennusten paloluokka on P2 ja niissä on automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

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

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asunnot ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu kaksi esteetöntä autopaikkaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muutettu ehdot huomioiden.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT
Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Tontti sijaitsee voimakkaasti ojitetulla vanhalla peltoalueella, kalastollisesti arvokkaan Finnobäckenin valuma-alueella ja tontin viereisellä virkistysalueella kulkee puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Lisäksi tontti sijaitsee potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden alueella ja rakennettavan alueen läheisyydessä on havaittu kokonaisrikkipitoisuuden osalta raja-arvon ylitys. Ympäristökeskuksen ehdot koskevat mm. työmaavesien ja hulevesien hallintaa, laadun seurantaa ja mittaamista sekä avo-ojan siirtämistä, maalämpökaivojen porausvesien käsittelyä, liito-oravien kulkureitin työmaa-aikaista suojaamista ja puiden kaatamista. Ympäristökeskuksen lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut kolmen ajoliittymän rakentamista tontille ehdolla, että talonrakentaja kustantaa kadun varteen ajoliittymien kohdalle jo asennettujen valaisinpylväiden siirtämisen.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä hakijan että rakennusvalvonna toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Palonsuojamaalin tuotetiedot sekä selvitys pitkäaikaiskestävyydestä tulee esitellä

aloituskokouksen yhteydessä tuotteen hyväksymistä varten.

Liito-oravien kulkuyhteyden suojaamiseksi tulee tontin rajat merkitä selkeästi maastoon ja puuston kaatavan toimijan katselmoitava kaadettavat puut ympäristökeskuksen edustajan kanssa ennen puiden kaatoja. Puita ei saa kaataa lintujen pesinnän aikana 1.5. - 30.6. Puiden kaadon jälkeen tontin virkistysalueen puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää puustoa suojaava aita.

Työmaa-aikaisten hulevesien hallintajärjestelmien tulee olla toiminnassa ennen rakentamisen aloittamista.

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

Työmaavesien käsittelyssä tulee noudattaa Espoon työmaavesiopasta (ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä)

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

Ajoliittymien rakentaminen asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla voidaan toteuttaa siirtämällä kadun valaisinpylväitä talonrakentajan kustannuksella.

Koko rakentamisen ajan työmaa- ja hulevesistä tulee mitata pH-pitoisuutta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään yksi rakennusalueella sekä yksi Oxfotinojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi päivittäin ja mikäli pH:n laskua ei havaita, mittausta voi vähentää viikoittain tapahtuvaksi. Kootut mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla (ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä).

Avo-ojan siirrossa ja työmaavesien hallinnassa tulee huomioida taimenen kutuaika 1.9. - 30.11.

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

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

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

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

Maalämpökaivojen poraamisessa tulee noudattaa Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta (ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä). Jos porausvesi johdetaan avo-ojaan, se tulee ensin laskeuttaa vähintään kahdella väliseinin varustetulla laskeutuskontilla ennen johtamista suodatinpenkereiden yläpuolelle avo-ojaan.

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 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Sijaintikartta
Hankeselostus
Leikkauspiirros RAK 1 A
Pohjapiirros 1 krs RAK 1 A
Pohjapiirros 2 krs RAK 1 A

Pohjapiirros 3 krs RAK 1 A
Pohjapiirros 1 krs RAK 2 B
Pohjapiirros 2 krs RAK 2 B
Pohjapiirros 1 krs RAK 3 C
Julkisivupiirrokset RAK 1 A
Pihapiirustus
Väritetyt julkisivut RAK2
Julkisivupiirrokset RAK 3 C
Pohja-, vesikatto-, leikkaus- ja julkisivupiirrokset RAK 6 sauna ja kerho
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

6833/10.03.00/2021

§ 68
Laajennuslupa 2021-229 Riihitontuntie 7b

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka	49-15-30-4 NIITTYKUMPU Pinta-ala 6289.0	Riihitontuntie 7b 02200 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KT-1 Toimisto- ja opetusrakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	4669.0 k-m^2
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA	
Toimenpide	Uusikummun koulun (8641) laajennus, kaksi polkupyöräkatosta, liikuntasalin hyväksyminen kokoontumiskäyttöön ja rakennustöiden aloittamisoikeus	

Pääsuunnittelija: Kauto Jukka arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1012668641	2018.0	2010.0	13290.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1		
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	26.03.2021	Mahdollistava
	Espoo Ympäristökeskus	24.03.2021	Ehdollinen
	Espoon seudun ympäristöterveys	12.04.2021	Tarkastettu
	Kaupunkikuvatoimikunta	25.01.2021	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl		

Hallintaoikeusselvitykset
Valtakirjat
Kerrosalalaskelma
Esteettömyysselvitys
Meluselvitys
Selvitys rakennusjätteiden käsittelystä
Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Tulvariskiselvitys
Pintavesisuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Sijoituslupa
Kaupungingeodeetin lausunto
Ulkovärityssuunnitelmat 4 kpl
Valokuvia ympäristöstä
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Työnaikainen hulevesisuunnitelma
Energiaselvitys
Havainnekuvat
Ennakkoneuvottelu 2 -muistio
Sivistystoimen lausunto
Esteettömyysselvitys
Esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslista
Kosteudenhallintaselvitys
Katukorkeusilmoitus
Hankekuvaus
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Tonttiyksikön suostumus
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava LVI-asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa Uusikummun koulurakennuksen B laajentamiselle liikuntasalilla ja siihen liittyvillä muilla tiloilla. Lisäksi haetaan lupaa kahden polkupyöräkatoksen rakentamiselle, liikuntasalin hyväksymiselle kokoontumiskäyttöön 500 henkilölle sekä rakennustöiden aloittamisoikeutta perustustöiden osalta. Aloitusoikeutta perustellaan parhaan rakennusajankohdan hyödyntämisellä koululaisten loma-aikaan.

Hanke sijoittuu tulevalle tontille 15-30-6. Tontin lohkominen on vireillä, eikä sitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Laajennus sijoittuu nykyisten tonttien 15-30-4, 15-30-3 ja 15-30-2 alueille. Lupahakemukseen hakijatontiksi on ilmoitettu tontti 15-30-4, millä laajennettava koulurakennus tällä hetkellä sijaitsee.

Yhtäaikaisesti tämän hakemuksen kanssa haetaan erillistä muutoslupa 2021-609-C nykyisellä tontilla 30-15-2 sijaitsevan C-talon, eli toimistorakennuksen muutokselle tämän hankkeen liikuntahallilaajennuksesta johtuen.

ASEMAKAAVA
Tuleva tontti sijaitsee toimisto- ja opetusrakennusten korttelialueella KT-1. Tontin itäpuolelta on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle rakennukselle ja länsipuolelta toinen rakennusala kaksi- ja viisikerroksisen osan kattavalle rakennukselle. Lisäksi tontilta on osoitettu yhteyksiä yleiselle jalankululle ja ohjeellinen sijainti rakennukseen jätettävälle kulkuaukolle sekä maanalaisille johdoille. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja lisäksi opetustilojen rakennusten julkisivujen tulee sopeutua olemassa oleviin toimistorakennuksiin. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. tulvariskin ja sulfidisavien huomioimiseen sekä hulevesien käsittelyyn liittyen.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä- ja määräyksiä täydentävä Vuoritontun alueen korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Vuonna 2019 kouluksi muutettua B-rakennusta laajennetaan liikuntasalilla. Liikuntasalin lisäksi laajennusosa käsittää mm. näyttämö-, pukuhuone-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä viereiseen toimistorakennukseen C kiinni rakennettavan poistumisportaan, minkä kautta on sisäyhteys laajennusosasta toimistorakennuksen puolella oleviin koulun tiloihin. Kaupunkikuvallisesti laajennus täydentää korttelin pohjoisosan ja se muodostaa sekä B että C rakennusten kanssa kokonaisuuden. Laajennusosan julkisivumateriaalit ja värit on sovitettu asemakaavan mukaisesti yhteen B-talon arkkitehtuuriin. Laajennuksen lyhyet päätyjulkisivut ovat profiililtaan samaa valkoista keraamista lankkua, kuin B-talon uudistetut päätyjulkisivut ja pitkät julkisivut ovat ruskeaa kivikomposiittilevyä. Liikuntasalin katolla varaudutaan aurinkovoimalan rakentamiseen.

Koulun piha sijoittuu korttelin keskiosaan eikä siihen tehdä muutoksia. Ainoastaan laajennusosan kohdalla aikaisemmin sijainneet auto-, polkupyörä-, ja saattoliikenteen paikat on järjestetty uudestaan.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus on 14750 kem2. Lisäksi saadaan rakentaa mm. jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat sekä teknisiä tiloja kerroksiin. Rakennusoikeudesta on ennen laajennusta käytetty 4642 kem2 nykyiseen koulurakennukseen B ja 8287 kem2 toimistorakennukseen C.

