



Rakennuslautakunta

01.07.2021

Kokoustiedot

Aika 01.07.2021 klo 17:01 - 18:32

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja	
	Valle Jaana	jäsen	
	Pekkanen Johanna	jäsen	
	Mikkola Merva	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Sjögren Ulf	jäsen	saapui §:n 118 käsittelyn aikana klo 17:37
	Janei Hossein	jäsen	
	Salmela Niklas	nuorisovaltuuston edustaja	saapui §:n 114 käsittelyn aikana klo 17:13
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
Poissa	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Nyman Marika	sihteeri	
	Erävuoma Asso		
	Puhakainen-Mattila Rosa		

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jaana Valle
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 07.07.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 110		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 111		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 112		Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan toimintakertomus 2020	6
§ 113		Rakennuslautakunnan opinto- ja tutustumismatka Lohjan asuntomessuille	8
§ 114		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivän muutos	9
§ 115		Rakennuslautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	10
§ 116		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-817 Virvattarenpolku 3	12
§ 117		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-2058 Palomäenrinne 19b	20
§ 118		Uudisrakennuslupa 2021-360 Turuntie 207	27
§ 119		Uudisrakennuslupa 2021-544 Teirinsyrjä 2b	37
§ 120		Uudisrakennuslupa 2021-274 Vuoritontuntie 3	46
§ 121		Uudisrakennuslupa 2021-1077 Ylismäenkuja 6	54
§ 122		Uudisrakennuslupa 2021-564 Pohjoisviitta 2	65
§ 123		Uudisrakennuslupa 2021-1033 Keilaranta 16	73

§ 110

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 24.6.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/84

Rakennuslautakunta

§ 111

01.07.2021

§ 111

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Jaana Valle.

8961/00.01.03/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 112

§ 112

Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan toimintakertomus 2020

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta hyväksyy rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2019 toimintakertomuksen.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätösehdotuksessa esitetään hyväksyttäväksi rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2020 toimintakertomus.

Espoon kaupungin hallintosäännön 2017 l.4 osan 9 §:n 4 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on muun ohella hyväksyä toimintakertomus. Kuntalain 69 §:n mukaan kunnan toimintakertomuksessa on esitettävä mm. selvitys valtuuston asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet on määritelty valtuuston hyväksymässä talousarviossa sekä Espoo-tarinassa. Rakennuslautakunta on määritellyt niiden tarkemmasta toteuttamistavasta vuodelle 2020 hyväksymässään toimintasuunnitelmassa.

Rakennusvalvontakeskus on laatinut liitteenä olevan ehdotuksen rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen toimintakertomukseksi vuodelle 2020.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/84

Rakennuslautakunta

§ 112

01.07.2021

Oheismateriaali

Toimintakertomus 2020

Rakennustilasto 2020

Katselmusluettelo 2020

8989/00.01.03/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 113

§ 113

Rakennuslautakunnan opinto- ja tutustumismatka Lohjan asuntomessuille

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta tekee kokouksessa päätöksen osallistumisesta Lohjan asuntomessuille.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslautakunta suunnittelee opinto- ja tutustumismatkaa Lohjalla järjestettäville asuntomessuille. Asuntomessut järjestetään tänä vuonna ajalla 9.7.-8.8.2021. Lisätietoja messuista asuntomessujen sivuilta: <https://www.asuntomessut.fi/tulevat-messut/lohja-2021>

Messuille ei järjestetä tänä vuonna yhteistä matkaa eikä esittelyä, vaan messuille voi rakennuslautakunnan jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä rakennusvalvonnan henkilöstö osallistua omatoimisesti, ja heille korvataan pääsylipun hinta, sekä matkakustannukset.

Kustannukset maksetaan rakennuslautakunnan määrärahoista.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/84

Rakennuslautakunta

§ 114

01.07.2021

7832/00.01.02/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 114

§ 114

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivän muutos

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokous torstaina 16.9. klo 17.00
alkaen siirretään pidettäväksi keskiviikkona 15.9. klo 17.00 alkavaksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ensimmäinen kokous torstaina 16.9.
siirretään keskiviikolle 15.9. klo 17.00 alkavaksi.

9004/00.01.03/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 115

§ 115

Rakennuslautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

1
merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksen.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tarkastuslautakunta on laatinut vuoden 2020 arviointikertomuksen. Tarkastuslautakunnan arviointi perustuu lakisääteiseen valtuustokauden kattavaan arviointisuunnitelmaan ja vuosittain laadittavaan arviointiohjelmaan.

Vuoden 2020 arvioinnin painopistealueina ovat olleet

- koronaviruspandemian vaikutukset kaupungin talouteen ja toimintaan,
- kaupungin työllisyyden edistämistoimet ja kuntouttava työtoiminta sekä,
- valtuustokauden poikkihallinnollisten ohjelmien toteuttaminen.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät [Espoon kaupungin verkkosivuilta](#).

Kaupunginvaltuusto päätti 17.5.2021 § 60 velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien

korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi valtuusto on antanut kaupunginhallituksen tehtäväksi huomioida seuraavassa talousarviovalmistelussa ja tilinpäätöksen laadinnassa arviointikertomuksessa tehdyt havainnot.

Lautakuntien tulee käsitellä arviointikertomuksen vastaukset kesäkuun loppuun mennessä.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa ei ole erityisesti rakennuslautakuntaa tai rakennusvalvontakeskusta koskevia havaintoja tai huomautuksia.

8802/10.03.00/2021

§ 116

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-817 Virvattarenpolku 3

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-12-84-16

Virvattarenpolku 3

TAPIOLA

02100 ESPOO

Pinta-ala 787.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus196.8 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija****Toimenpide**Erillispientalon ja kytketyn autokatoksen rakentaminen, maalämpökaivon
poraaminen, sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Lahti Jani arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

1

103937787U

258.0

208.0

800.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Naapurien kuuleminen, 26.05.2021
7kpl

.

Kaupunkimittausyksikkö 11.05.2021

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 01.02.2021

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 26.04.2021

Ehdollinen

Kaupunginmuseo 25.05.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteetPääpiirustukset, 4kpl
Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Suunnitteluperusteet
Katukorkeusilmoitus
Katukorkeusilmoituskartta
Maalämpökaivon etäisyydet
Maalämpökaivot Johto- ja verkkokartta
Räystäsdetajit
Ulkoväriyssuunnitelma
Kerrosalakaavio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Lainhuuto
Pohjatutkimus
Liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys ja havainnekuvia
Lausunnon liite - . Kaupunginmuseo, 26.05.2021
Muu lausunto - Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
Muu lausunto - Oikaisuvaatimus
Muut piirustukset - Kerrosalakaavio
Muut piirustukset - Räystäsdetajit
Naapurin huomautus - Naapureiden huomautus liite
Naapurin huomautus - Naapureiden huomautus
Selvitys naapurien kuulemisesta - Vastine naapurien huomautuksiin
Ulkoväriyssuunnitelma - Ulkoväriyssuunnitelmat

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Taina Kinnunen on 7.6.2021 myöntänyt rakennusluvan 1-kerroksisen, betonirakenteisen pientalon, siihen kytketyn autokatoksen ja teknisen tilan rakentamiseen, maalämpökaivon poraamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiseen koko rakennuksen osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Arkkitehti Jorma Järven suunnitelmien mukaisia yksikerroksia asuintaloja valmistui Tapiolan Aarnivalkean alueelle kaikkiaan 42 kappaletta, ja ne muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1983 rakennuksissa ei ole suojelumerkintöjä.

Tontilta purettiin vuonna 2020 alkuperäinen, vuonna 1956 rakennettu pientalo pahoin kosteusvaurioituneena. Uudisrakennuksen suunnittelun lähtökohtina ovat olleet ympäristön mittakaava ja rakeisuus rakentamisen nykymääräysten, tontin korkeusolosuhteiden ja asemakaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa.

Asemakaavassa tontti kuuluu omakotirakennusten korttelialueeseen (AO). Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Taloustilat on rakennettava asunnon yhteyteen. Tontille on rakennettava 2 autopaikkaa / asunto. Tontin pinta-ala on 787 m², ja sen asemakaavan mukainen tonttitehokkuus $e = 0,25$.

Tontin rakennusoikeus on 197 k-m². Rakennettavan yhden asunnon pientalon kokonaiskerrosala on 208 k-m², mikä ylittää rakennusoikeuden 11 k-m² (5 %). Hakija perustelee ylitystä rakennuksen yli 250 mm ulkoseinäpaksuudella, joka liittyy rakenteen nykyvaatimuksia vastaavaan energiatehokkuuteen ja riittävään ääneneristävyyteen. Ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Suunniteltu asuinrakennus on betonirakenteinen. Julkisivut ovat valkeiksi rapattuja, ja osin lämpökäsiteltyä puuta ja puurimoitusta. Ikkunat ja peltikatto ovat keskiharmaita. Vesikatto on loiva harjakatto.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli hanketta ennakkoon 1.2.2021 ja 26.4.2021, jolloin hanketta puollettiin yksittäisiä detaljeja koskevilla ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta totesi, että suunnitelmassa on huomioitu ympäristössä olevien, Jorma Järven suunnittelemien asuinrakennusten pienmittakaavaisuus. Lausunnon mukaan uuden rakennuksen ja vanhan rakennuskannan väliset erot on hienovaraisesti onnistuttu hälventämään.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että alkuperäisten rakennusten minimalistista mittakaavaa on vaikea toteuttaa nykymääräyksiä noudattaen. Museo katsoi kuitenkin, että esillä olevissa suunnitelmissa Jorma Järven alueen alkuperäinen henki on tavoitettu varsin onnistuneesti. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota autokatokseen, joka museon mukaan näyttää massiiviselta ja rajaa katutilaa tavalla, joka poikkeaa alueen alkuperäisestä kaupunkikuvallisesta ideasta. Toisaalta hankkeeseen ryhtyvä oli museon mukaan esittänyt pätevät perustelut tavallista suuremman autokatoksen välttämättömyydelle. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista Virvattarenpolku 3:n uudisrakennussuunnitelmiin, ja museo puolsi rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille. Naapurit 12-84-8, 12-84-9, 12-84-13, 12-84-14, 12-84-15 ja 12-84-17 huomauttivat yhteisesti rakennuksen korkeusasemasta sekä autokatoksesta. Naapureiden mukaan sekä rakennuksen lattiakorko että harja sijoittuvat liian korkealle suhteessa ympäröiviin rakennuksiin, ja suunniteltu rakennus poikkeaa näin mittasuhteiltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Naapurit edellyttivät, että rakennuksen korkeusaseman tulisi asettua Virvattarenpolku 1 ja Virvattarenpolku 5 harjakorkojen puoliväliin. Naapurit huomauttivat myös autokatoksesta, joka on näiden mukaan mittasuhteiltaan suhteettoman massiivinen ympäröiviin rakennuksiin nähden, ja ehdottivat katoksen kaventamista ja mataloittamista.

Vastineessaan hakija totesi, ettei uudisrakennusta ole tarkoituksenmukaista rakentaa ympäröivää maanpintaa alemmaksi, ja että aikaisemmin purettu asuinrakennus kosteusvaurioitui juuri tästä syystä korjauskelvottomaksi. Hakijan mukaan uuden rakennuksen lattian korkeusasema on viety niin alas kuin on rakentamismääräysten mukaan

ja kosteusteknisesti sallittua, samoin sen vesikatto on painettu niin alas, kuin voimassa olevien lakien ja määräysten, mm. lämmöneristysmääräysten mukaan on mahdollista. Autokatoksen osalta hakija toteaa, että se muistuttaa alueella jo olevia katoksia (mm. Luonnottarenpolku 1 ja 3) ja sijoitettu paikkaan, jossa usealla alueen tontilla on umpiaita. Katos on läpinäkyvä ja niin matala kuin mahdollista, ja räystäs- ja kattorakenteet mahdollisimman ohuet.