Laajennusosan kerrosala on 2010 kem2, mistä 1731 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 231 kem2 on asemakaavan teknisille tiloille sallimaa

lisärakennusoikeutta ja 48 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta. Laajennettavan koulurakennuksen B kerrosala ennen laajennusta on 4900 kem2 ja laajennuksen jälkeen 6910 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Hankkeessa poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 81 § siten, että tontin muodostus on kesken, eikä tonttia ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Hakija on perustellut poikkeamista mm. yritysmuutoksiin liittyvillä tekijöillä. Tontin lohkominen on kuitenkin vireillä ja Espoon kaupunkimittaus on puoltanut rakennusluvan myöntämistä. Lisäksi hankkeessa poiketaan asemakaavasta ja Espoon rakennusjärjestyksestä siten, että pyöräkatokset sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle, 400 mm etäisyydelle katualueen rajasta. Tonttiyksiköltä on saatu suostumus pyöräkatosten sijainnille ehdolla, että kaupunkitekniikan keskuksen ohjeet huomioidaan: mm. katosten tulee sijoittua kaikkine rakenteineen tontin puolelle ja yhteensovitus katualueen kanssa tulee toteuttaa siten, ettei haitallista pintavaluntaa tai kattovesiä johdu katualueen kevyenliikenteen väylälle.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap / 200 kem2, eli 41 ap koulun tiloja varten ja 1 ap / 75 kem2, eli 86 ap tontin toimistotiloja varten. Hankkeessa toteutetaan asemakaavan koko tontilta vaatimat 127 ap, jotka sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontin pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 15031 alueelle. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Saattoliikenteen paikat on osoitettu tontin pohjoispuolelle rakennettavan kadun varrelta.

Polkupyöräpaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa koulua varten 1 pp / 50 kem2, eli 164 pp, joiden tulee kaikkien olla runkolukittavia. Tontilta on osoitettu 182 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa, joista 90 on katettu. Toimistotilojen pyöräpaikkoihin ei tule muutoksia tämän hankkeen yhteydessä eikä niille ole aikaisemmin ollut vähimmäisvaatimusta.

Laajennusosan ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan uusi S1-luokan väestönsuoja, joka on tarkoitettu 46 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii pukuhuoneena.

MUUT SELVITYKSET
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja siitä on tehty esteettömyysasiantuntijan hyväksymä esteettömyysselvitys.

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteiden kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään asemakaavan

vaatimukset ja Espoon ympäristökeskuksen hallintarakenteiden mitoituksesta esittämät ehdot huomioiden. Lisäksi hankkeesta on tehty ympäristökeskuksen puoltama työnaikainen hulevesien käsittelyn suunnitelma, tulvariskiselvitys ja selvitys sulfidisavien esiintymisestä.

Tontin maaperästä on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti ja lisäraportti öljyhiilivetyjen esiintymisestä. Kohteella ei raporttien mukaan ole maaperän kunnostustarvetta, mutta lupaan on lisätty ehto aikaisempien maatäyttöjen laadun varmistuksesta rakennustyön aikana.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Hanke toteutetaan Kuivaketju10-toimintamallin mukaisesti.

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

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT
Espoon seudun ympäristöterveys on tutustunut hankkeeseen eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa.

Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

YHTEISJÄRJESTELYT
Hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevassa korttelissa 15031 olevien tonttien välille on laadittu aiemman yhteisjärjestelyn korvaava uusi, 30.3.2021 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jolla on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta tonttien alueille. Sopimuksessa on huomioitu sekä voimassa olevat nykyiset tontit että tilanne vireillä olevan tontinmuodostuksen jälkeen. Yhteisjärjestelysopimus tulee rekisteröidä ennen laajennusosan käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Ympäröivät kiinteistöt ovat joko hakijan tai kaupungin omistuksessa, eikä naapurien kuuleminen eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 54 250 euron vakuutta vastaan. Kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 500

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
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
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.
Vastuullisen pohjarakennesuunnittelijan on todettava rakennustyön aikana, että rakennuksen alle aiemmin tuotu täyttömaa täyttää Ympäristöministeriön

asetuksen pohjarakenteista 13 § ja 14 § vaatimukset.

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

HSY:n liitoskohtalausunto tulee lisätä luvan liitteisiin viimeistään LVI-suunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 115 §, 125 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Sijaintikartta
Leikkaus A-A
Leikkaukset B-B ja C-C
Pohjapiirustus 1.kerros
Pohjapiirustus 2.kerros
Värijulkisivu Itään
Suunnitteluperusteet
Osavärijulkisivut
Värijulkisivu Pohjoiseen
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

6753/10.03.00/2021

§ 69
Uudisrakennuslupa 2021-242 Revontulentie 9

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka

49-12-15-3	Revontulentie 9
TAPIOLA	02100 ESPOO
Pinta-ala 4682.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL-1, III, 2500, sr-1, Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	2500.0 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	2420.0 k-m^2

Hakija

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
PL 510
00101 HELSINKI

Toimenpide

Oppilaitosrakennuksen (1 / 101582065T) peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos hoivakotirakennukseksi sekä talousrakennuksen (2) rakentaminen ja pihan muutostyöt

Pääsuunnittelija: Boman Sandra arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	103921934E	42.0	42.0	126.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1
Talousrakennus P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	18.02.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	19.02.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 5 kpl	11.03.2021	.
Kaupunginmuseo	05.03.2021	Mahdollistava

	Sosiaali- ja terveysviranomainen	24.03.2021	Puoltava
	Kaupunkisuunnittelukeskus (alustava)	26.01.2021	Mahdollistava
	Espoon seudun ympäristöterveys	26.03.2021	Mahdollistava
	Vammaisneuvosto	23.4.2021	

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13 kpl
Rakennushankeilmoitus RH1
Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus
Yhdistysrekisteriote
Valtakirja, 2 kpl
Rakennuslupakartta
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Tehtyjen rakenne- ja kuntotutkimusten kooste
Radonmittaus
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Rakenne- ja lvi-tekniset suunnitteluperusteet, 5 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys korjaus ja muutostyön energiatehokkuudesta
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennushistoriallinen inventointi
Sisäpuoliset suojelualueet
Ulkoväriselvitys
Sisäväriselvitys
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Poistumisturvallisuusselvitys
Sprinklerijärjestelmän suunnitteluperusteet
Selvitys rakennuksen väestönsuojapaikoista
Tieliikennemeluselvitys
Selvitys ulkovaipan ääneneristyksestä
Akustiset suunnitteluperiaatteet
Ilmanlaatuselvitys
Puuston kuntoarvio
Alustava pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Pohjakaaviot (huoneistoalat)
Kerrosalalaskelma
Esteettömyysselvitys

Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Valokuvia
Annettuja lausuntoja, 2 kpl (sotet)
Vastine vammaisneuvoston ja RAKA:n lausuntoon

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 1950-luvulla valmistuneen opetus- ja osin majoituskäytössä toimineen rakennuksen kattavalle peruskorjaukselle sekä käyttötarkoituksen muutokselle hoivakotirakennukseksi, jossa on eritysryhmien tehostettua palveluasumista, palveluasumista sekä päivätoimintakeskus. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa sisäänkäyntipihalle uusi talousrakennus sekä piha-alueiden muutostöille.

ASEMAKAAVA
Korttelissa on voimassa vuonna 2019 lainvoiman saanut asemakaava. Kyseessä on AL-1 Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Rakennukset voivat olla kolmekerroksisia. Tontin rakennusoikeus on 2500 kem2. Julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä ei ole annettu. Asemakaavassa rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vuoksi. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoa, porrashuoneita ja pääsisääntulon tiloja: tuulikaappia, aulaa ja siihen liittyvää oleskelutilaa. Niiden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Rakennuksen välittömään läheisyyteen voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi. Näiden tilojen suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Tontin luoteisosa on osoitettu alueen osaksi, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Pihatoimintoja saa sijoittaa puuston lomaan. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Tontin länsipuolella on asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu, jolla huoltoajo on sallittu. Tontin oleva ja säilyvä ajoyhteys tulee tontille ko. kaava-alueen kautta. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m3/ 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa ja niiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Hulevesiä saa sallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

RAKENNUSHANKE
Rakennuksessa on matalalla sisäänkäyntiaulalla toisiinsa liitetyt kaksi- ja

kolmekerroksiset rakennussiivet. Rakennuksen julkisivut ovat keltaiseksi rapatut, rakennus on harjakattoinen ja siinä on punatiilikate, nivelosassa peltikate.

Länsiosan kolmeen kerrokseen toteutetaan tehostetun palveluasumisen ryhmäkotitilat, 29 asuinhuonetta, joiden asukkaita avustaa ympärivuorokautinen henkilökunta. Läntistä osaa palvelee oma esteetön sisäänkäynti. Itäosan 2. kerrokseen toteutetaan kymmenen palveluasuntoa itsenäisempään asumiseen. Itäosan 1. kerrokseen sijoittuvan toimintakeskuksen asiakasmääräksi on ilmoitettu noin 30 henkeä. Rakennuksen keskeinen aulatila toimii jatkossa esteettömänä sisäänkäyntiväylänä rakennukseen, itsenäisiä asuntoja palvelee lisäksi oma porrashuone, johon on käynti rakennuksen pohjoispäädystä. Rakennuksen kaikille asukkaille on itäosan kellarissa varastotilat ja länsiosan kellarissa saunatilat, joiden lisäksi läntiseen kellariin sijoittuu pesula ja henkilökunnan sosiaalitilat. Rakennuksen käyttäjäryhmäksi esitetään kehitysvammaiset henkilöt.

Rakennuksessa tehdään korjaustöiden lisäksi käyttötarkoitukseen liittyviä tilamuutoksia. Rakennukseen lisätään kaksi uutta hissiä, joiden yhteydessä tehdään muutoksia rakennusrunkoon. Myös suojelluissa tiloissa tehdään paloturvallisuutta, käyttöturvallisuutta ja esteettömyyttä parantavia muutoksia mm. oleviin oviaukkoihin ja kaiteisiin, aulan päällä 2. kerroksen tasolla sijaitsevat portaat varustetaan kaidehissillä ja aulatiloihin lisätään luiskia. Talotekniikka uusitaan kokonaan.

Näkyvimmät julkisivumuutokset kohdistuvat eteläpäädyn länsijulkisivuun, jossa kahden autotallin asunnoksi muuttamisen yhteydessä ovet muutetaan ikkunoiksi ja yhteistiloissa olevia ulko-ovia rakennuksen kulmasyvennyksessä suurennetaan. Julkisivumuutoksina myös lisätään ilmanottoaukkoja rakennuksen keskiosan päätyjulkisivuihin. Ulkona pääsisäänkäynnin edessä olevaa tasannetta syvennetään ja rakennetaan luiska, ulkoportaisiin lisätään keskelle käsijohde. Pohjoispäädyn sisäänkäynnin edessä olevaa ulkotasoa syvennetään ja sen yhteydessä nostetaan maanpintaa, jonka vuoksi ummistetaan sokkelissa kellarin ikkuna. Julkisivuihin palautetaan rakennuksen alkuperäinen vaaleampi väritys, ikkunoiden väritys muutetaan tummanruskeasta vihertävän harmaaseen.

Uuteen talousrakennukseen sijoitetaan jätehuone ja ulkoiluvälinevarasto. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin rapatut, sisäänkäyntijulkisivussa on pystylaudoitus, ja julkisivujen kokonaisväritys on harmaa. Vesikate on musta konesaumapeltikate.

Tontin ajoliittymien paikat säilytetään. Sisäänkäyntipihan muutosten yhteydessä kaadetaan viisi puuta (koivu, hevoskastanjoita ja serbiankuusia), männyt säilytetään. Rakennuksen vierustan sorapinta muutetaan kivetykseksi ja istutusalueiksi. Länsistä piha-aluetta rajaava aita kunnostetaan ja ajoportti säilytetään paikallaan. Pihalta poistuvien pysäköintipaikkojen asfalttipinta muutetaan kivituhkaksi ja piha-alueen

uusi tukimuuri myötäilee vanhan purettavan tukimuurin linjausta. Tukimuurin yhteyteen toteutetaan portaikko ja puupintainen oleskeluterassi puiden lomaan.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennuksen kiinteistörekisteriin merkitty kerrosala on 2420 kem2. Muutoksen yhteydessä rakennuksen laajuustiedot on tarkistettu ja kerrosala kasvaa 33 kem2 ollen 2453 kem2. Muutokset eivät kasvata olevan rakennuksen laajuutta, vaan kyseessä on rekisteritietojen korjaus. Käytetty varsinainen rakennusoikeus 250 mm ulkoseinävahvuudella laskettuna on 2278 kem2 ja kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 175 kem2. Talousrakennukseen käytetään lisärakennusoikeutta 42 kem2, joka on samalla rakennuksen kerrosala.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Asemakaava
Hanke poikkeaa sr-1 suojelumerkinnästä eri perusteluin:
- Parannetaan esteettömyyttä rakentamalla kaksi hissiä, ulos ja sisälle luiskarakenteita ja leventämällä aulan wc-tilojen ja käytäväoven sekä länsiosan yhteis- ja keittiötilojen ulko-oviaukkoja. Lisäksi pääsisäänkäynnin tuulikaapin kahteen oveen lisätään oviautomatiikka.
- Parannetaan esteettömyyttä ja paloturvallisuutta porrashuoneiden ovimuutoksilla: länsiosan 1.krs:ssa levennetään ja siirretään nykyisiä oviaukkoja sekä ummistetaan 70-luvulla tehty oviaukko. Itäosan 1.krs:ssa levennetään nykyistä oviaukkoa. Porrashuoneiden rautalankalasioviin sekä umpioviin lisätään sähkölukot ja kulunvalvonta paloilmoitin ohjauksella. Julkisivussa ulko-oviin lisätään sähkölukot ja kulunvalvonta sekä ovipuhelimet.
- Parannetaan paloturvallisuutta lisäämällä osaan pihan kellarikuiluista ja vesikatolle iv-konehuonetta varten savunpoistoluukut. 1.kerroksessa pääsisäänkäynnin aula ja sen viereinen länsiporras erotetaan toisistaan uudella seinällä ja palo-ovella, jotta porrashuone toimii aulasta erillisenä uloskäytävänä. Tiloihin lisätään sprinklaus piilosuuttimin sekä savunilmaisimet. Johdotuksia varten lisätään kotelointeja, jotka sovitetaan mahdollisimman huomaamattomiksi.
- Parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta ja terveellisyyttä lisäämällä tiloihin koneellinen ilmanvaihto ja samalla uusi säleikkö väliosan päätyjulkisivuun, yksi ullakon nykyinen ikkuna muutetaan säleiköiksi palvelemaan iv-konehuoneiden raitisilmanottoa. Vesikaton kattoikkunoita muutetaan iv-konehuoneissa lämmöneristetyiksi. Vesikatolla tiilirakenteiset ilmanvaihdon piiput puretaan ja rakennetaan uudelleen valepiippuina, iv-päätelaitteet sovitetaan niihin. Vesikaton viemärituuletukset uusitaan pääosin nykyisille paikoille, käyttämättä jäävät puretaan. Ikkunarakenteet korjataan, vain vaurioituneet karmien ja puitteiden osat uusitaan, samoin vesipellit. Asuin- ja toimintatiloissa vaihdetaan sisimmän puitteen yksinkertainen lasi selektiivi-lämpölasiselementiksi. Nivelosan 1.krs:n kiinteissä ikkunoissa vaihdetaan

nykyiset 2k-lasit 3k- selektiivi-lämpölasielementiksi. Ryhmäkodeissa sisimmät lasit, 1. kerroksen pihanpuoleiset lasit ja parvekkeiden ikkunoiden lasit ovat laminoitua turvalasia.
- Noudatetaan voimassa olevia käyttöturvallisuusvaatimuksia muuttamalla porrashuoneiden yksittäisiä ikkunalaseja sekä kaiteita pinnavälien ja korkeuden osalta ja lisäämällä porrassyöksyjen ulkosivulle käsijohteet. Lisäksi parvekekaiteita muokataan.
- Parannetaan rakennuksen asuttavuutta muuttamalla autotallien ovet asuinhuoneiden ikkunoiksi ja puurimoitukseksi. Lisäksi ulkona länsipihalta puretaan kellarin hiilikuilu ja luukku.
- Parannetaan rakennuksen asuttavuutta ja esteettömyyttä muuttamalla 1. kerroksessa länsipäädyn ovi parvekkeiden alla lasiaukolliseksi oveksi, jotta takana oleva oleskelutila täyttää asuintilan vaatimuksen valoaukon 10 % vähimmäispinta-alalle huoneen pinta-alasta. Oviaukon yläreunaa nostetaan samalla 30 cm ja ulkopuolen tasanteelle lisätään porrasaskelma.

Asemakaavasta poiketaan myös polkupyöräpaikkavaatimuksen osalta siten, että vaaditun vähimmäispaikkamäärän 47 pp sijasta toteutetaan 39 pp. Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuen polkupyöräpaikkojen tarve on kaavamääräystä vähäisempi. Käyttäjä on ilmoittanut, että rakennettavat polkupyöräpaikat ylittävät tarpeen perustuen heidän vastaaviin kohteisiinsa.