Rakennushanke oli voimassa olevan asemakaavan ja rakentamismääräysten mukainen, kaupunkikuvatoimikunta ja Espoon kaupunginmuseo puolsivat suunnitelmaa, ja hakija oli perustellut rakennuksen korkeusaseman, lattia- ja harjakorkeudet, samoin kuin autokatoksen mitoituksen. Näin ollen rakennuslupa myönnettiin hakemuksen mukaisena.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistöjen 49-12-84-8, 49-12-84-13, 49-12-84-15 ja 49-12-84-17 omistajat ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan rakennushankkeen keskeyttämistä ja rakennusluvan uudelleen käsittelyä, sekä rakennuspaikan katselmoimista asiantuntijoiden toimesta ennen uudelleen käsittelyä. Naapurit edellyttävät, että heidän oikaisuvaatimuksessa osoittamansa virheet korjataan, ja suunnitelmaa kehitetään vastaamaan alueella sovellettuja rakentamisen vaatimuksia. Naapureitten mukaan rakennusluvan mukainen suunnitelma murentaa alueen yhtenäisyyttä ja sen vaalittua erityisluonnetta, sekä kohtelee asukkaita epätasa-arvoisesti.

Naapurit perustelevat oikaisuvaatimusta rakennusluvan asiakirjojen virheillä ja ristiriitaisuuksilla. Heidän mukaansa Virvattarenpolku 1:n korkeusasema on leikkauskuvissa esitetty 60 cm korkeampana kuin se todellisuudessa on, ja näin annettu väärä vaikutelma ympäristön asuinrakennusten pienimittakaavaisuuden huomioimisesta. Naapureitten mukaan uudisrakennus ei istu katukuvaan, ja se on sijoitettu luonnottoman korkealle tontilta aikaisemmin purettuun rakennukseen ja ympäröiviin asuinrakennuksiin nähden. Autokatos taas on massiivinen, eikä muistuta alueella jo olevia katoksia toisin kuin hakija on esittänyt. Naapurit vaativat rakennuksen madaltamista yhdellä metrillä perustustasoa laskemalla, rakennekorkeuksia optimoimalla ja ajoväylää luiskaamalla.

Naapurit huomauttavat lisäksi hakijoiden epäoikeudenmukaisesta kohtelusta rakennusvalvonnan taholta liittyen aikaisempiin alueella tehtyihin asuinrakennusten laajennuksiin, joiden kohdalla rakennusvalvonta on kiinnittänyt erityishuomiota rakennusten korkeusaseman säilyttämiseen. Tämä on johtanut tinkimiseen huonekorkeuksissa, normaalia kalliimpiin rakenteisiin ja muihin erityisratkaisuihin. Naapurit vaativat, että tässä uudisrakennuskohteessa tulee noudattaa samoja linjauksia, ja jos niistä poiketaan, poikkeaminen edellyttää naapurin suostumusta.

Naapurit ovat liittäneet oikaisuvaatimukseen katujulkisivukaaviot, jossa on esitetty suunnitelman mukainen tilanne, katujulkisivu korjattuna niin, että rakennuksen harjalinja asettuu naapurirakennusten harjalinjojen tasoon, sekä kolmantena katujulkisivu, jossa autokatosta on lisäksi

kavennettu yhden auton katokseksi.

Vastineessaan oikaisuvaatimukseen hakija kiistää naapureitten väitteet naapurirakennusten korkeuksiin liittyvistä virheistä. Rakennukset on sijoitettu julkisivupiirustuksiin tontin vaatituksen yhteydessä mitattujen sokkelikorkojen mukaan, sekä konvertoimalla arkistopiirustusten likimääräiset korkotiedot niissä käytetystä N60-

koordinaatistojärjestelmästä nykyiseen N2000-järjestelmään. Hakija on lisäksi teettänyt 17.6.2021 paikalla asiantuntijan tarkemittauksen, jonka perusteella Virvattarenpolku 1 on lupapiirustuksissa sijoitettu 10 cm todellista korkeusasemaansa ylemmäksi, kun taas Virvattarenpolku 5 harjakorkeus on sijoitettu 4 cm todellista sijaintiaan alemmaksi. Virhe on suunnitelmien kokonaisuuden kannalta epäolennainen.

Uudisrakennuksen korkoratkaisuihin liittyen hakija toteaa, että määräystenmukaisuuden, pintavesien poisjohtamisen, salaojen toimivuuden sekä esteettömyyden toteutumiseksi ei ole tarkoituksen tai määräysten mukaista rakentaa rakennusta ympäröiviä tontteja ja katua alemmaksi naapurien esittämällä tavalla. Autokatoksen muotoa, läpinäkyvyyttä, korkeutta ja sen katon rakenteiden keveyttä on kehitetty viranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti. Autokatoksen autopaikkojen sijoittaminen naapureiden esittämällä tavalla jopa metri katua alemmaksi ei ole mahdollista, koska luiska autokatokseen ei täyttäisi tonttiliittymän kaltevuudesta annettuja ohjeita.

Naapureiden yhdenvertaisuuteen liittyvään huomautukseen hakija kommentoi, että uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida suunnitteluajankohtana voimassa olevat lait, säännökset ja määräykset ja suunnitelmat on tehtävä sen mukaisesti.

Hakija perustelee vastineessaan myös uudisrakennuksen lattia- ja räystäskorkoihin liittyviä ratkaisuja, joilla on pyritty madaltamaan räystäskorkeutta, sekä hulevesiin ja istutuksiin liittyviä ratkaisuja ja aikatauluja.

Oikaisuvaatimus ja hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuksen sijoitus tontille ja kerrosala ovat asemakaavan mukaiset. Uudisrakentamista koskevat rakentamismääräykset eivät mahdollista poikkeamista voimassa olevista rakentamismääräyksistä, toisin kuin korjaus- ja täydennysrakentamisessa. Suunnitelmissa esitetyt ympäröivien rakennusten korkeusasemat ovat peräisin rakennusvalvonnan arkistomateriaalista, ja niiden riittävä paikkansapitävyys on paikalla tarkistettu.

Rakennushanketta käsiteltiin ja kehitettiin yhteistyössä kaupunkikuvatoimikunnan ja Espoon kaupunginmuseon kanssa kevään 2021 ajan, ja molemmat lausunnonantajat ovat puoltaneet hanketta lopullisen hakemuksen mukaisena.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä naapuri ole esittänyt oikaisuvaatimuksissaan sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ei ole perusteita.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 15 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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.

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot rappaus- ja värimalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen ja kaupunginmuseon hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja julkisivun puuosien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2021-817-A

Oikaisuvaatimus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/84

Rakennuslautakunta

§ 116

01.07.2021

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
Asemapiirros
Leikkaukset
Pohjapiirros
Julkisivut
Ympäristöselvitys ja havainnekuvia

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tekijä

8427/10.03.00/2021

§ 117

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-2058 Palomäenrinne 19b

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-60-193-16

Palomäenrinne 19b

LAAKSOLAHTI

02730 ESPOO

Pinta-ala 919.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO 1/211/2 e=0.25 Erillispientalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

230.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

117.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Kahden asunnon talo (1) ja tukimuuria

Pääsuunnittelija: Jokitalo Matti rakennusinsinööri

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

1

103898721M

222.0

118.0

640.0

2

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 25.11.2020

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 4 kpl

Osto sopimus ja valtakirja

Lainhuutotodistus

Hallinnanjakosopimus

Katukorkeusilmoitus

Katukorkeusilmoitus karttaliite

Kerrosalalaskelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Meluselvitys
HSY:n liitoskohtalausunto
Energiaselvitys ja -todistus
Hulevesi kaivot
Hulevesi asemakuva
Suostumus avo-ojan käytöstä
Kosteudenhallinta suunnitelma
Perustamistapalausunto
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5 kpl
A-hallintaosan suostumus
Naapurin suostumus
Julkisivujen visualisointi

HANKE

Lupavalmisteli on päätöksellään 6.5.2021 § 46 myöntänyt rakennusluvan 2020-2058 Laaksoahdessa sijaitsevalle kiinteistölle 49-60-193-16 osoitteeseen Palomäenrinne 19b 02730 ESPOO yksikerroksisen kellarillisen paritalon ja osalle tontin etelärajaa toteutettavan tukimuurin rakentamiselle.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 230 k-m². Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto (=6 ap). Kattokaltevuuden tulee olla 2:3-1:3. Yli 120 k-m² kokoisten asuntojen yhteyteen saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyvän 20 k-m² kokoisen autotallin.

Hallinnanjaollisella tontilla on ennestään vuonna 2009 valmistunut yhden asunnon talo (516P) kerrosalaltaan 115 k-m² (250 mm seinävahvuuden mukainen). Uudisrakentamiseen käytetään 118 k-m². Tontin rakennusoikeus ylittyy 3 k-m² (1.3%). Ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Kellari (104 m²) sijaitsee maaston mukaisesti pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Tontin etelärajalle korkeuserojen vuoksi rakennettavan noin 14 metrin pituisen tukimuurin korkeus vaihtelee. Rajanaapuri on antanut tukimuurille kirjallisen suostumuksen. Tukimuuria joudutaan rakentamaan myös hallinnanjaon rajalle. Tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen ei Espoon rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan ole toimenpideluvan varaista.

Hakija on kuullut naapureita, joista kiinteistön 49-413-2-301 on huomauttanut rakennuksen korkeusasemasta sekä toivonut rajapyykin 181 alapuolella ja sen läheisyydessä sijaitsevan suuren irtokiven pysyttämisestä paikoillaan.

Rakennuksen korkeusasemaa on madallettu ja hankkeeseen ryhtyvä tulee huomioda, että vuodesta 1969 asti paikallaan olevan irtokivi pysyisi edelleen paikoillaan. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen

edellytykset asemakaava-alueella. MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUKSET

Kaksi rakennuspaikan naapurikiinteistön 49-60-193-15 omistajista ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus A). Lisäksi rakennuspaikan kaksi muuta omistajaa, jotka hallitsevat hallinta-alue A hallinnanjakosopimuksen nojalla, ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus B).

Oikaisuvaatimus A

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että rakennuslupa otetaan uudelleen käsittelyyn ja että hankkeeseen ryhtyvät tulevat esittelemään projektin ennen uuden luvan myöntämistä sillä perusteella, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tulleet naapurikiinteistön osaomistajiksi 10.3.2021 eli reilusti ennen rakennusluvan myöntämistä 10.5.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy ja puolla rakennusluvan myöntämistä, koska hankkeeseen ryhtyvät eivät ole olleet oikaisuvaatimuksen tekijöihin missään yhteydessä asiasta. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole nähneet virallisia piirustuksia tulevasta rakennuksesta vaikka ko. rakennuksen käyttäjät tulevat käyttämään oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman kiinteistön kautta kulkevaa rasiatietä. Epäselvyyttä on liittynyt myös hallinnanjakosopimuksen tulkintaan, koska siinä ei ole tarkasti määritelty esimerkiksi mahdollisten raskaiden ajoneuvojen käyttämistä kapealla rasiatietä rakentamisen aikana.

Hankkeeseen ryhtyvän on täytynyt olla tietoinen siitä, että naapurikiinteistön omistajat ovat vaihtuneet rakennuslupaprosessin kestäessä, koska hankkeeseen ryhtyvä omistaa myös naapurikiinteistön läntisen hallinta-alueen B. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että hankkeeseen ryhtyvä on lisäksi käynyt esittelemässä 4.5.2021 rakennusprojektia, joka kohdistuu oikaisuvaatimuksen tekijöiden osin omistaman kiinteistön hallinta-alueelle B. Hankkeeseen ryhtyvä ei kuitenkaan ole ollut yhteydessä oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan rakennuslupaan liittyen.

Oikaisuvaatimus löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Oikaisuvaatimus B

Oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat hallinnanjakosopimuksen nojalla kiinteistön itäistä osaa (hallinta-alue A), jolla sijaitsee vuonna 2009 valmistunut yhden asunnon talo.

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat täydentäneet oikaisuvaatimustaan 9.6.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hanke alentaa olemassa olevan asuinrakennuksen arvoa, vaikuttaa varjostuksen vuoksi asumisviihtyvyyteen sekä aiheuttaa esteettistä haittaa johtuen liian korkeasta tukimuuri-/aitarakennelmasta. Lisäksi autopaikat ovat suoraan aidan takana keittiön ja olohuoneen näkymissä. Tontin läntisen pihan yleisilme muuttuu radikaalisti. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole halunnut kehittää suunnitelmiaan ympäristöön paremmin soveltuviksi olemassa olevan asuinrakennuksen oleskelupihan suhteen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat muun ohessa, että hallinta-alueiden välillä olevan tukimuurin ja aidan yhteiskorkeus on enintään 1,6 metriä mitattuna hallinta-alue A:n oleskelualueen pihan pinnasta. Lisäksi uudisrakennus on asemoitu liian korkealle hallinta-alueella A olevan asuinrakennuksen suhteen ja hallinta-alue A:n puolelle on esitetty oja vastoin yhteistä sopimista. Autopaikat tulisi sijoittaa olemassa olevien omakotitalojen Palomäenrinne 19b ja 19a tonttien välissä kulkevan rasitetien päähän (enintään kaksi autopaikkaa per asunto). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uudiskohde voitaisiin toteuttaa rakennusteknisesti siten, että talo asemoituu huomattavasti alemmas, jolloin hallintarajalle ei tule kohtuuttomia asumisviihtyvyyteen vaikuttavia varjostuksia (9.6.2021 toimitetun oikaisuvaatimuksen liite 2).

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta lupaprosessin aikana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kaksi kertaa ilmennyt, että rakennuslupa on haettu hallinta-alueen A tietämättä ja suunnitelmissa ei ole huomioitu rakennuttajalle annettuja kommentteja. Lupakäsittelijä on ilmoittanut oikaisuvaatimuksen tekijöille, että kiinteistön omistajien tulee olla yhtä mieltä suunnitelmista. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kommentoineet miten suunnitelmia tulisi kehittää. Epäselvyyttä on tässä vaiheessa ollut muun ohessa rakennuksen korkeusasemasta ja tukimuurin korkeudesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suunnittelun ohjausta on tehty rakennusvalvonnan puolesta vaikka näin ei olisi tullut olla. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ymmärrä, miten lupavalmistelijä on voinut toimia ilman hallinnanjakosopimuksen osapuolien valtakirjaa suunnittelun ohjaajana. Suunnitelmassa oleva tukimuuriratkaisu on toteutettu mahdollisimman halvalla tavalla siten, että kaikki haitta kohdistuu hallinta-alueella A sijaitsevan omakotitaloon (9.6.2021 toimitetun oikaisuvaatimuksen liite 3).

Hankkeeseen ryhtyvä on hakenut rakennuslupaa väärin perustein, yksin ilman hallinnanjakosopimuksen mukaista myötävaikuttamis- ja vuorovaikutuskäytäntöä yhteisymmärryksen saavuttamiseksi. Lupavalmistelijä on luullut tai hänen on annettu ymmärtää ainoastaan rakennuttajan puheiden perusteella, että suunnitelmista on yhteisymmärrys, vaikka näin ei ole.

Määräaika oikaisuvaatimukselle on laskettu seuraavasti: päätöksen julkipanosta seitsemän vuorokautta + oikaisuvaatimuksen tekemiselle varattu 14 vuorokautta. Rakennusluvan myöntämisestä

oikaisuvaatimuksen tekijät saivat tietää 26.5.2021, kun naapuri ilmoitti siitä heille.

Sekä alkuperäinen että päivitetty oikaisuvaatimus liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimukset tutkimatta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 19 luvussa tarkoitetut lupapäätökset (tässä: rakennuslupapäätös) annetaan julkipanon jälkeen. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle säädetty määräaika alkaa kulua julkipanossa ilmoitetusta päätöksen antopäivästä.

Rakennuslupapäätös 2020-2058 on annettu julkipanon jälkeen 10.5.2021. MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimukset A ja B ovat saapuneet rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimusta B on täydennetty 9.6.2021. Kun huomioidaan edellä mainitut päivämäärät, oikaisuvaatimukset eivät ole saapuneet rakennusvalvontaan MRL:n mukaisessa 14 vrk määräajassa. Tämän vuoksi oikaisuvaatimukset on jätettävä tutkimatta myöhässä saapuneina.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
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.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Radonin esiintyminen maaperässä otettava huomioon alapohjarakenteissa.
Rajalle rakennettavan tukimuurin tulee sijaita rakenteineen oman tontin puolella.
Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Helena Railama, puh. 040 667 1950
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-2058-A Palomäenrinne 19b
Oikaisuvaatimus A Palomäenrinne 19 b 310521
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M 310521
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M LIITE 1 310521
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M LIITE 2 310521
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M 090621

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/84

Rakennuslautakunta

§ 117

01.07.2021

Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19 b M LIITE 1 090621
Oikaisuvaatimus B Palomäentinne 19b M LIITE 2 ja 3 090621
Asemapiirustus
Leikkauspiirustus
Julkisivupiirustukset

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

9008/10.03.00/2021

§ 118

Uudisrakennuslupa 2021-360 Turuntie 207

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-64-40-4

Turuntie 207

KARVASMÄKI

02740 ESPOO

Pinta-ala 17132.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusKL-2 Liike- ja toimitilarakennusten
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus3427.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala2299.0 k-m²**Hakija**

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

PL 500

02201 ESPOO

Toimenpide

Myymälärakennus (1), jätekatos (2) ja ostoskärrykatos (3)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039260197	2564.0	2564.0	15940.0	2
2	1039260208	11.0	11.0	33.0	1
3		32.0	0.0	90.0	0

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P2

Naapurien kuuleminen, 25.03.2021
3kpl

.

Kaupunkimittausyksikkö 11.03.2021

Mahdollistava

Länsi-Uudenmaan 20.05.2021
Pelastuslaitos

Puoltava

	lausunto		
	Kaupunkitekniikan keskuksen	22.04.2021	Mahdollistava
	Uudenmaan ELY-keskus	20.01.2021	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	23.06.2021	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 8kpl		
	Valtakirja		
	Lainhuuto		
	Kaupparekisteriotteet		
	Kiinteistörekisteriote		
	Liikennejärjestelyt		
	Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset		
	Ennakkoneuvottelu 1 -muistio		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Palotekninen suunnitelma (teksti)		
	Paloteknisen suunnitelman liitekuvat		
	Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus		
	Ympäristöselvitys		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Hulevesisuunnitelma		
	Havainnekuva 1		
	Havainnekuva 2		
	Havainnekuva 3		
	Havainnekuva 4		
	Havainnekuva 5		
	Havainnekuva 6		
	Ekologinen selvitys		
	Paloturvallisuuden riskiarvio		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Esteetön rakennus -lomake		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Väestönsuojapiirustus		
	Julkisivut, värilliset		
	Julkisivumateriaalit ja -värit		
	Maaperän haitta-ainetutkimus		
	Katukorkeusilmoitus ja tasaussuunnitelma		
	Pohjatutkimus		
	Aluejulkisivu		
	Pihasuunnitelma		
	Ajoyhteys rasiin perustaminen liitteineen		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Rasitesopimus ajoyhteydestä		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ekologinen selvitys
Katusuunnitelma
Ennakkoneuvottelu 2 -muistio
KKT:n lausunto
Havainnekuvat
Julkisivut, värilliset
Aluejulkisivu
Jätekatos
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Toimistotilojen akustiset vaatimukset
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Rakennushankkeen akustisen suunnittelun
Ulkoväriyssuunnitelma - Julkisivumateriaalit ja -värit
Vss-ilmoitus
Väestönsuojapiirustukset
Kerrosalakaaviot
Julkisivut, värilliset
Asemapiirustus - Asemapiirros
Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaaviot
Pihasuunnitelma - Pihasuunnitelma
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle sekä kahden katoksen rakentamiselle.

Myymälärakennus sijoittuu Turuntien ja Bellintien väliselle tontille Bembölen kaupunginosassa. Kiinteistöllä on voimassa oleva purkamislupa 2020-2198-P varikko- ja toimistorakennusten purkamiseksi.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen, johon saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 3000 k-m² ja muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 300 k-m². Alueelle saa rakentaa myös palvelu- ja ravintolatiloja sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää ympäristöhäiriötä. Tontin länsiosassa on asemakaavan mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tontin itäosassa on puilla ja pensaila istutettava alueen osa, jonka kautta on toteutettava sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteys. Tontilla on maanalaisia johtoja ja putkia ja kaavan mukaan rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja.

Asemakaavan mukaan uudisrakennukset ja rakenteet tulee sovittaa viereiseen kulttuuriympäristöön ja rakennuskantaan. Rakennusten Turuntien ja Bellintien puoleisilla julkisivuilla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Näiden julkisivujen yhtenäinen pituus saa

olla enintään 35 metriä. Tätä pidempi julkisivu tulee porrastaa tai se on jäsenneittävä syvennyksillä, ulokkeilla, katoksilla tai matalammilla rakennusosilla. Uudisrakennusten sisäänkäyntien yhteydessä yhtenäisen julkisivun korkeus saa olla enintään 4 metriä. Tätä korkeampi julkisivu tulee jäsenneillä syvennyksillä, ulokkeilla ja katoksilla. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puna- tai keltamullan tyyppisin värisävyin maalattua puuta tai punatiiltä. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Vesikatolla sijaitsevat laitteet ja tekniset tilat tulee sovittaa rakennusten yleisarkkitehtuuriin.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm. hulevesien käsittelyä, istutuksia, mainoslaitteita, pysäköintialueiden jäsentämistä sekä pihojen ja huolto- ja lastaustilojen suunnittelua koskevia määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Myymälärakennus on osittain 2-kerroksinen, sisäänkäynti on rakennuksen koillissivun eteläosassa ja rakennuksen pohjoispäätyyn sijoittuu kuormaustila ja väestönsuoja. Rakennuksen teknisiä tiloja on 2. kerroksessa sekä kuormaustilan yhteydessä. Pulpettikattoiseen myymälärakennukseen liittyy sisäänkäyntisivun tasakattoinen matalampi tasakattoinen rakennusosa, katemateriaalina on tumman harmaa huopakate. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on punamullan sävyinen puuelementti. Julkisivuun on esitetty harmaita alumiinisäleikkökenttiä. Rakennuksen pääty Turuntien suuntaan on pääosin lasiseinäinen. Tekniset laitteet vesikatolla ja lounaissivun huoltoporras on esitetty verhoiltavan metallisäleiköin. Jätteet sijoittaan erilliseen jätekatokseen. Ostoskärykatos on teräsrakenteinen ja lasiseinäinen ja -kattoinen.

Asiakasliikenne tontille ohjataan tontin kaakkoiskulmasta Turuntielle rakennettavan liittymän kautta. Tontin kakkoiskulmaan rakennetaan myös ajoliittymä naapuritontille. Huoltolastausliikenne käyttää pääosin Bellintien olemassa olevaa ajoliittymää. Tontin itäosaan rakennetaan asemakaavan edellyttämä kevyenliikenteen väylä Turuntieltä Bellintielle. Pysäköintialuetta on jäsenneilty puu- ja pensasistutuksin.

RASITTEET

Kiinteistöä koskee 26.8.2019 päivitetty rasitesopimus. Rasitesopimuksessa on sovittu kiinteistöä koskevista kulkuyhteyksistä. Rasite on rekisteröity 20.12.2019.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeus tonttitehokkuudella 0,20 on 3426 kem². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, jäte- ja kiinteistöhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakennuksen kokonaiskerrosala on 2564 k-m², josta MRL 115 mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävä osuus on 11m² ja

asemakaavan mahdollistamaa teknisten tilojen ja väestönsuojan lisärakennusoikeutta 305k-m².