Asetukset
Poiketaan asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017):
6 § TASANNE - Portaan tasanteelle aukeavan oven etäisyyden luiskan tai porrassyöksyn yläreunasta on syöksyn sivuseinällä oltava vähintään 400 millimetriä ja päätyseinällä vähintään 1500 millimetriä. Uloskäytävän kulkureitillä olevan oven eteen ja taakse on varattava vähintään 800 millimetrin pituinen tasanne.
- Sisällä itäosan 2. krs:n tasanteella oven etäisyys päätyseinällä on 1250mm porrassyöksyn yläreunasta. Poikkeamaa perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja porrashuone suojeltu.
- Kellariin johtavien portaiden tasanteilla sivuseinällä olevien ovien etäisyys on alle 400 mm syöksyn yläreunasta tai oven takana on alle 800 mm tasanne. Poikkeamaa perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja porrashuoneet on suojeltu. B- ja C-portaiden ovet teljetään auki tai ovet poistetaan.
- Ullakkotasanteilla sivuseinällä olevien ovien etäisyys on alle 400 mm syöksyn yläreunasta. Poikkeamaa perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja ullakolla ei ole käyttötiloja.
9 § KÄSIJOHDE - Portaassa ja luiskassa on oltava käsijohde koko pituudella ja molemmilla puolilla syöksyä. Tarvittaessa on oltava kaksi käsijohdetta päällekkäin lasten ja pyörätuolilla liikkuvien huomioon ottamiseksi. Käsijohteen ja sen päätteen on oltava turvallinen ja sen on jatkuttava syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi. Johteen on jatkuttava yhtenäisenä välitasanteella. Julkisissa ulko- ja sisätiloissa sekä liike- ja palvelutiloissa käsijohteen on jatkuttava vähintään 300 millimetriä syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi ja kokoontumistilojen yli 2,4

metrin levyisissä portaissa tai luiskissa käsijohteen on sijoituttava myös jakamaan väylä enintään mainitun mitan levyisiin osiin.
- Käsijohde ei jatku yhtenäisenä välitasanteella.
- Käsijohteet eivät jatku vähintään 300 millimetriä syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi.
- Portaissa on vain yksi käsijohde korkeudella 900mm.
Poikkeamia perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja porrashuoneet suojeltu. Nykytilannetta parannetaan asentamalla porrashuoneisiin toinen käsijohde portaan ulkosivulle. Kaavassa suojeltu nykytilanne on ristiriidassa käyttöturvallisuusasetuksen kanssa.

Poiketaan asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä (241/2417):
6 § RAKENNUKSEN MUUT TILAT - Asunnossa, joka on tarkoitettu palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen, on oltava vähintään yksi wc- ja pesutila, jossa on halkaisijaltaan vähintään 1500 millimetriä vapaa tila.
- Yhdessä itäosan palveluasunnon (C1) ja suurimman toimintatilan kylpyhuoneessa pyörähdysympyrä on 1300 mm palveluasumisessa vaaditun 1500mm:n sijaan.
Poikkeamaa perustellaan rakennusrungosta ja rakennettavasta hissistä johtuvalla tilanahtaudella.
8 § YHTEYS TASOJEN VÄLILLÄ MUUSSA KUIN ASUINRAKENNUKSESSA - Jos muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa oleva tasoero on pienempi kuin rakennuksen kerroskorkeus, tasojen välillä on oltava portaiden lisäksi yhteys joko 2 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisella luiskalla. Jos korkeusero on enintään 1 000 millimetriä, luiskan kaltevuus saa kuitenkin olla enintään kahdeksan prosenttia.
- Pääaulan uuden luiskan kaltevuus on 10%.
Poikkeamaa perustellaan sillä, että olevaan tilaan (tasoero 450 mm) ei mahdu pidempää luiskaa, jotta se ei ulotu aulan väliseinän kulkuaukkoon esteeksi. Molemmissa em. poikkeamissa asetusta sovelletaan korjaus- ja muutostyössä siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

Poiketaan asetuksesta rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017):
16 § OSASTOIVAT JA OSIIN JAKAVAT RAKENNUSOSAT
- E-luokan lasiovet porrashuoneissa säilytetään.
23 § SISÄPUOLISET PINNAT
- Pääaulan vanhat puupaneelipinnat säilytetään.
31 § KULKUREITIN ENIMMÄISPITUUS LÄHIMPÄÄN ULOSKÄYTÄVÄÄN
- Yöpymistilojen poistumismatka (huoneen ovelta) on 2. ja 3. kerroksessa enimmillään 34 m.
Poikkeamia perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva. Tilannetta parannetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoittimella. Lisäksi henkilöillä on mahdollisuus odottaa pelastuslaitoksen pelastamista rakennuksen luoteiskulmalla olevilla parvekkeilla.

29 § RAKENNUSTEN VÄLINEN ETÄISYYS
- Viereisen rakennuksen etäisyys itäpuoleisella kiinteistöllä 12-15-1 on rakennuksen itänurkasta noin 6,7 metriä, luvan rakennusta ei ole palo-osastoitu 8 m etäisyydelle.
Poikkeamaa perustellaan olevan tilanteen lisäksi sillä, että rakennuksen muutostyöt eivät kasvata palon leviämisen vaaraa nykyiseen tilanteeseen nähden.

Poiketaan asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) :
4 § ASUIN-, MAJOITUS- JA TYÖTILA - Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä.
- 1.kerroksen länsiosan ryhmäkodin oleskelutiloissa huonekorkeus on n. 2,2-2,3 m.
Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennus on olemassa oleva. Nykyinen huonekorkeus on 2,5 m. Uudet talotekniikka-asennukset vaativat tilaa, jolloin huonekorkeus pienenee. Parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta ja paloturvallisuutta.

Rakennusjärjestys:
Poiketaan rakennusjärjestyksen 17 §:n mukaisesta ajoliittymien määrästä. Tontilla on kaksi vierekkäistä ajoliittymää Revontulentieltä ja lisäksi portilla varustettu ajoyhteys Revontulenpolulta pelastustiekäyttöön. Ajoliittymiä perustellaan sillä, että säilytetään tontin nykyinen ajojärjestely ja liittymät. Liittymien yhdistämien tontilla johtaisi suojellun männyn/mäntyjen kaatamiseen, jotta pihalle saataisiin mahtumaan jätesuoja, pysäköintipaikat ja toimivat muut ajojärjestelyt.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin. Asemakaavan suojelumerkinnästä poikkeaville toimenpiteille on kaupunginmuseon mahdollistava lausunto.

Rakennuslautakunta toivoo, että vähäisen poikkeamiset käydään läpi esteettömyyden osalta kohta kohdalta.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on vähintään 1 ap / asuntokerrosalan 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, 1 ap / liike-, hotelli-, kulttuuri- ja palvelutilojen 150 kem2 ja 1 ap / toimistotilojen 75 kem2. Autopaikat tulee pääosin sijoittaa viereisen korttelialueen AK 12016 pysäköintilaitokseen. Sen asemakaavassa on velvoitettu rakentamaan 40 ap AL-korttelialuetta varten. Piha-alueelle voidaan sijoittaa käyttötarkoituksen edellyttämiä autopaikkoja mm. saattoliikennettä ja liikuntaesteisiä varten. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 31 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 46 ap siten, että kortteliin 12016 toteutettujen 40 rasiteautopaikan lisäksi tontille toteutetaan pysäköimiseen 3 ap, joista 1 ap liikuntaesteiselle soveltuvana sekä saattoliikenteelle 3 ap, joista 1 ap on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontille on 1 pp /

asuntokerrosalan 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja 1 pp / liike-, hotelli-, toimisto-, kulttuuri- ja palvelutilojen 70 kem2. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 47 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 15 pp talousrakennukseen ja pihalle 24 pp, yhteensä 39 pp, jolle on haettu vähäistä asemakaavapoikkeamaa.

Rakennuksen väestönsuojapaikat sijaitsevat Tuulimäen yhteisväestönsuojassa. Pelastuslaki ei edellytä väestönsuojapaikkoihin muutoksia rakennusten käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä.

ESTEETTÖMYYS
Olevan rakennuksen ja pihatilojen esteettömyyttä parannetaan. Ennen luvan hakemista on paikalla järjestetty kohdekäynti, jossa on ollut mukana kaupunginmuseon edustajan lisäksi esteettömyysasiantuntija. Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle, hankkeesta annettu lausunto on toimitettu luvan liitteisiin. Esittelyn jälkeen pääsisäänkäynnin tuulikaapin automaattiovien sijainti on muutettu ja läntisen oleskelupihan suunnitelmiin on lisätty kohtaamismahdollisuus uudelle oleskelutasanteelle johtavalle polulle.

Työryhmä on lausunnossaan pitänyt suunniteltujen asuntojen kokoa riittämättömänä ja asuntoyksikön kokoa (asuntojen lukumäärä) liian suurena. Suosituksia pienempien asuntokokojen katsotaan vaikuttavan mm. asuntojen käytettävyyteen, turvallisuuteen ja esteettömyyteen. Lisäksi on arvioitu paikoituksen, saattopaikkojen, sisäänkäyntien ja kulkuväylien riittävyyttä ja käytettävyyttä ja todettu suojelumääräysten ohittavan käytettävyyden ja esteettömyyden. 1.kerroksen kotikeittiöoleskelutilaa pidetään pienenä 29 asuinhuoneen asukkaiden päivittäiseen ruokailuun ja lisäksi kiinnitetään huomiota opastesuunnittelun merkitykseen. Pääsuunnittelijan lausuntoon antamassa vastineessa on tarkennettu mm., että kohteessa on yhden sijaan kolme ryhmäkotia, joissa tarjotaan tehostettua palveluasumista ja asuntojen täyttävän asetuksen 1008/2017 7§ huoneistokokovaatimukset sekä topten tulkintakortin 117j 01 Ryhmäkodin ja erityisasumisyksikön huoneistokokovaatimukset. Jokaisessa ryhmäkodissa on todettu olevan oma kotikeittiö (yhteinen keittiö) ja oleskelutila.

MUUT SELVITYKSET
Rakennuksen kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa ei ole kosteusvaurioita. Purkujätteissä on haitta-aineina PAH-yhdisteitä, mineraaliöljyjä, lyijymaalia sekä asbestia, jonka käsittelyä koskee erillinen asbestilainsäädäntö.