Erillisen jätekatoksen kerrosala on 11k-m² ja ostoskärykatoksen ala 32 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 810 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva muuntamo.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten että uudisrakennus ylittää rakennusalueen rajan luoteisnurkassaan ja pysäköintiruudut rakennusalueen rajat tontin kollis- ja luoteissivuilla. Perusteluna rakennuksen sijoituksen ja pysäköintialueen mitoituksen kokonaisuus. Ajoliittymä tontille 49-402-9-7 poikkeaa osittain kaavassa merkitystä ajoliittymän sijainnista liikennesuunnitelman perusteella toimivan risteysliikenteen toteuttamiseksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liikerakennuksen 50 k-m² kohti. Liikuntaesteisille vähintään 2 ap / alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 ap / 50 autopaikkaa kohti. Kaava edellyttää yhteensä 52 ap:n rakentamista. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 170 ap, joista 5 LE-paikkaa ja yksi paikka taksille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka liikerakennuksen 70 k-m² kohti. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tilassa. Suunnitelmassa on yhteensä 38 pyöräpaikkaa.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 22 m² 30 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalityötiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki 1. kerroksen yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan 18.3.2021 päivätyn Toimistotilojen akustiset vaatimukset- lausunnon mukaisesti.

Hanke toteutetaan 25.2.2021 päivitetyn paloteknisen suunnitelman mukaisena.

Hanke liittyy HSY:n liitoslausunnon mukaisesti hulevesiverkkoon. Hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisessa viivytysputkistossa asemakaavan mukaisesti.

20.05.2021 Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan Pelastusviranomaisen puoltaa rakennuslupaa ja suosittelee lupaehdoksi

erityistä palotarkastusta.

20.01.2021 purkamisluvalla 2020-2198-P annetun lausunnon mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan rakentamisen joka vaiheessa. Tämän lisäksi lausunnossa pyydetään kiinnittämään huomiota kaavamääräykseen, jonka mukaan kiinteistöä ympäröivää olemassa olevaa puustoa tulee suojata työmaa-aikana.

08.03.2021 Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan opastekyltit ja valomainokset/pylonit eivät saa muodostaa näkemäesteitä ajoliittymiin tai kevyen liikenteen yhteyksien liittymiin eivätkä saa valoteholtaan tai sijainnillaan häiritä esim. liikennemerkkien tai liikennevalojen havaittavuutta.

10.10.2019 Pohjatutkimuksen mukaan radonin pitoisuutta ei ole selvitetty. Ilman erillistä tutkimusta tämä tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankkeen. Hanketta on kehitetty 08.3.2021 lausunnon pääperiaatteiden mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

pohjatutkimus

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on
esitettävä työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on
sovittava johtojen omistajan kanssa ennen
toimenpiteisiin ryhtymistä
Kiinteistöllä on voimassa oleva purkamislupa 2020-
2198-P. Haitta-ainetutkimus purettavien rakennusten
alapuolisista maa-aineista tulee esittää Espoon
rakennusvalvontaan ja Ympäristökeskukseen
hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.
Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä
puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä
tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta
vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen /
hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa
myös työmaa-aikana.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön
ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Maaperän radonpitoisuus tulee selvittää ennen aloituskokouksen pitämistä.

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. 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.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.
Tämä rakennuslupa ei oikeuta mainoslaitteiden rakentamiseen. Mainoslaitteille on haettava erillinen toimenpidelupa. Opastekyltit ja valomainokset eivät saa muodostaa näkemäesteitä ajoliittymiin tai kevyen liikenteen yhteyksien liittymiin eivätkä saa valotehollaan tai sijainnillaan häiritä esim. liikennemerkkien tai liikennevalojen havaittavuutta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Leikkaukset
Aluejulkisivu
Pohja 1. krs.
Pohja 2. krs.
Jätekatos
Ostoskärrykatos
Julkisivut
Julkisivuvärit
Julkisivut värilliset
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Havainnekuva 1
Havainnekuva 2
Havainnekuva 3
Havainnekuva 4
Havainnekuva 5
Havainnekuva 6

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/84

Rakennuslautakunta

§ 118

01.07.2021

Jakelu

Hakijat

9020/10.03.00/2021

§ 119

Uudisrakennuslupa 2021-544 Teirinsyrjä 2b

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-47-540-6

Teirinsyrjä 2b

MUURALA

02770 ESPOO

Pinta-ala 23146.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa

käyttötarkoitus

sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Kaavanmukainen

8700.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

8203.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Myymälärakennus (1). Viiden maalämpökaivon poraus.

Pääsuunnittelija: Heino Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien

1

103931609J

8203.0

7196.0

63332.0

2

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P2

Länsi-Uudenmaan

24.03.2021

Puoltava

Pelastuslaitos

Kaupunkimittausyksikkö

13.04.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen,
4kpl

29.04.2021

.

Kaupunkikuvatoimikunta

03.05.2021

Ehdollinen

Espoo Ympäristökeskus

23.04.2021

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 7kpl

Rakennuslupakartta

Tasaus- ja kuivatussuunnitelma
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys
HSY:n kevyt esisuunnitelma hulevesiviemärin suurent
Ennakkoneuvottelut, muistiot
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - RAK05B
Pääsuunnittelijan yhteen vetolomake
Mikkelän varikko, tontti 47540/6, Maaperän pilaantuneisuuden lisätut
VSS piirustus
VSS ilmoitus
LVI-suunnittelun perusteet
Hankeselvitys
Pihasuunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys naapurien kuulemisesta
Maalämpökaivojen etäisyydet
Kerrosalat
Värilliset julkisivut
Hulevesisuunnitelma
Riskiarviolomake Kantavat rakenteet
Rakennetyypit
Ulkoväriyys suunnitelma - Perspektiivit ja julkisivuote leikkauksineen
Palotekninen suunnitelma liitteineen
HSY:n liitoskohtalausunto
Katukorkeus ilmoitus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kerrosala_MRL-11508C
Aidat ja portit
Pintavesisuunnitelma, selvitys
Riskiarviolomake Rakennusfysiikka
Kiinteistörekisteriote
Äänitekninen lausunto
Toimistotilojen akustiset vaatimukset
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Vaativuusluokat
Espoo Ympäristökeskus, 23.04.2021, lausunto
Lausunto maaperästä nousevien kaasujen poistamiseksi
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Pöytäkirjaote / EKY 31.5.2021
Pöytäkirjaote / EKY 3.5.2021
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - Äänitekninen lausunto
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - RAK05B
Ulkoväriyys suunnitelma - Perspektiivit ja julkisivuleikkaukset
Ulkoväriyys suunnitelma - Julkisivut värilliset
Valtakirja
Väestönsuojapiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Katukorkeusilmoitus - s-postit Teirinsyrjän liittymistä

Muu selvitys - Maalämpökaivon_ettäisyydet EK2

Muu selvitys - Maalämpökaivon_ettäisyydet EK1

Muu selvitys - Maalämpökaivon_ettäisyydet EK4

Muu selvitys - Maalämpökaivon_ettäisyydet EK5

Muu selvitys - Maalämpökaivon_ettäisyydet EK3

Muuntamoselvitys

Pihapiirustus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle sekä viiden maalämpökaivon poraamiselle. Rakennus suunnitellaan rakennustarvikekauppa Onniselle sekä päivittäistavarakauppa Keskon Supermarketille

Myymälärakennus sijoittuu Espoon väylän varteen Muuralan kaupunginosassa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa sekä ravintola-, ruoka- ja huvipalvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhden päivittäistavarakaupan myymälän, jonka osuus saa olla enintään 2520 k-m² rakennusalueelle merkitystä rakennusoikeudesta. Suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 8700 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, polttoaineen jakeluaseman, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asemakaavan mukaan Espoonväylän ja Espoontien puoleiset julkisivut tulee mm. sovittaa Mikkelen paloaseman kanssa yhteensopiviksi. Kadun puolen julkisivujen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jota jäsennellään näyteikkunoin ja sisäänkäyntikatoksin. Julkisivujen umpiosien tulee olla osittain kiviainesta. Ikkunapinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään 25%.

Korttelialueen korkomaailma tulee sovittaa luontevasti Espoonväylän, Espoontien ja Teirinsyrjän tasauksiin ja korttelialueen sisäiset jalankulku- ja pyöräilyreitit tulee suunnitella sujuviksi ja turvallisiksi. Espoonväylän varressa on alueen osa s-1, jolla oleva puusto on säilytettävä ja Espoontiehen rajautuva tontinosa tulee istuttaa puilla ja pensaila. Lisäksi kaavassa on pysäköintialueita ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä ja todettu että tontilla on maaperän pilaantumisen johtuva maa-ainesten käyttörajoite.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on sijoitettu tontin pohjoisrajalle ja jakaantuu Onnisen sekä Supermarketin tiloihin. Onnisen länsipäädyssä sijaitsee lisäksi puolilämmin läpiajettava noutohalli. Myymälärakennus on osittain 2-

kerroksinen ja teräsrakenteinen. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina Espoon väylän puolella sekä länsipäädyssä on käytetty värikkäitä kuitusementtilevyjä sekä eteläsivun jalankulkutasossa keraamista laattaa. Rakennuksen takaosa on kasetoitua pinnoitettua pdf- peltiä.

Uusia liittymiä rakennetaan kaksi kappaletta Teirinsyrjälle, pohjoinen liittymä osoitetaan pelkästään huollon käyttöön. Supermarketin huolto sijoittuu heti Teirinsyrjän viereen, Onnisen huolto tapahtuu Onnisen myyntipihalta. Onnisen myyntipiha aidataan. Eteläjulkisivun jatkeena oleva aita tehdään rakennusaineisena. Muuten tontti aidataan 2 metriä korkealla verkkoaidalla.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 8203 kem2, josta 1007 m2 on teknisiä tiloja. Päivittäistavarakaupan myymälän osuus on 2510 k-m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1504 k-m2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että osa rakennuksesta on kaksikerroksinen. Toiseen kerrokseen rakennetaan IV-konehuoneet ja teknisiä tiloja. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmaa ja poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liikerakennuksen 50 k-m2 kohti. Liikuntaesteisille vähintään 2 ap / alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 ap / 50 autopaikkaa kohti. Kaavan vaatimus on yhteensä 144 ap rakentaminen ja pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 171 ap, joista 5 LE-paikkaa ja 2 LE saattopaikka. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka liikerakennuksen 70 k-m2 kohti, yhteensä 103 kpl . Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tilassa. Suunnitelmassa on yhteensä 105 pyöräpaikkaa.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuojan suoja-alaa tarvitaan 72 m2 96 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalituloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki 1. kerroksen yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hanke toteutetaan 23.4.2021 melumallinnuksen mukaisena. Julkisivujen rakennetyypit on suunniteltu äänitasoeromenetelmän mukaisesti (RIL 243-1-2007).

Hanke toteutetaan 19.3.2021 päivitetyn paloteknisen suunnitelman

mukaisena.

Hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisissa viivytysaltaissa asemakaavan mukaisesti. Hanke liittyy alueen hulevesiverkkoon. Hanke on toimittanut luvalla HSY:n alustavan suunnitelman koskien alueen hulevesiviemäreiden muutoksia ja HSY:n liitoslausunnon.