Liikennemeluselvityksen mukaan liikennemelu ei aseta erityisiä vaatimuksia ulkovaipan äänitasoerovaatimukselle. Melukarttojen mukaan pihalle kantautuu liikennemelua, joka on päiväaikaan enimmillään 50 dB eikä melunsuojarakenteita tarvita. Ilmanlaatuselvityksen mukaan alitetaan

haitta-ainepitoisuuksien raja-arvot.

Hulevesiä viivytetään sisäänkäyntipihalla hulevesikaseteissa 25 m3.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena vähäisten julkisivumuutosten vuoksi. Espoon kaupunginmuseo on antanut hankkeelle lausunnon myös julkisivumuutoksia koskien.

Hankkeesta on pidetty 10.6.2020 tekninen ennakkoesittelypalaveri. Luvan liitteeksi toimitettu paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT
Sosiaali- ja terveystoimen hankkeelle antamassa puoltavassa lausunnossa on todettu, että hanke vastaa Asumisen ohjelman edellytyksiä. Espoon vammaispalvelut on neuvotellut hankkeesta ja sen sijainnista jo suunnitteluvaiheessa palvelun tuottajan Hdl Rinnekodin kanssa.

Kaupunginmuseo on antanut hankkeen muutoksille mahdollistavan lausunnon. Lausunnossa on todettu, että rakennus on arkkitehti Veikko Leisténin suunnittelema, vuosien 1951-1952 välillä valmistunut Maataloustuottajain Keskusliiton opisto- ja asuinrakennus, lyhyesti MTK-opisto. Rakennus on poistunut järjestökäytöstä ja ollut lähes tyhjillään vuodesta 2008 alkaen ja sen tulevaisuudesta on vuosien aikana käyty lukuisia neuvotteluja. Kaupunginmuseo pitää rakennussuojelun kannalta myönteisenä sitä, että opistolle on viimeinkin löydetty uusi käyttötarkoitus, vaikka hoivakotikäyttö edellyttääkin etenkin esteettömyyteen ja käyttöturvallisuuteen liittyviä muutoksia, joiden yhteensovittaminen rakennuksen suojelutavoitteisiin on haasteellista. Kaupunginmuseo on pitänyt esitettyjä muutoksia perusteltuina ja katsonut, että muutoksen toteutuksille on löydetty suojelun kannalta parhaat vaihtoehdot. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nyt esillä olevat suunnitelmat vastaavat neuvotteluissa ja kohdekäynnillä sovittuja periaatteita eikä lupahakemukseen ole huomauttamista.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut hankkeelle alustavan puoltavan kannanoton pyöräpaikkanormista poikkeamiselle (noin 25 pyöräpaikan toteuttamiselle). Asemakaavan vaatimus hankkeelle on 47 pp ja toteutettavaksi esitetään 39 pp. Lupakäsittelyn aikana pyydettyä lausuntoa ei ole vielä saatu.

Ympäristökeskus on antamassaan lausunnossa todennut, että jätteen käsittely on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Peruskorjauksen edellyttämissä purkutöissä tulee noudattaa asbesti- ja haitta-ainekartoitusraporteissa annettuja ohjeita. Lisäksi lausunnossa on ohjeistettu öljysäilön poistamista.

Ympäristöterveydensuojelu on antamassaan lausunnossa todennut, että rakennuksen 1.-3. kerroksen kotikeittiöiden siivousvälinetilat tulee muuttaa keittiöiden vesipisteiksi, mikä on tehty. Lisäksi on kiinnitetty huomiota pyörätuolien säilytystilan riittävyyteen, sisäilman lämpötiloihin, lääkehuoneen mahdolliseen jäähdytyksen tarpeeseen ja on todettu, että rakennuksen ilmanvaihdosta tulee olla saatavilla ajantasainen ilmamäärien mittauspöytäkirja. Suositeltava tuloilmavirran määrä on 6 l/s tilankäyttäjää kohden.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

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

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

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

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennuksen kellarissa lattiapinnan alapuolella oleva käytöstä poistettu öljysäiliö tulee tyhjentää ja puhdistaa ennen poistamista. Säiliön poistosta on oltava yhteydessä Espoon ympäristökeskukseen säilötä ympäröivän maa-aineksen pilaantumisen tarkastamiseksi. Säiliön maahan jättämien edellyttää lupaa ympäristökeskukselta.

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.

Suojellun rakennuksen suojeltujen osien merkittävien rakennusosien suunnitelmat tulee esittää rakennusvalvonta- ja museoviranomaisen kanssa järjestettävässä tapaamisessa ennen muutosten toteuttamista. Suunnitelmat on esitettävä muodossa vanha rakennusosa - uusi rakennusosa rinnakkain liittymisdetaljeineen.

Malli-ikkuna ja -ovi on hyväksytettävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden ja kaikkien parvekeovien purkua. Malli-ikkuna ja -ovi on asennettava paikkaan, josta niitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä museo- ja rakennusvalvontaviranomaisten 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.

Luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) tulee toimittaa piha-alueiden ja rakennuksen opastesuunnitelma,

joka tulee varautua esittelemään Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille-työryhmälle hyvissä ajoin ennen opasteiden tilaamista.

Yksisuuntainen ajojärjestely tontilla tulee opastaa liikennemerkein.

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

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Työmaakäynnille tulee kutsua myös Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän edustaja. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Olevan kulkureitin käyttämisestä naapurikiinteistöllä 12-15-1 tulee laatia luvan liitteisiin rasitesopimus ja rasite perustaa ennen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja ehdotti, että vähäiset poikkeamiset kohdan loppuun lisätään, että rakennuslautakunta toivoo, että vähäisen poikkeamiset käydään läpi esteettömyyden osalta kohta kohdalta. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti kokouksessa tehdyllä lisäyksellä.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankekuvaus
Leikkaus A-F
Leikkaus G
pohjapiirustus kellari
Pohjapiirustus 1.krs
Pohjapiirustus 2.krs
Pohjapiirustus, 3.krs
Talousrakennus
Pihasuunnitelma
Julkisivut kaakkoon ja koilliseen
Julkisivut luoteeseen ja lounaaseen
Julkisivut keskiosa
Ympäristöselvitys
Esteettömyysselvitys

Jakelu

Hakijat

6823/10.03.00/2021

§ 70
Uudisrakennuslupa 2021-574 Linjaloistonkatu 11

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka	49-42-269-1 SAUNALAHTI Pinta-ala 4583.0	Linjaloistonkatu 11 02330 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI (4/5), e = 0,94 + 15 % + 1 %
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4300.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy Tuulikuja 2 02100 ESPOO	
Toimenpide	Kolme asuinkerrostaloa (1,2,3), maanalainen autosuoja (4), jätekatos (5) ja ulkoiluvälinevarasto/pesula (6), maalämpökaivot (10 kpl)	

Pääsuunnittelija: Airto Kari rakennusarkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103932334X	1842.0	1842.0	5827.0	6
2	103932335Y	1602.0	1602.0	5090.0	5
3	1039323360	1571.0	1571.0	4994.0	5
4	1039323371	1374.0	1374.0	5272.0	1
5	1039323382	25.0	25.0	83.0	1
6	1039323393	96.0	96.0	260.0	1

	102		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1		
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	16.04.2021	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.12.2020	Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 25.01.2021 Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
Hallintaoikeusselvitys
Valtakirja
Hankekuvaus ja poikkeukset
Kiinteistörekisteriote
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Liikennemeluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palotarkastajan lausunto pihakannesta ja parvekeluukuista
Perustamistapasuositus
Pintavesisuunnitelmat
Kosteudenhallintaselvitys
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Pihasuunnitelmat
Puustokartoitus
Ulkoväritysuunnitelmat
Havainnekuvat
Ympäristöselvitys
TEK-lomakkeet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahden 5-kerroksisen sekä yhden 6-kerroksisen asuinkerrostalon, autohallin ja kahden talousrakennuksen rakentamiseen. sekä 10 maalämpökaivon poraamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 101 asuntoa.

Rakennuspaikalle on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa 49-2019-1859-A, joka samalla raukeaa.

ASEMAKAAVA
Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK, ak-3). Pohjoisimman rakennuspaikan kerrosluku on VI, ja kahden eteläisemmän V kerrosta.

Asemakaavan mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja, ja piha-alueet tulee toteuttaa laadukkaasti. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rappauspintaisia, ja rakennusten alimpien kerrosten tulee erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista Linjaloistonkadun puoleisilla julkisivuilla. Ylimmän

kerroksen julkisivupinnat tulee toteuttaa vaaleina. Porrashuoneissa tulee käyttää kunkin porrashuoneen tai rakennuksen omia tehostevärejä.

Asuinhuoneistojen ilmanottoaukot tulee sijoittaa ensisijaisesti korttelipihojen puolelle. Tontilla tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Puhtaita katto- ja pihavesiä tulee viivyttää ja ohjata istutuksille ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuksissa tulee olla hulevesiä pidättävät kasvipeitteiset viherkatot. Autohallin poistoilma on johdettava rakennusten katoille.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4150 kem2 asuntokerrosalaa, sekä 150 kem2 asukkaiden yhteisiä työtiloja varten 1. kerroksissa. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja 15 % (688 kem2) asemakaavan mukaisesta kerrosalasta, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se parantaa tilasuunnittelua ja porrashuoneen luonnonvaloisuutta, kerho- ja kokoontumistiloja vähintään 1 % (42 kem2) korttelin kokonaisasuinkerrosalasta, ylimmän kerroksen saunatilat, sekä autohallitilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 4147 kem2. Rakennusten kokonaiskerrosala on 6510 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 2363 kem2, josta autohallin osuus on 1121 kem2. Väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja on yhteensä 698 kem2 (16,2 %), ja kerhotiloja 50 kem2 (1,2 %). MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksissa 140 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 95 kem2. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 3 kem2, sekä lisärakennusoikeutta asukkaiden yhteisiä työtiloja varten 1. kerroksissa 150 kem2.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus A on 6-kerroksinen, ja asuinrakennukset B ja C 5-kerroksisia, ja ne sijoittuvat tontille asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot, kuivaushuoneet, väestösuoja ja tekniset tilat sijoittuvat 1. kerroksiin, samoin kuin pihakannen alainen autohalli. Pesula- ja pyörävarastorakennus sijoittuu autokannen päälle B- ja C-rakennusten välille, ja jätesuoja Kivikummelinpolun kääntöpaikan viereen. Kerhohuoneet ja neljä saunaa sijoittuvat A-talon 6. ja B-talon 5. kerroksiin.

Rakennusten julkisivut jalustaosassa ovat uritettua, tumman harmaata väribetonia, ja ylemmissä kerroksissa valkeaksi rapattuja. Porrashuoneiden syvennykset kadun puolella ovat asemakaavan

mukaisesti eri tehostevärein maalatut. Länteen avautuvat pihajulkisivut muodostuvat lasitetuista parvekkeista, joiden taustaseinät ovat paneloituja. Ylimmät kerrokset ovat vaaleita lukuun ottamatta sauna- ja kerhohuoneyksiköiden keskiruskeaksi kuultokäsiteltyjä paneli- ja pergolaosia. Ovet ja ikkunat ovat harmaita. Vesikatot ovat tasakattoja. Kaikissa asunnoissa on lasitettu terassi tai parveke, lukuun ottamatta yhtä pienasuntoa / kerros, joka on varustettu ranskalaisella parvekkeella.

Asuinrakennusten alapohjat ja yläpohjat ovat betonia, välipohjat pääosin ontelolaattoja. Julkisivut ovat pääosin betonia ja eristerapattuja. Rakennuksissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto ja maalämpö.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä saunojen lukumäärästä ja kerhohuoneiden yhteispinta-alasta, sillä perusteella, että nämä tilat on suunniteltu kokonaisuutena ja saunat ja kerhotilat terasseineen sijaitsevat hienolla paikalla ylimmissä kerroksissa. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 25 saunatonta asuntoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Rakennuksen A asemakaavan mukainen enimmäiskerrosala ylittyy 2 kem2. Hakija perustelee ylitystä sillä, että vastaavasti rakennusten B ja C enimmäiskerrosala alittuu 5 kem2, joten tontin kokonaiskerrosala ei ylity.

Rakennusten B ja C välinen piharakennus D ylittää rakennusalueen rajan 2650 mm. Ylitys on vähäinen ja oman pihan puolelle.

Jätehuone sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella. Hakijan mukaan Kivikummelinpolun liittymä on jäteautolle luontevin paikka pysähtyä.

Talojen A ja B ylimmän kerroksen kerrosala ylittää 4/5 suurimman kerroksen alasta. Alan ylittävä massa on eriytetty päämassasta materiaalilla ja sulautuu osaksi kattoterassia. Ylittävään osaan sijoittuu sauna- ja kerhotiloja.

Väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen yhteen laskettu kerrosala ylittää asemakaavan määräämän 15 %. Ylitys on vähäinen, ja parantaa asumistasoa.

Kadun puolen liittymän yhteydessä sijaitsevat autopaikat eivät ole p-1 alueella.

Katusuunnitelman mukainen, toteutettava liittymän paikka osuu p-1 alueelle estäen pysäköintipaikkojen sijoittamisen.

Kansipihaa ei mitoiteta kestämään tikasauton painoa. hakija perustelee ratkaisua sillä, että hätäpoistuminen pihan puolen asunnoista tapahtuu parvekeluukkujen kautta.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 80 kem2 kohden. Autopaikat saa sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle tai pihan pysäköimisalueelle (p-1).

Asemakaava edellyttää 52 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille pihakannen alaiseen autosuojaan 42 kpl ja pihalle katuliittymän yhteyteen 6 kpl asemakaavan mukaisesti, sekä 4 LE-autopaikkaa pihakannelle.

Väestösuoja 110 henkilölle on sijoitettu rakennuksen B kellariin.

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 16.4.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma, sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 19.4.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 7.12.2020 ja 25.1.2021, 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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapuri 42-266-7 (Linjaloistonkatu 7) on huomauttanut hankkeen massoittelusta ja vesikattolinjasta, samoin julkisivujen ja porrashuoneiden värityksestä sekä kadun puolen pihasuunnitelmasta. Naapurin mukaan massoittelu ei riittävässä määrin ehkäise liikennemelua pihoilla, ja pohjoisen rakennuksen korkeus rikkoo Linjaloistonkadun yhtenäistä vesikattojen linjaa. Hakijan toimittaman vastineen mukaan kohteelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan keskiäänitasot ulko-oleskelualueilla eivät ylity. Rakennuksissa on asemakaavamääräysten mukainen kerrosten lukumäärä, ja ratkaisussa on noudatettu korttelisuunnitelman ohjetta maaston täyttöjen ja leikkausten minimoinnista. Naapuri 42-266-7 huomauttaa myös hankkeen julkisivuvärityksestä, joka poikkeaa alueen muiden rakennusten korttelisuunnitelman mukaisesta vaaleanruskeiden sävyistä, sekä porrashuoneiden värityksestä, joka naapurin mukaan on samoin muista poikkeava. Hakija toteaa vastineessaan, että julkisivuväritys on asemakaavan mukainen ja harkittu; vaalea rappaus tummalla jalustalla, puun sävyisillä ja oranssinruskeilla tehosteosilla. Naapuri 42-266-7 huomauttaa myös kadun puoleisten tonttien jättämisestä luonnontilaiseksi, joka naapurin mukaan tarkoittaa valitettavan usein suunnittelun puuttumista. Hakija kertoo vastineessaan, että kaikki piha-alueet ovat istutettuja, ja että kadun puolen piha-alueet tullaan sovittamaan vielä keskeneräiseen katusuunnitelmaan yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.
Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti

toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.
Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.
Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.
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.
Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankekuvaus
Leikkaukset
Pohjapiirustus I krs.
Pohjapiirustus II krs.
Pohjapiirustus III krs.
Pohjapiirustus IV krs.
Pohjapiirustus V krs.
Pohjapiirustus VI krs.

Pohjapiirustus VII krs.
Piharakennukset
Ympäristöselvitys
Pihasuunnitelma
Julkisivuotteet
Värijulkisivut
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat
Huomautuksen tehneet

6782/10.03.00/2021

§ 71
Uudisrakennuslupa 2021-475 Gräsantörmä 1

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka	49-22-304-4	Gräsantörmä 1
	OLARI	02200 ESPOO
	Pinta-ala 10377.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	11850.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Kiinteistö Oy Länsiloisto c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Ilmalantori 1 00240 Helsinki	
Toimenpide	Neljä asuinkerrostaloa (1,2,3,6), pysäköintihalli (4) ja varastorakennus (5)	

Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103929811J	5902.0	5337.0	18853.0	10
2	103929812K	3027.0	2737.0	9663.0	10
3	103929813L	3454.0	2947.0	11382.0	7
4	103929814M	132.0	132.0	394.0	1
5	103929815N	3333.0	3333.0	12010.0	1
6	103929816P	3142.0	2805.0	10106.0	9

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 2kpl	16.04.2021	.
	Kaupunkimittausyksikkö	31.03.2021	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 23kpl
Hankeselostus
TEK-lomakkeet
Havainnekuvat
Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Rakennetyypit
Hulevesisuunnitelma
Ympäristöselvitys
Rakennuslupakartta
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Palotekniset erillissuunnitelmat
Yhtiön hallituksen pöytäkirja
Värilliset julkisivut
Kerrosalalaskelma
Turvallisuusselvitys
Lainhuutotodistus
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Katukorkeusilmoitus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Akustiikkaselostus, 3kpl
Äänneristävyysselvitys, 3kpl
Väestönsuojailmoitus,2kpl
Väestönsuojapiirustus, 2kpl
Energiaselvitys 3kpl
Kaupunkikuva-aineisto
Kosteudenhallintaselvitys
Palotekniset erikoissuunnitelmat 2 kpl
HSY:n Liitoskohtalausunto, 5kpl
Esteetön kerrostalo-suunnitteluasiakirja
Hallinnanjakosopimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa yhden 7- ja yhden 9-kerroksisen sekä kahden 10-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon, varastorakennuksen ja autohallin rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 206 asuntoa.