Kiinteistölle 49-47-540-6 on merkitty maa-ainesten käyttörajoite valtakunnallisessa Maaperän tila- tietojärjestelmässä. Hankealueella esiintyy potentiaalisesti sulfidisavia. Espoon ympäristökeskuksen 23.4.2021 lausunnon mukaan työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta on laadittava selvitys, joka voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan. Lausunnon mukaan maamassoja ei saa läjittää uoman läheisyyteen ja rakentamisessa on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Tontilla sijaitsee pilaantuneita maa-aineksia Rambollin 11.10.2019 raportin mukaisesti. Esitetään toteutettavan alapohjarakenne 11.5.2021 selvityksen mukaisena huomioiden maaperästä nousevien kaasujen poistaminen laatan alta radon-putkistolla.

23.03.2021 Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan tulee huomioida uudisrakennuksen edellyttämä sammutusveden tarve ja -järjestelyt (automaattinen sammutuslaitteisto) kunnallistekniikan suunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankkeen. Hanketta on kehitetty 22.2.2021 ennakkolausunnon ja 3.5.2021 lausunnon pääperiaatteiden mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjatutkimus
paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
pohjarakennesuunnitelmat
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
kosteuudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
julkisivujen visualisointi- / väriyssuunnitelma
piha- ja istutussuunnitelmat
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava
rakennusvalvontakeskukseen
saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma
Erytysuunnitelmien 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
kosteuudenhallintasuunnitelma.

Tämä rakennuslupa ei oikeuta muuntamon
rakentamiseen. Luvalle on esitetty alustava selvitys
muuntamotilasta ja viitteellinen koko ja sijainti
asemapiirrokseen.

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.

Pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivujen värimalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoisista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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. 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. Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus. Mahdollisille myymälärakennuksen katolle sijoitettaville aurinkopaneeleille tulee hakea erillinen toimenpidelupa. Ennen maalämpökaivojen poraamista on selvitettävä maalämpökaivojen sijoituspaikkojen maaperän haitta-ainepitoisuus sekä orsi – ja pohjavesitilanne. Selvitykset on toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen lausuntoa varten. ELY-keskuksen lausunto on toimitettava rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä ja lausuntoa on noudatettava maalämpökaivojen poraamisessa ja sijoituksessa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t , 133, 135, 138 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankeselvitys
Leikkaukset
Pohjapiirustus 1.krs
Pohjapiirustus 2krs.
Pihapiirustus
Julkisivut
Julkisivut värilliset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/84

Rakennuslautakunta

§ 119

01.07.2021

Havainnekuvat ja julkisivuote

Jakelu

Hakijat

9033/10.03.00/2021

§ 120

Uudisrakennuslupa 2021-274 Vuoritontuntie 3

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-15-24-8

Vuoritontuntie 3

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 5153.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

LPA Autopaikkojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

0.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Riihitonttu c/o Keskinäinen työeläkevak.Varma

PL 4

00098 VARMA

Toimenpide

Asuin- ja päiväkotirakennus (847W), kolme pihavarastorakennusta (837K, 848X, 849Y)

Pääsuunnittelija: Raiski Pentti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

rakennus

rakennustunnus

1

103922847W

7203.0

6911.0

26100.0

5

2

103922837K

28.0

28.0

80.0

1

3

103922848X

28.0

28.0

80.0

1

4

103922849Y

19.0

19.0

55.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 4 kpl 11.03.2021

Kaupunkimittausyksikkö 24.02.2021

Kaupunkikuvatoimikunta 25.05.2020

Metron rataisännöinti 26.02.2021

Mahdollistava

Ehdollinen

Ehdollinen

Rajanaapurit Espoo	03.03.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	03.03.2021	Ehdollinen
Ympäristöterveys	08.03.2021	Puoltava
Espoon seudun		
Länsimetro Espoo	09.03.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	26.04.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Kaupparekisteriote
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Tilojen yhteiskäytösopimus
 Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
 Naapurin suostumus 2 kpl
 Yhteisjärjestelysopimus
 HSY:n liitoslausunto
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Pohjaveden hallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Palotekninen suunnitelma
 Kolmannen osapuolen lausunto
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja 2 kpl
 Esteettömyys selvitys
 Energiaselvitys ja -todistukset (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (87-97)
 Sulfidimaa- ja korroosiotutkimusraportti
 Väritetyt julkisivupiirustukset 2 kpl
 Aluejulkisivupiirustukset 2 kpl
 Julkisivujen väriyssuunnitelma
 Havainnekuva
 VSS-piirustukset ja -ilmoitus 2 kpl
 Pihasuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Tulvariskiselvitys
 Parvekkeen periaateleikkaus
 Selvitys yhteis- ja aputiloista
Lisäselvitykset ja poikkeukset
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon ja siihen sisältyvän päiväkodin sekä kolmen pihavaraston rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK-2, jolle saa rakentaa myös päiväkodin. Asemakaavassa on tontille määrätty yksi

kaksiosainen rakennusala, jossa rakennuksen ensimmäinen, päiväkotia varten tarkoitettu kerros saa olla leveämpi sisäpihan suuntaan. Päiväkodin päälle sallitut neljä asuinkerrosta on määrätty Vuoritontuntien varten ja ne on jaettava aukotuksin vähintään kahteen osaan. Enimmäiskerrosalaksi on annettu 5700 kem², josta enintään 1700 kem² saa käyttää päiväkotia varten. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat. Edellä mainittuja tiloja saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta ja ne tulee sijoittaa maantasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja vain tontin luoteiskulmassa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa valtaosalla kadun puoleisia julkisivuja, ja nämä parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunoiden tapaan, nauhamaisuutta ja suuria lasipintoja välttäen. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun viisikerroksisen tasakattoisen ja teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kuudelle lapsiryhmälle suunniteltu päiväkoti sekä yhteis- ja aputiloja. Varsinaiset asuinkerrokset 2-5 päiväkodin yläpuolella jakaantuvat kolmeen erilliseen tornimaiseen osaan. Yhteis- ja aputiloja on myös 2. kerroksessa. Päiväkotitilat sijoittuvat pääosin rakennuksen matalampaan yksikerroksiseen osaan sisäpihan puolelle. Asunto-osan ja päiväkodin välillä ei ole sisäistä kulkuyhteyttä. Päiväkodin ruokala- ja salitila avautuu kuitenkin kadun puolelle ja se on tarkoitettu myös talon asukkaiden yhteiskäyttöön sekä iltakäyttöön kuntalaisia varten. Asukkaiden piha-alue sijoittuu päiväkodin katolle 2. kerrokseen. Päiväkodille kokonaisuudessaan varattu piha-alue maantasolla on asukkaiden käytössä päiväkotitoiminnan ulkopuolella.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 89 kpl, keskipinta-alaltaan 38 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai lasitettu terassi. Varatiepoistuminen asunnoista on järjestetty kadun puoleisilta parvekkeilta nostokoriautoon ja muilta parvekkeilta luukun kautta sivu- tai pystysuunnassa naapuriparvekkeelle. Jätteet kerätään jätehuoneisiin maantasokerroksessa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina asuinkerroksissa on valkobetoni ja maantasokerroksessa musta graafinen betoni. Sisäänkäyntejä korostetaan metallivärein. Parvekkeet on integroitu umpinaisin seinänosin osaksi julkisivua. Piharakennusten julkisivu on mustaa pystylautaa ja kattona viherkatto.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 6911 kem2 on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 649 kem2 sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 562 kem2. Päiväkodin osuus kerrosalasta on 1374 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pihavarastorakennukset sijoittuvat rakennusalueen ulkopuolelle, ja kaksi pihavarastorakennusta sijoittuu naapurin suostumuksella alle neljän metrin etäisyydelle tontinrajasta. Hakija pitää ratkaisua perusteltuna pihan jäsentelyn kannalta ja toteaa korttelisuunnitelman sisältäneen vastaavia piharakennuksia. Asuinkerrosten taitteiset ulkoseinät ylittävät taitteidensa kohdilta rakennusalan rajan pienin mitoin. Hakijan mukaan taitteisuus liittyy luontevasti päiväkodin muotokieleen ja on lisäksi helpottanut kerrosalan jakamista kolmeen osaan. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä vähintään 45 ap. Autopaikkoja on rakennettava päiväkodille vähintään 1 ap/200 kem2; yhteensä vähintään 7 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintiin, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu asunnoille yhteensä 45 ap ja päiväkodin henkilökunnalle yhteensä 12 ap, jotka kaikki sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksin kiinteistölle 49-15-31-1. Päiväkodin saattoliikenteelle on katualueelta varattu seitsemän liikennemerkein ohjattavaa autopaikkaa, joista yksi on LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; yhteensä vähintään 160 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu asunnoille 160 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja 22 pp pihalle. Päiväkotia varten on rakennettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/ 100 kem2; yhteensä 14 pp. Päiväkodille on suunniteltu polkupyöräpaikkoja yhteensä 14 pp runkolukittavina piha-alueelle.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksessa on kaksi väestönsuojaa vierekkäin 1. kerroksessa. Asuntoja varten mitoitettu henkilömäärä on 105 hlö. Päiväkodin käyttöön tarkoitettu suojatila on mitoitettu henkilömäärän 136 hlö mukaan. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto ja päiväkodin henkilökunnan sosiaalitila.

MUUT SELVITYKSET

Asuin- ja päiväkotirakennus sisäänkäynteineen sekä yhteispihat ovat

esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Katualueella rakennuksen lähellä sijaitsee yksi LE-autopaikka. Hulevettä imeytetään tontille. Muu osa hulevedestä johdetaan viivytyksen kautta kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Pienasuntovaltaisen hankkeen pesula- ja kuivaustilojen laajuus sekä talosaunojen lukumäärä alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Hankkeessa on vain yksi hyvin varusteltu pesula, jonka yhteydessä on kaksi kuivaushuonetta. Lisäksi kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle.

Saunaosastoja on kaksi kappaletta väljästi mitoitettuina ja niillä on lasitetut terassit. Osa lastenvaunujen säilytykseen vaaditusta tilasta on sijoitettu suurimpien asuntojen eteistilaan. Irtaimistovarastoista 12 kpl on sijoitettu huoneistojen sisälle muuta asunnon sisäistä varastointitilaa vähentämättä. Näille huoneistoille on lisäksi varattu 1. kerroksesta erillinen pieni varastotila.

Hanketta on suunniteltu yhteistyössä Espoon sivistystoimen kanssa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Lähialueen kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka sisältää hankkeen autopaikkojen sijoittamisen kiinteistölle 49-15-31-1.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 26.4.2021 antanut hankkeelle lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu huomioon.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi tekninen toimikunta ei ole kokoontunut, eikä ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Rakennusvalvonnan tilapäinen tekninen tarkastusmenettely on puoltanut hanketta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

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 aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'. Louhinnan aloittamisesta on ilmoitettava HKL:n metrorataisännöintiin.
Ennen rakennustyön aloittamista on katualueelle suunniteltuun päiväkodin sisäänkäyntiluiskaan saatava hyväksyntä kaupunkitekniikan keskukselta.
Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.
Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava vähintään kolme (3) maanäytettä eri puolilta rakennettavaa kiinteistöä. Mikäli näytteissä havaitaan sulfidisavea, on maa-aineksen korroosio-ominaisuudet tutkittava näytteenotolla ja laboratorioanalysein.
Ennen rakennustöiden aloittamista tulee Espoon ympäristökeskukselle esittää pH-seurannan sisältävä työmaavesien hallintasuunnitelma. Työmaanaikaisia maamassoja ei saa sijoittaa lähelle oja, vaan ne tulee sijoittaa siten, ettei sateella niistä valuva pintavesi pääse valumaan lähiojiin.
Pohjaveden hallintaselvitys on hyväksyttävä Espoon ympäristökeskuksella ennen vallitsevan pohjaveden pinnan tai painovoimaisen kuivatustason alapuolelle rakentamista.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen päiväkodin käyttöönottoa on yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa suoritettava päiväkotitilojen esteettömyyskatselmointi. Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/84