ASEMAKAAVA
Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan mukaan rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Rakennusmassa tulee jäsentää horisontaalisesti ja vertikaalisesti siten, että rakennus muodostuu pistetalomaista osuuksista, joiden julkisivupinta kadun puolella ja kerroslukumäärä vaihtelevat pistetalosta toiseen. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali kadun puolella on paikalla muurattu tiili punaisen ja ruskean sävyissä. Pihan puolella rakennusten pääasiallinen väri on vaalea. Kannenalaisten tilojen näkyviin jäävien sivujen sekä IV-konehuoneiden ja talousrakennusten julkisivujen tulee olla asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa. Kadun puolelta tulee olla ainakin neljä yhteyttä porrashuoneisiin.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan, puustoa ja avokalliota säästäen.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta, ilmanlaadusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS
Tontin rakennusoikeus on 11850 kem2. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoleiset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä väestönsuojatilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 11850 kem2. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 17291 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 5441 kem2, josta autohallin osuus 3333 kem2. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 548 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 237 kem2. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE
Rakennukset muodostavat pohjoiseen päin madaltuvan ja tontin ulkoreunaa pitkin kaartuvan muurimaisen rivin, jota on jaksotettu kuuteen rakennusmassaan. Asuinrakennuksista eteläisin AB on 10-kerroksinen, rakennus C samoin 10-kerroksinen, rakennus D on 9-kerroksinen ja pohjoisin rakennus EF 7-kerroksinen. Kaikissa ylin kerros käsittää vain ilmanvaihtokonehuoneen. Asukkaiden yhteistilat, varastot ja tekniset tilat sijoittuvat asuinrakennusten kellareihin ja osin - lastenvaunuvarastot ja yksi sauna-kerhotila-ryhmistä - 1. kerrokseen. Kaikki asunnot avautuvat etelään tai länteen kansipihalle, Asunnot ja saunaosastot on varustettu lasitetulla parvekkeella tai terassilla.

Asuinrakennusten julkisivut muodostavat asemakaavan mukaiset vertikaaliset osat, joita on jaettu horisontaalisesti kahteen osaan tiilen eri sävyllä. Katujulkisivuilla käytetään kahta eri punaista sekä kahta eri ruskeata tiililaatan sävyä, joita yhdistämällä muodostuu erilainen julkisivusommitelma jokaiselle pistetalo-osalle. Tiililaattoja on viisi eri

sävyä ja kahta syvyyttä. Julkisivuja yhdistävät valkoisella tiilellä kehystetyt yhtenäiset ikkuna-aukot ja sisäänkäyntien tiilikehykset, yhtenäinen tiililaattaelementtiratkaisu sekä kauttaaltaan yhtenäinen tiililaatan saumaväri. Katujulkisivun ikkunat ja vesipellit ovat grafiitinharmaat.

Pihajulkisivu muodostuu parvekkeiden lasikaiteesta ja lasituksesta, sekä valkeaksi maalatuista parvekkeen taustaseinistä. Pihajulkisivun ikkunat ja vesipellit ovat valkeita. Vesikatot ovat tasakattoja.

Kansipiha sijaitsee asemakaavan mukaisesti n. korossa +19, johon on luonteva yhteys Gräsantörmältä. Oleskelupiha ja leikkialue sijaitsevat kansipihalla. Asemakaavassa merkitty tontin osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää, aidataan työmaa-alueen ulkopuolelle. Suojeltava alue jää luonnontilaiseksi, ja siihen liitytään maisemoimalla pihakannen reunaa.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä saunojen lukumäärästä ja kerhohuoneiden yhteispinta-alasta sillä perusteella, että nämä tilat on suunniteltu kokonaisuutena, osa kerhotiloista on jaettavissa, ja osa saunatiloista normaalia suurempia 6-8 hengen saunoja. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 34 saunatonta asuntoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Paikalla muuratun tiilijulkisivun sijasta kadun puolen julkisivumateriaali on tiililaatta. Useamman paksuisten tiililaattojen ja paikoitellen erisuuntaisen tiililadonnan tarkoitus on häivyttää tiililaattapintaisten elementtien saumajako.

Kerrosluku on sama kolmessa eteläisimmässä pistetalomaisessa rakennusmassassa. 10-kerroksinen rakennusmassa sijaitsee osittain enintään 8-kerroksisen rakennusalan alueella, ja 7-kerroksinen rakennuksen osa sijaitsee enintään 6-kerroksisen rakennusalan alueella. Ylitykset ovat vähäisiä ja johtuvat rakennusmassoittelun tarkoituksenmukaisesta ryhmittämisestä sekä rakennusoikeuden jakautumista tulevien asuntoyhtiöiden kesken.

Eteläpäädyn ylimmässä kerroksessa yhden asunnon toinen parveke sijaitsee melualueella. Asunnon pääasiallinen oleskeluparveke avautuu kuitenkin länteen, hiljaisemmalle puolelle. Perusteluna parvekkeen sijainnille on korttelisuunnitelman hengen toteutuminen sekä rakennuksen eteläpäädyn asema maamerkkimäisenä päätteenä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap /

asuntokerrosalan 95 kem2 kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle lukuun ottamatta pihan pysäköimisalueelle (p) sijoitettavia autopaikkoja. Asemakaava edellyttää 125 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille pihakannen alaiseen autosuojaan 115 kpl, 10 kpl pihalle katuliittymän yhteyteen, sekä yksi LE-autopaikka pihan pohjoisosaan asemakaavan mukaisesti. Autohallin autopaikoista 4 on liikuntaesteisille soveltuvia.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa pyöräpysäköintiä. Asemakaava edellyttää 412 polkupyöräpaikan rakentamista. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 412 kpl katettuun, lukittavissa olevaan tilaan kellareissa, autohallissa ja pihavarastossa, sekä lisäksi pihalle 20 polkupyöräpaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojat 164 ja 152 henkilölle on sijoitettu rakennusten AB ja D kellareihin.

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 9.4.2021, 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. Lähivirkistysalueen sekä tontin luonnontilaisen alueen ja kansipihan välimaastossa on hulevesipainanne, joka toimii tulvareittinä.
Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.
Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 22.2.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 14.12.2020, 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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen

katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

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

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

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta

vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.
Ennen julkisivuelementtien tilausta on lopulliset julkisivuelementtien, eri tiilipintojen ja ladontojen mallit hyväksytettävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on eri julkisivun osista esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.
Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.
Ennen 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.
Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.
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.
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
Leikkaus C-C
Leikkaus D-D
Pohjapiirustus, 1.krs.
Pohjapiirustus, 2.krs.
Pohjapiirustus, 5.krs.
Pohjapiirustus, 6.krs.
Pohjapiirustus, 7.krs.
Pohjapiirustus, 8.krs.
Pohjapiirustus, 9.krs.
Pohjapiirustus, 10.krs.
Piha ja pintavesisuunnitelma
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

6832/10.03.00/2021

§ 72
Laajennuslupa 2020-1216 Tekniikantie 21

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka	49-10-19-5	Tekniikantie 21
	OTANIEMI	02150 ESPOO
	Pinta-ala 30197.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	35000.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	28.0 k-m^2
Hakija	Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21 c/o Technopolis Holding Oyj Elektroniikkatie 8 90590 OULU	
Toimenpide	Toimistorakennuksen (*7728) laajennus ja aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta	

Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1036777728	9005.0	8052.0	35900.0	7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 5kpl	14.08.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	16.03.2020	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	18.08.2020	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	07.01.2021	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	14.12.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus
Rakennuslupakartta
Vaiheittainen asemakaavan muutos, kartta ja selostus
Pääpiirustukset, 19 kpl
Hankeselostus
RH-1 lomake
Pinta-alalaskelma ja -kaaviot
Huoltosiiven (matalan osan) julkisivujen avoimuuskaavio 2 kpl
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto 14.12.2020
Liikennekaavio
Esteettömyysselvitys
Rakennushankkeen kosteudenhallinta-asiakirja
Pohjatutkimuspiirustukset
Perustamistapalausunto
HSY:n liitoskohtalausunto
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (95)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Palotekninen suunnitelma, esitelty pelastusviranomaiselle 17.2.2020
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
TEK-lomakkeet 6 kpl
Pihan pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
Pihapiirustus
Kaupunkikuvatoimikunnan esittelymateriaali ja ympäristöselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa toimistorakennuksen laajentamiselle sekä aloittamisoikeutta perustusten ja väestönsuojarakenteiden rakentamiselle ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta hankkeen toteutusaikataulun varmistamiseksi.
Kohteeseen on myönnetty 10.11.2020 maisematyölupa 2020-1798-T uudisrakentamista valmistelevia maanrakennustöitä varten.