Rakennuslautakunta

§ 120

01.07.2021

Leikkaus A-A
Pohjat 1.krs.
Pohjat 2.krs.
Pohjat 3.krs.
Pohjat 4.krs.
Pohjat 5.krs.
Pihasuunnitelma
Väritetyt julkisivut 1
Väritetyt julkisivut 2
Havainnekuva

Jakelu

Hakijat

8929/10.03.00/2021

§ 121

Uudisrakennuslupa 2021-1077 Ylismäenkuja 6

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-21-46-2

Ylismäenkuja 6

HENTTAA

02200 ESPOO

Pinta-ala 2160.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK-1, X/XI, 5200 +prsh>20 +var +yht
+tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus5200.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Ålandsbanken Lunastustontti I Ky
Kaptensgatan 12
22100 MARIEHAMN**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1) ja siihen kytketyn taloussiiven rakentaminen sekä
tontin osittainen aitaaminen

Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

103943785A

7179.0

6736.0

22930.0

12

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkimittaussyksikkö
Kaupunkikuvatoimikunta
(ennakko)

11.06.2021

Puoltava

Espoo

Kaupunkisuunnittelukeskus

08.03.2021

Ehdollinen

14.06.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 22 kpl

VSS-piirustus ja -ilmoitus
Hankekuvaus
Selvitys yhteistiloista
Valtakirja
Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus
Rakennuslupakartta
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Naapurin kuuleminen, 5 kpl (samassa 1 suostumus)
Naapurin suostumus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Suunnitteluperusteet (rs, rak, lvi, palo, akust)
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
Happamien sulfaattimaiden ja työmaavesien käsittelysuunnitelma
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Pelastustiesuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty)
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (83)
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyyydestä
Selvitys tilapäisistä ratkaisuksista
Parvekepiirustus
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Annettuja lausuntoja, 1 kpl (ksk)

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkeuhkotalon ja siihen kytketyn ulkoiluvälinevaraston
käsittävän rakennusmaailman rakentamiseen sekä tontin pohjoisrajan
osittaiseen aitaamiseen keuhkot liikenteen väylästä.

Kyseessä on Vanbronnin uuden asemakaava-alueen rakentaminen.
Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1),
asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) ja
erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti (LPA). Kortteliin saavutaan
Ylismäenkujaa pitkin, jonka varrelle on asemakaavassa osoitettu lisäksi

yleinen pysäköintialue (LP). Asuinrakennusten rakennusluvut on jo myönnetty tonteille 1, 3 ja 4 ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen luvat on myönnetty kaikille korttelin kuudelle asuinrakennustontille. AH- ja LPA-tonttien hakemukset on perustettu.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat, jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupatontti on korttelin luoteisreunalla ja sille saa rakentaa enintään 5200 kem2 suuruisen korkeintaan yksitoistakerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 10- ja 11-kerroksisiin osiin, matalampaan rakennusalaan liittyy talousrakennuksen rakennusala. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m2 ylittäviä tiloja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä muuriaiheet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusmassat tulee jäsentellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muuriaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyaihteita korostava kokonaisuus. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä melualueella sijaitsevan korttelin meluntorjunnasta sekä mm. piha-alueista, kulkuyhteyksistä, tukimuureista, muuntamotilojen sijoittamisesta ja pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on porrastettu, osin 11- ja osin 12-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen irtaimistovarastotiloja ja teknisiä

tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 97 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan yhden asunnon lisäksi varasto- ja yhteistiloja: toinen rakennuksen saunaosastoista sekä pesula kuivaushuoneineen. Myös 12. kerrokseen sijoitetaan kerhohuoneen yhteyteen talosauna, näihin tiloihin yhdistyy sekä vilvoitteluterassi että -parveke. Rakennusta palveleva palveluteinen sijoitetaan jatkossa tontille 6. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: kuivaushuoneita toteutetaan kahden sijasta yksi. Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen kaksi palolta suojattua porrashuonetta ja ainoa hissi on palomieshissi.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea tiililaatta (erikorkuisissa osissa eri sävyt) ja alimmissa kerroksissa sekä taloussiivessä punainen tiililaatta tai puhtaaksi muurattu tiili, asutoparvekkeiden taustaseinät ovat osin uritettua betonia patinavärijäyskäsittelyllä ja osin tiililaattapintaisia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Tontin pohjoisrajalle toteutettava muurirakenne on mustaa graafista betonia ja sen päällinen kaiderakenne on pinnakaide. Muuri-kaiderakenteen kokonaiskorkeus rajalla on kevyen liikenteen väylän puolella enimmillään noin 2300 mm.

Tontin luoteisrajalla on ajoliittymäkielto. Kyseessä on ns. kirvesvarsitontti: varsinainen rakennettava tontin osa sijaitsee tontin koillispuolella ja sinne kevyen liikenteen väylän suuntaisesti ajettaessa osa kirvesvarren ajoväylästä rajataan muuri-aitarakenteella kevyen liikenteen väylästä putoamisvaaran estämiseksi. Muuri-aitarakenne katkaistaan portaikolla, joka mahdollistaa kevyen liikenteen käyttäjien pääsyn tontille suoraan kevyen liikenteen väylältä. Lisäksi kevyen liikenteen väylältä on järjestetty tontille toinen, esteetön yhteys taloussiiven kohdalta.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin ja ne kuuluvat osaksi tontille jo myönnettyä pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen lupaa (2021-752). Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6 ja pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys sekä siitä eriytetty esteetön kevyen liikenteen reitti AH-tontin 7 ja tontin 4 kautta. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6736 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5200 kem2 ja se käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 1096 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys kokonaiskerrosalasta on 440 kem2. Palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,6 % kokonaiskerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennus poikkeaa asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta, jonka

lisäksi se ylittää sekä rakennusalan rajoja että tontin rajan. Rakennus on kummallakin rakennusalan osalla yhden kerroksen korkeampi kuin asemakaavassa on sallittu: 10-kerroksiselle rakennusalan osalle rakennetaan 11-kerroksinen rakennuksen osa ja 11-kerroksiselle rakennusalan osalle rakennetaan 12-kerroksinen rakennuksen osa. Poikkeamaa perustellaan mm. sillä, että rakennuksen massa on näin arkkitehtuuriltaan kapeampi ja tornimaisempi. On todettu, että myös rakennusalan ylitykset pienenevät, joka helpottaa osaltaan sekä pysäköintilaitoksen että naapuritonttien huoltoajoneuvoyhteyden järjestelyjä. Rakennus ylittää rakennusalan rajan eteläsivulla noin 1,7 metriä 12 metrin matkalla sekä noin 1,3 metriä rakennusalueen länsipuolella, jossa rakennus sijoittuu osittain talousrakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan puolelle. Ylityksiä perustellaan asuntopohjien ja pihakannen sekä pysäköintilaitoksen toiminnallisuudella. Lisäksi rakennus ylittää tontin koillisrajan tontin 1 puolelle noin 0,6 m verran noin 1,5 metrin matkalla. Ylitys tapahtuu noin 24,8 metrin korkeudessa 9. kerroksessa ja sen yläpuolella, jossa parvekerakenne muodostaa rakennusmassan yläosaan arkkitehtonisen aiheen. Ylitykselle on naapurin suostumus. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut kaikkia vähäisinä esitettyjä asemakaavapoikkeamia.

Hanke poikkeaa esteettömyysasetuksesta siten, että kevyen liikenteen väylän puoleisen porrashuoneen sisäänkäynti ei ole esteetön, jota perustellaan rakennuksen sovittamisella ympäröivään maastoon ja pihatien korkoihin. Porrashuoneeseen on esteettömiä sisäänkäyntejä pihakannen puolella.

Hanke poikkeaa lisäksi paloasetuksesta siten, että 1. kerroksen yksikerroksinen taloussiipi on esitetty kantavien rakenteiden osalta taulukkomitoituksesta poiketen R60, A2-s1, d0 rakenteina. Perusteluna poikkeamalle on rakennuksen osan yksikerroksisuus sekä, että ko. rakennuksen osan kuuluminen alimpaan palokuormaryhmään <600 MJ/m². Lisäksi tontin rajoille ei toteuteta palomureja, vaan niiden rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerroksien 80 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin al/ma - alueelle tai LPA-alueelle sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin.

Korttelikonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap, joista lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 65 ap. Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu yhteensä 65 ap, joista 16 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen (yhteensä 68 ap) ja loput 49 ap LPA-alueelle suunnitteilla olevaan pysäköintilaitokseen, hankkeen autopaikoista on 2 le-ap.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem² tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi

pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 194 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 104 m² 139 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Ylismäentien puoleinen sisäänkäynti ei ole esteetön, vaan 1. kerrokseen päästään esteettömästi sekä luoteispuolen ajoväylältä taloussiipi kiertäen sekä suoraan pihakannelta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella pohjoisjulkisivuun kohdistuu 65 dB melutaso, joten melumallinnuksen perusteella asemakaavassa esitetyt vaatimukset ovat riittäviä. Kaikki rakennuksen parvekkeet täytyy lasittaa ja kahden parvekelinjan parvekkeilla käyttää vaimennusmateriaaleja. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Mikäli lounaispuoleisen tontin 5 asuinrakennus ja sen taloussiipi eivät rakennu samaa tahtia luparakennuksen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, josta on kirjattu lupamääräys. Kiinteistön on mahdollista käyttää tilapäisjärjestelynä tontille 1 toteutettavaa jätehuonetta ennen tontin 5 jätehuoneen valmistumista.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tontin viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä vähintään 14 m³. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m³.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. sekä pihakannen alle että erilliseen pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Tarkoituksena on, että päiväkodin leikkialue tulee yksinomaan päiväkodin käyttöön silloin, kun päiväkodissa on toimintaa. Muina aikoina päiväkodin leikkialuetta voivat käyttää myös muut.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakoon yhdessä korttelin tonttien 5 ja 6 tulevien rakennushankkeiden kanssa pitäen kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena ja puoltanut sitä mm. rakennuksen parvekkeiden kannatusratkaisuja ja sisäänkäyntitilojen väljentämistä koskevin suosituksin, lisäksi

esteettömyysratkaisuja tuli kehittää. Suunnitelmia on päivitetty mm. siten, että parvekkeet toteutetaan rakennusrungosta tuettuina ulokeratkaisuina ja sisäänkäyntitiloihin toteutetaan lasiovien yhteyteen laajoja ikkunapintoja.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun pelastuslaitokselle esitetyn paloturvallisuussuunnitelman sisältö.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskuksen hankkeelle antamassa lausunnossa esitettyjä poikkeamia on pidetty kaavakokonaisuus sekä rakentamisen mittakaava ja korkeus huomioiden vaikutuksiltaan vähäisinä ja puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on todettu käydyn läpi rajalle rakennettavan porrasyhteyden ja polkujen liittäminen olevaan kevyen liikenteen väylään, asiasta on kirjattu edelleen lupamääräys.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapureille ja rakennusvalvontakeskus tonttiyksikölle, eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. Tontin rajan ylitykselle rakennuksen 9. kerroksessa ja siitä ylöspäin sekä muuri-aitarakenteen sijoittumiselle rajalle on naapurin suostumukset. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma.

Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Kevyen liikenteen väylän kaapelit, pylväät ja valaisimet tulee suojata niin, etteivät ne vahingoitu rakentamisen aikana. Mahdollisesti tarvittavista valaisinten siirrosta on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen sähkötekniikan kanssa. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista/johtojen lähelle rakentamisesta on sovittava johdonomistajien kanssa. Rakentamista varten tarvittava työalue katualueelta on vuokrattava lupapalvelun kautta. Katualueen puolelta kaivamista varten tulee hakea kaivulupa.