ASEMAKAAVA JA VAIHEITTAINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Asemakaavan mukaan rakennuspaikka sijaitsee toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueella (KTO-1), jonne on vireillä Maarinaukion asemakaavan muutos.
Laajennushanketta varten on kaupunkisuunnittelulautakunta 28.4.2021 hyväksynyt vaiheittaisen asemakaavan muutoksen koskien asemakaavan VII-rakennusalalle sallimaa rakennusoikeutta.
Asemakaavassa olevan 7 000 kem2 sijaan vaiheittainen asemakaavan muutos sallii ko. rakennusalalle rakennusoikeutta 14 600 kem2, kun tontin itäosassa olevan rakennusalan rakennusoikeudesta 28 000 kem2

siirretään 7 600 kem2 tontin länsipuoleiselle rakennusalalle, johon tämän lupapäätöksen mukainen laajennushanke sijoittuu.

RAKENNUSHANKE
Rakennuspaikka sijaitsee Otaniemen kampusalueen RKY 2009 - rajauksen tuntumassa.
Lupahakemuksen kohteena on toinen vaihe useammassa osassa toteutettavasta, kahden toimistorakennuksen muodostamasta kokonaisuudesta.
Toimistorakennuksen laajennusosassa on seitsemän (7) pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosta sekä koko rakennusrungon syvyinen konehuonekerros. Laajennusosa päättyy idässä yksikerroksiseen huoltosiipeen ja sen taakse muodostuvaan huoltopihaan, jonne ajoyhteys esitetään asemakaavasta poiketen Maarintieltä.
Laajennusosa jatkaa 1. toteutusvaiheen arkkitehtonista ilmettä pääasiallisina julkisivumateriaaleina kadulle päin votsiin limitetty poltettu punatiili ja lasi, kun pihajulkisivua hallitsevat tummanharmaa profiilipelti ja alumiinipystysäleiköt. Matalamman huoltosiiven julkisivut ovat punertavan ruskeaa metallisäleikköä kadun ja piha suuntaan, päädyssä votsiin limitettyä poltettua punatiiltä.
Rakennusta palvelevat autopaikat on toteutettu 1. rakennusvaiheen yhteydessä väliaikaisena ratkaisuna poikkeamispäätöksen mukaisesti samalle tontille maantasoon. Korttelikokonaisuuden täydentyessä pääosa rakentamisen edellyttämistä autopaikoista osoitetaan Tekniikantien varteen toiselle tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Hanke poikkeaa asemakaavan ajoliittymäkiellosta Maarintielle osoitetun ajoliittymän osalta. Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan 14.12.2020 puoltanut poikkeamista liittymäkiellosta edellyttäen, että liittymän kautta ei sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin huolto- ja pelastusliikennettä. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut ehdollisessa lausunnossaan 7.1.2021 ajoliittymän myöntämistä Maarintielle edellyttäen, että kevyen liikenteen väylälle ei tehdä muita muutoksia kuin reunakiven madallus, liittymän läheisyyteen ei tule näkemäesteitä, hulevesien ei sallita valua eikä ajoneuvoilla peruuteta tontilta kevyen liikenteen väylälle.
Vaiheistetun laajentamisen myötä rakennukseen muodostuu ylisuuria palo-osastoja, mikä on otettu huomioon jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa varustamalla rakennus automaattisella paloilmoittimella.
Hankkeessa poiketaan S1-luokan väestönsuojan maksimikoosta, sillä rakennettavan väestönsuojan suoja-ala ylittää S1-luokan väestönsuojan määräysten mukaisen maksimisuoja-alan 7,5 m2 (n. 5,5 %). Ylitystä perustellaan väestönsuojan bruttopinta-alan minimoinnilla, jotta haitta maantasokerroksen käytettävyydelle olisi mahdollisimman vähäinen. Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeuden käyttö perustuu vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen, joka sallii rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 14 600 kem2.
Rakennusoikeutta on tontilla käytetty aiemmin 8 303 kem2, mistä 7 421 kem2 on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 281 kem2 em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 601 kem2 MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja varten.
Tämän lupahakemuksen kohteena olevaan laajennukseen käytetään yhteensä 8 052 kem2, mistä 7 109 kem2 on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 227 kem2 em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa, ja 716 kem2 MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja varten.
Rakennusoikeutta tulee tontilla käytetyksi yhteensä 16 355 kem2, mistä 14 530 kem2 on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 508 kem2 em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 1 317 kem2 MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja varten. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen sallimasta rakennusoikeudesta 14 600 kem2 jää käyttämättä 70 kem2.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 kem2 toimistotilojen osalta ja 1 ap/120 kem2 tutkimustilojen osalta. Tämän pelkästään tutkimustiloja sisältävän laajennushankkeen yhteydessä autopaikkoja tulee siten osoittaa 60 kpl. 1. vaiheen uudisrakennusta varten on edellytetty rakennettavaksi 106 ap, joten yhteensä autopaikkoja tarvitaan tässä vaiheessa 166 kpl.
Tontille väliaikaisesti maantasoon järjestettyjä autopaikkoja on suunnitelmassa esitetty yhteensä 252 kpl, joista 7 kpl on liikuntaesteisille soveltuvia. Rakennuksen pihan puoleisen pääsisäänkäynnin läheisyyteen on varattu alueita saattoliikennettä varten. Autopaikat on pääosin toteutettu 1. rakennusvaiheen yhteydessä.
Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 1 pp/50 kem2 ja niistä puolet lukittavaan, katokselliseen tilaan. Asemakaavamääräys edellyttää tontille rakennusvaiheiden 1 ja 2 johdosta yhteensä 143 pp, joista puolet eli 72 pp tulee sijoittua katettuun ja lukittavaan tilaan. Tontilla on entuudestaan olevien 154 pp, joista 64 pp katettuja. 2-vaiheen myötä toteutetaan lisää 108 pp, joista 48 pp katettuun tilaan. Tontilla tulee olemaan yhteensä 262 pp, joista 112 pp sijaitsee katetussa ja lukittavassa tilassa.

VÄESTÖNSUOJA
Laajennusosaan 190 henkilölle osoitetut S1-suojaluokan VSS-tilat sijaitsevat maantasokerroksessa ja palvelevat normaaliaikana sosiaatiloina sekä tavaran vastaanotto- ja varastotiloina.
Suunnitellun väestönsuojan suoja-ala (142,5 m2) ylittää S1-luokan väestönsuojan määräysten mukaisen maksimisuoja-alan (135 m2) johtuen maantasokerroksen käytettävyyden optimoinnista, eivätkä vallitsevat pohjaolosuhteet ole otolliset kellarin rakentamiselle.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastusviranomaiselle 17.2.2020. Laajennusosa varustetaan alkusammutuskalustolla ja automaattisella paloilmoittimella.
Hulevesiä viivytetään rakennuspaikan viheralueen painanteissa ja johdetaan sieltä Tekniikantien hulevesiliittymään.
Rakennushankkeen kosteudenhallinnasta on laadittu selvitys ja hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnossaan 16.3.2020 ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
Hankkeen tekninen ennakkoesittely on pidetty 4.3.2020 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi. Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 17.2.2020. Pelastusviranomainen huomauttaa, etteivät VSS-tilat sovellu palavien nesteiden ja kemikaalien varastointiin.

MUUT LAUSUNNOT
Espoon kaupunginmuseo on todennut lausunnossaan 18.8.2020, ettei sillä ole huomautettavaa ensimmäisen vaiheen yhteydessä hyväksyttyjen rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyvien ratkaisujen mukaisiin laajennussuunnitelmiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan toimesta eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.
MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Asetettua 125 300 € vakuutta vastaan myönnetään aloittamisoikeus perustusten ja väestönsuojan rakentamiselle ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Rakennustöitä ei saa kuitenkaan aloittaa ennen vaiheittaisen asemakaavan muutoksen voimaantuloa.

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.
Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin vaiheittainen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen ja hallintaan liittyvää määräystä tontille (22 §) tulee noudattaa myös työmaa-aikana.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
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.
Piha-alueen pinnoitteiden valinnassa tulee varmistaa esteettömyyden toteutuminen sitä edellyttävän kulkuväylän alueella.
Maarintien tonttiliittymä tulee sovittaa katusuunnitelmaan ja rajata ainoastaan huolto- ja

pelastusajoneuvojen käyttöön. Liittymäalue tulee pitää vapaana näköesteistä, ja peruuttaminen Maarintille tai kevyen liikenteen väylälle tulee estää.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.
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

201 a §
175 § Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankeselostus
Leikkaus A-A
Pohjapiirros 1 kerros
Pohjapiirros 2 kerros
Pohjapiirros 3 kerros
Julkisivu etelään
Julkisivu luoteeseen
Pihasuunnitelma
Liikennekaavio
Havainnekuvia

Jakelu

Hakijat

§ 73

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus **Rakennusvalvontajohtaja:**

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Espoon kaupungin vammaisasiamiehen selvitys vuodelta 2020. Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti 17.3.2021 lähettää selvityksen tiedoksi mm. rakennuslautakunnalle.

Päätös Rakennuslautakunta:
Merkitsi vammaisasiamiehen selvityksen vuodelta 2020 tiedoksi.
Oheismateriaali
Vammaisasiamiehen selvitys vuodelta 2020

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 63, § 64, § 66, § 73

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 65

Valitusosoitus ja oikaisuvaatimusohje rakennetun ympäristön valvonta-asiassa

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72

Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä
- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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