Tontin lounaisrajalle esitettyjen kevyen liikenteen kulkuyhteyksien korkojen ja materiaalien yhteensovittamisesta olevaan kevyen liikenteen väylään ja toteuttamisaikataulusta tulee hyvissä ajoin ennen toteutusta sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

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

Ennen muuraus-/rappauustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

Luvan liiteasiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) tulee toimittaa hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa suunnitelmat mahdollisena tilapäisjärjestelynä toteutettavasta leikki- ja oleskelualueesta rajaavasta meluseinärakenteesta.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiiirustus
Hankekuvaus
Pohjapiirustus kellari
Leikkaus A-A ja rakennetyypit
Leikkaus B-B ja rakennetyypit
Pohjapiirustus 1. kerros
Pohjapiirustus 2. kerros
Pohjapiirustus 11. kerros

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/84

Rakennuslautakunta

§ 121

01.07.2021

Pohjapiirustus 12. kerros
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

8880/10.03.00/2021

§ 122

Uudisrakennuslupa 2021-564 Pohjoisviitta 2

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-42-224-1

Pohjoisviitta 2

SAUNALAHTI

02330 ESPOO

Pinta-ala 4744.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

A, III, 3020 +prsh>20 +aputilat15% +ak,

käyttötarkoitus

Asuinrakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

3020.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

7.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Saunakukka c/o SRV Rakennus Oy

Tarvonsalmenkatu 15

02600 ESPOO

Toimenpide

Kolmen luhtikerrostalon (1, 2, 3), talousrakennuksen (7) ja kolmen autokatoksen (4, 5, 6) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen, maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039321887	1269.0	1223.0	4400.0	3
2	103932194D	1223.0	1223.0	4250.0	3
3	103932195E	1223.0	1223.0	4250.0	3
4	103932196F	90.0	0.0	0.0	1
5	103932197H	76.0	0.0	0.0	1
6	103932198J	201.0	0.0	0.0	1
7	103932199K	64.0	64.0	218.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Talousrakennus ja autokatokset P3

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 6 kpl	29.04.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	15.04.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	02.11.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 12 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl
 VSS-piirustus ja -ilmoitus
 Hankekuvaus
 Yhteistilalaskelma
 Valtakirja
 Rakennuslupakartta
 HSY:n liitoslausunto
 Katukorkeusilmoitus
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivojen etäisyydet
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
 Suunnitteluperusteet (rs, rak, lvi, palo, akust)
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Alustava pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (72) A
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (72) B
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (73) C
 Kerrosalalaskelma
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Parvekkeen ja luhdin kaiteen periaatepiirustus
 Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
 Julkisivumateriaaliselvitys
 Tietomalli

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kolmen luhtikerrostalon, kylmän ulkoiluvälinevaraston ja kolmen autokatoksen rakentamiseen sekä tontin osittaiseen aitaamiseen ja kymmenen maalämpökaivon (näistä kaksi varakaivoa) poraamiselle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa tontille on osoitettu kolmen asuinrakennuksen ja kolmen autonsäilytyspaikan rakennusalat. Asuinrakennukset voivat olla korkeintaan kolmekerroksisia ja ne tulee rakentaa kiinni tontin luoteispuoleiseen rajaan, jota rajaa kevyen liikenteen reitti. Varsinainen sallittu rakennusoikeus on 3020 kem2, jonka lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m2 ylittäviä tiloja, asuntojen ulkopuolisia aputiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta sekä autotallit ja -katokset. Aputiloista enintään 20 %

saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja vaadituista autopaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa autokatoksiin, -talleihin tai asuinrakennusten 1. kerrokseen. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina, rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiiltä tai rappausta. Hulevesiä tulee viivyttaa 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa ja viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Luhtikerrostalot ovat kolmikerroksisia, eteläisimpään rakennukseen A toteutetaan lisäksi lämmönjakotilan käsittävä osittainen kellari. Asuntoja toteutetaan yhteensä 63 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen toteutetaan asuntoja eteläisemmässä rakennuksessa A vain yksi, kerrokseen sijoitetaan pääosa rakennuksia palvelevista yhteistiloista, mm. saunaosastot ulkovilvoitteluparvekkeineen. Keskimmäisen rakennuksen B ja pohjoisimman rakennuksen C ulkoiluvälinevarastotilat toimivat välittävinä läpikulkutiloina tontin kahden oleskelupiha-alueen ja tontin koillisosan pysäköintialueen välillä. Molemmissa em. rakennuksissa on kuivaushuoneet ja rakennuksessa C myös pesula, muuten rakennusten 1. kerroksen tilat ovat pääosin asuntoja. Ulkoiluvälinevarasto toteutetaan eteläisemmän oleskelupihaan yhteyteen. Pelastautuminen asunnoista tapahtuu parvekkeilta pelastuslaitoksen avustamana irtotikkain. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: siivoustiloja toteutetaan vain yksi rakennukseen A, jota perustellaan sillä, että kohteessa ei ole siivottavia sisäporrashuoneita. Kuivaushuone tulee jokaiseen rakennukseen, mutta niiden yhteispinta-ala (20 m²) on vähemmän kuin yhteistilaohjeessa.

Rakennusten ja muurien pääasiallisena julkisivumateriaalina on ruskea tiililaatta. Asuntoparvekkeiden ja luhtikäytävien taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden sekä luhtikäytävien parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia, lisäksi luhtikäytävää rajaa osittain säleikkörakenteet, joiden materiaali on polttomaalattua alumiinia. Muureihin liittyvät kaiderakenteet ovat harmaita pinnakaiteita. Muuri-kaiderakenteiden kokonaiskorkeus rajalla kevyen liikenteen väylän puolella on enimmillään noin 2100 mm.

Tontille tulee kolme ajoliittymää ja sekä kadulta että kevyen liikenteen väylältä pääsee tontille esteettömästi osin luiskien välityksellä. Kiinteistön jätteidenkeräysjärjestelmänä ovat syväkeräimet, jotka sijoitetaan keskeisesti tontille Pohjoisviitta-kadun varrelle rakennettavan pohjoisemman autokatoksen päätyyn.

Tontin eteläkulmassa on puistomuuntamo. Hanke sijoittuu hiljaiselle alueelle eikä erityisiä toimenpiteitä melulta suojaamiseksi tarvita. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-toimintamallia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla olevan muuntamon kerrosala on 7 kem2. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3733 kem2, josta 3669 kem2 asuinrakennuksiin ja 64 kem2 talousrakennukseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 3020 kem2 ja se käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään talousrakennuksen lisäksi asuinrakennuksissa 357 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on asuinrakennuksissa yhteensä 292 kem2. Rakennettavien aputilojen määrä on 15 % kaavanmukaisesta kerrosalasta ja aputiloista 14 % sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- asuinrakennusten rakennusalojen rajat ylittyvät kaakkoon Pohjoisviittakadun puolella 3500 mm, jota perustellaan rakennusten muodolla ja tontin kokonaistoiminnallisuudella.
- asuinrakennusten väliset portaat sijoittuvat osin rakennusalojen rajan ulkopuolelle ja ylittävät rakennusalojen rajat koilliseen 840 mm, jota perustellaan sillä, että lounaassa Meriviitan puiston puolelle on järjestetty tulvareitti ja rakennuksia on siirretty rakennusalojen rajoista irti.
- rakennuksia ei ole sijoitettu kiinni luoteisrajaan, josta ne jäävät irti 320 mm. Poikkeamaa perustellaan sillä, että Kompassireitin kevyen liikenteen väylän ja piha-alueiden tasoeroista johtuen pihoilta on järjestetty portaat sekä esteetön yhteys reitille. Portaat jäävät osin rakennusten katveeseen ja turvallisuussyistä asuinrakennukset on sijoitettu hieman rajasta irti.
- asuinrakennusten väliin jäävät kaksi autokatosta on sijoitettu kadun suuntaisesti, jotta näköyhteys parvekkeilta piha-alueille säilyy. Eteläisemmän autokatoksen 1 rakennusalan rajan ylitys lounaaseen on 2790 mm ja koilliseen 2880 mm, autokatoksen 2 ylitykset lounaaseen 2180 mm ja koilliseen 2590 mm.
- autokatospaikkoja on esitetty 24 ap (62 %) kaavan vaatimuksen ollessa vähintään 28,5 ap (75%). Poikkeamaa perustellaan väljemmillä sisäpihoilla. Autopaikkoja toteutetaan 1 ap kaavan vaatimusta enemmän.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen 17 a §:sta Tontin ajoneuvoliittymä siten, että tontille toteutetaan yhden ajoliittymän sijasta kolme ajoliittymää, johon myös asemakaava ohjaa. Kullekin pysäköintialueelle tarvitaan oma ajoliittymä kadulta.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 80 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään 1 le-ap / 30 ap. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 38 ap. Autopaikkoja toteutetaan 39 ap, joista 24 ap kolmeen katokseen ja 15 ap pihapaikkoina. Autopaikoista 2 ap toteutetaan liikuntaesteisen käyttöön soveltuvina, näistä toinen katokseen ja toinen pihapaikkana, molemmat tontin pohjoisosan pysäköintialueelle.

Sähköautojen latauspisteet sijoitetaan myöhemmin tehtävien suunnitelmien mukaan.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 30 kem2 tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 126 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan. Sisätiloihin pyöräpaikoista toteutetaan 106 pp.

Rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan eteläisimmän asuinrakennuksen A 1. kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 60,4 m2 81 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteis- ja pihatilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesiä viivytetään tontilla sekä viivytysaltaissa että putkissa yhteensä 30 m3.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. tiililaattapintaisten julkisivujen laatua, autokatosten korkeutta, saunaosaston vilvoittelumahdollisuutta sekä esteettömyyden tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

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

Rakentamisen suoja-alueet tulee vuokrata kaupunkitekniikan keskukselta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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

Ennen muuraus-/maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja maalausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankekuvaus

Leikkaukset, Talo A
Leikkaukset, Talo B
Leikkaukset, Talo C
Pohjapiirustukset Talo A
Pohjapiirustukset Talo B
Pohjapiirustukset Talo C
Autokatokset 1, 2 ja UVV
Autokatos 3
Pihasuunnitelma
Ulkoväriyssuunnitelma
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

8999/10.03.00/2021

§ 123

Uudisrakennuslupa 2021-1033 Keilaranta 16

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka	49-10-33-5 OTANIEMI Pinta-ala 8567.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaranta 16 02150 ESPOO Asemakaava K-1 Liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 11462.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistöosaakeyhtiö Life Science Center Keilaniemi c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Toimistorakennus (1) ja rakennustyön aloittaminen ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta					
	Pääsuunnittelija: Trapp Robert arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103942616L	9365.0	8857.0	37291.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	04.06.2021			Mahdollistava	
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	21.06.2021			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.12.2020			Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Aloittamisoikeushakemus Lainhuutotodistus					

Valtakirja
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Esteettömyys selvitys
Autopaikkaselvitys
Yhteisjärjestelysopimus ja liite
Kaupunkimittauksen puoltava sähköpostilausunto 3.6.2021
Länsimetron lausunto 16.06.2021
Raide-Jokerin lausunto 18.6.2021
Katusuunnitelma Valokeilanaukio ja Kuusisaarentie sekä selostus
Katukorkeusilmoitus
Teknisen ennakkopalaverin muistio
PKS-lomake YL 08 A
Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
TEK-lomakkeet 6 kpl
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (82)
Meluselvitykset
Julkisivun ääneneristävyys selvitys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen
Alustava rakenteellinen riskiarvio
Rakennetekniset tuulikuormat
Ulkoseinäleikkaukset
Rakennetyypit
Paloturvallisuusneuvottelumuistio
Palotekniset erillissuunnitelmat (LUP 7.5.2021)
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Puustokartoitus
Pihasuunnitelmat 2 kpl
Värijulkisivut 4 kpl
Havainnekuvat
KKT-aineisto
Rakennusjätteselvitys
Lisäselvitykset ja poikkeukset LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa rakentaa seitsemänkerroksinen toimistorakennus sekä lupaa rakennustyön aloittamiselle maanrakennus- ja perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

ASEMAKAAVA
Hanke sijaitsee liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien

rakennusten korttelialueella (K-1), jossa hankkeen rakennusalueelle saa rakentaa enintään 9-kerroksisen rakennuksen. Rakennuspaikka rajautuu länsi- ja luoteisrajoiltaan katualueeseen (rl), jonne on rakenteilla Jokeriraide pääteasemineen, minkä lisäksi rakennuspaikan alla sijaitsee metrotunneli. Metrotunneli, maanalainen asemakaava sekä raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamääräysten mukaan tulee huomioida myös tulvariski ja hulevesiä tulee viivyttaa ja esittää hulevesisuunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Asemakaava sallii tietyin ehdoin rakennuksen ulottua katualueeseen ylle (u) katutasosta vähintään neljän (4) metrin korkeudessa olevalla ulokkeella. Kohderakennusalueelle saa sijoittaa myös maan-, rakennuksen- tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden (8 000 kem²) lisäksi (map). Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallitaan kaavassa määrättyjen tilojen toteuttaminen rakennusoikeuden estämättä enintään 1000 kem² korttelialueella sekä ullakolle ja kellariin sauna-, kabinetti-, harrastus- yms. tiloja enintään 4 % tontin rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä mm. maaperän pilaantuneisuudesta, rakentamisen tavasta kuten korkeatasoisista ja detaljoiduista julkisivuista, kestävästä materiaaleista, laajojen maantasossa olevien umpipintojen ja häikäisyhaittojen välttämisestä, suojausista sisäänkäynneistä, iv-konehuoneiden ja talotekniikan integroimisesta rakennuksen arkkitehtuuriin ja rakennushankkeen sovittamisesta esteettömästi ympäröivään julkiseen katumiljööseen.

RAKENNUSHANKE

Life Science Centerin (LSC) kortteli on tällä hetkellä jaettu neljäksi tontiksi, joista kohdetontilla sijaitsee kaksi vuonna 2003 valmistunutta toimistorakennusta LSC A ja B. Lupahakemuksen kohteena olevaan uudisrakennukseen tulee pelkästään toimistotiloja. Koko korttelin käsittävää toimistokampusta palvelevat yhteiset pysäköintikellari ja -kansi sijaitsevat osittain myös kohdetontilla. Yhteiskäytössä oleva jätuhuone on viereisessä, samalla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa ja korttelin huoltoliikenne toimii pysäköintikellarin kautta.

Uudisrakennushankkeen myötä korttelia lähestytään pääasiassa lounaasta Valkokeilanaukiolta, Raide-Jokerin pääteasemalta ja metroasemalta. Rakennuksen pääsisäänkäynti johtaa katutasolla eli 0. kerroksessa olevaan korkeaan aulaan, jonka ylemmällä tasolla eli 1. kerroksessa sijaitsee rakennuksen toinen pääsisäänkäynti pysäköintikannen tasolla. Katutasolla sijaitsevat kahvila, tekniset tilat, toimistotilaa sekä kaksi normaalioloissa sosiaaliloina palvelevaa S1-luokan väestönsuojaa. 1. kerroksessa on aula- ja toimistotiloja ja kerrokset 2.-6. ovat muuntojoustavaa toimistotilaa, jota on rakennuksen elinkaaren aikana mahdollista jakaa eri tavoin vuokralaisille. Pääpiirustuksissa esitetään kerroksen jakomahdollisuus neljälle eri toimijalle.

Uudisrakennus liittyy kerroksittaisilla yhteyksillä saman rakennuspaikan viereisellä rakennusalueella olevaan toimistorakennukseen LSC A, josta puretaan ulkopuolinen poistumistieporras, väestönsuojan

hätäpoistumistiekäytävä, pysäköintikellarin poistumistieporras sekä savunpoistokuilu, jotka korvataan uudisrakennuksen yhteydessä rakennettavilla uudisosilla. Olemassa olevaa pysäköintikantta puretaan noin 200 m² uudisrakennuksen tieltä.

Uudisrakennus tulee kattamaan koko rakennusalan, mutta uloke jää asemakaavan sallimaa pienemmäksi.

LSC-kampuksen olemassa olevien toimistorakennusten julkisivut ovat pääosin valkoista betonia ja niitä hallitsevat laajat tummaprofiiliset metallilasiseinät. Em. rakennusten ilmettä ei jatketa, vaan uudisrakennus poikkeaa niistä täysin uudenlaisella ja tunnistettavalla ilmeellään.

Rakennuksen pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään punaruskeaa corten-terästä ja lasia, sokkeli on tummanharmaaksi läpivärjättyä betonia. Toimistokerrosten suuret ikkunapinnat rytmittyvät vaihtelevasti voimakkaasti kolmiulotteisen corten-julkisivuverhouksen lomassa. Katutasossa sijaitsevien väestönsuojatilojen umpinaiset ulkoseinät on esitetty verhoitaviksi harmaalla julkisivulasilla.

Rakennuksessa on tasakatto, jolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Sisäänvedetyn IV-konehuoneen julkisivu on hopeanväristä vaakaprofiloitua peltiä.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan tontin kolmella rakennusalueella on rakennusoikeutta yhteensä (5 350+5 450+8 000=)18 800 kem², josta 8 000 kem² on osoitettu tämän hankkeen rakennusalueelle.

Tontilla on rakennusrekisteritietojen mukaan aiemmin käytetty rakennusoikeutta kahteen toimistorakennukseen (LSC A ja LSC B) yhteensä 11 462 kem², josta 128 kem² on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 534 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Tämän hankkeen yhteydessä puretaan olemassa olevasta rakennuksesta (LSC A / 4632) 55 kem² lisärakennusoikeuteen laskettuja tiloja, ja rakennetaan uudisrakennukseen 8 857 kem², josta 172 kem² on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta, 165 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta rakennusten välisiin yhdyskäytäviin auloihin, hisseineen ja porrashuoneineen joka kerroksessa, ja loput 528 kem² muuta asemakaavan (ja MRL 115 §) teknisiin ja väestönsuojatiloihin sallimaa lisärakennusoikeutta. Tontille rakentuu hankkeen myötä yhteensä 20 264 kem², josta 1 472 kem² on MRL:n ja asemakaavan sallimia lisärakennusoikeuteen laskettavia tiloja. Tontille jää jäljelle 8 kem² käyttämätöntä, varsinaista rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista tontin rekisteröimättömyydestä.

Tonttijakoa on tarkennettu keväällä 2021 ja kohdetontin lohkominen on saatettu vireille. Kaupunkimittaus puoltaa sähköpostilausunnoissaan rakennusluvan myöntämistä, vaikka tontti ei ole vielä kiinteistörekisterissä, sillä tontin muodostamiselle ei todettu olevan esteitä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 ap/75 kem2 ja polkupyöräpaikkoja 1 pp/50 kem2. Koko toimistokampuskorttelia palvelee yhteinen, kaikille tonteille sijoittuva pysäköintikellari ja -kansi, joista tämän laajennushankkeen yhteydessä puretaan noin 200 m2. Autopaikkoja vähenee koko korttelista yhteensä 35 kpl, mutta asemakaavavaatimus 519 ap täyttyy yhä. Kohdetontilta vähenee purkamisen johdosta 33 ap ja muiden korttelin tonttien alueelta vähenee 2 ap liikuntaesteisille soveltuvien autopaikkojen järjestelyjen johdosta. Kohdetontille rakennetaan 138 ap, minkä lisäksi tonttia palvelevat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset 113 ap korttelin muilla tonteilla, eli asemakaavan vaatimus yhteensä 251 ap täyttyy. Tontille osoitetaan 4 liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa, joista kolme sijoittuu pihakannelle ja yksi pysäköintikellariin. Asemakaavamääräys edellyttää uudisrakennukselle osoitettavaksi 160 pp. Tontilla on entuudestaan 50 pp, joten pp-lukumäärä tontilla nousee yhteensä 210 paikkaan. Uudet 160 polkupyöräpaikkaa sijoittuvat pysäköintikellariin, pysäköintikannelle sekä rakennuksen eteen katutasolle. Katutasoon rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka toimivat normaaliaikana rakennuksessa työskentelevien sosiaalituloina.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu mm. hulevesi-, pohjavesi-, maaperä-, tuulikuorma-, meluolosuhde- ja esteettömyys selvityksiä. Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan soveltaen Kuivaketju 10 -menettelytapaa ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 14.12.2020 lausunnossaan mm. iv-konehuoneen väritystä, talotekniikkalaitteiden verhoilua, corten-teräksen värivalumariskin ehkäisyä ja esteettömyyden varmistamista koskevin ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi ja palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 7.5.2021.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 16.6.2021 edellyttänyt, että suurikokoisen rakennuksen louhinnan ja rakentamisen kuormitustilanteiden vaikutukset metrotunnelin kantaviin rakenteisiin pitää selvittää kalliomekaanisella simuloinnilla. Em. tarkastelu sekä louhintasuunnitelmat tulee esittää lausuttavaksi Länsimetrolle hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Ennen louhintaa tulee suorittaa metrotilojen katselmus ja hankkeen Länsimetrolle 14.6.2021 toimittamaan aineistoon sisällytetyn louhintatyön riskianalyysin ja sitä täydentävän ja täsmentävän metron riskienarvioinnin toimenpiteitä on noudatettava tarkasti louhintatöiden toteutuksessa.

Metron rataisännöinnistä vastaavan HKL:n lausuntoa ei ehditty saada tähän lupapäätökseen, joten hanke veloitetaan lupamääräyksellä

olemaan yhteydessä HKL:een sopiakseen menettelytavoista sekä jatkosuunnittelun että työmaavaiheen aikana.
Kaupunkitekniikan keskus ja Raide-Jokerihanke edellyttävät lausunnossaan 18.6.2021 hakemaan sijoitusluvat kaikille kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoitettaville vesihuoltoputkille ja muille rakenteille, ja sovittamaan rakentaminen yhteen pikaraitiotien rakentamisen kanssa huomioiden lausunnossa esitetyt rakentamista rajoittavat tekijät.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Life Science Center -korttelin neljällä tontilla on entuudestaan keskinäisiä käyttöoikeuksia koskien mm. pysäköintiä, jätehuoltoa ja huoltoliikennettä. Tämän hankkeen yhteydessä on laadittu tarkentava lisäsopimus koskien autopaikkojen, pyöräpysäköinnin ja huoltoliikenteen yhteisjärjestelyjä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen maanrakennus- ja perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, asetettua 44 000 € vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

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

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

Hanke tulee yhteensovittaa Raide-Jokeri -pikaraitiotien rakentamisen kanssa sekä suunnitelmien että aikataulun osalta.

Länsimetrolle tulee esittää lausuttavaksi hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä kallioperän kalliomekaaninen tarkastelu sekä louhintasuunnitelmat. Louhintatöiden toteutuksessa tulee noudattaa tarkasti hankkeen Länsimetrolle 14.6.2021 toimittamien louhintatyön riskianalyysin sekä sitä täydentävän metron riskienarvioinnin toimenpiteitä.

Hankkeen tulee sopia HKL-rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:lta saatava ohjeistus "Työskentely metroradan läheisyydessä" pitää huomioida hankkeen yhteydessä.

Kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoitettaville vesihuoltoputkille ja muille rakenteille tulee hakea sijoitusluvat.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen kaivu- ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee Espoon ympäristökeskukselle ja rakennusvalvontaan toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden

vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Leikkaus A
Pohjapiirustus 0. kerros
Pohjapiirustus 1. kerros
Pihasuunnitelma 0.krs katutaso
Pihasuunnitelma 1.krs kansitaso
Värijulkisivu koilliseen
Värijulkisivu kaakkoon
Värijulkisivu lounaaseen
Värijulkisivu luoteeseen
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 110, § 111, § 112, § 113, § 114, § 115

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 121, § 122, § 123

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.