



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

15.09.2021

## Kokoustiedot

Aika 15.09.2021 klo 17:00 - 21:06

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	poistui klo 20.59 § 14 käsittelyn aikana
	Nores Mia	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Timo Pasi	vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaj	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 20.37 § 13 käsittelyn aikana
	Pulkkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui klo 20.15 § 10 käsittelyn jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
	Tuominen-Maila Anni	rakennuslakimies	
	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	
	Laaksonen Maija	tekninen sihteeri	
	Nyman Marika	sihteeri	



Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mia Nores  
pöytäkirjantarkastaja

Mika Hentunen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.09.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouskäytännöt	7
§ 4	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivallan delegointi ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille	11
§ 5		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan koulutus	16
§ 6		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 toinen osavuosisikatsaus	19
§ 7	2	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusluvasta 2021-817 tehdyn valituksen johdosta, kiinteistö 49-12-84-16, Virvattarenpolku 3	22
§ 8		Kaupunkikuvatoimikunnan jäsenten nimeäminen ja toimikunnan tehtävät	25
§ 9		Teknisen toimikunnan jäsenten nimeäminen ja toimikunnan tehtävät	29
§ 10	3	Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-489 Vuoriharjuntie 20	31
§ 11		Uudisrakennuslupa 2021-1315 Piispanportti 5	42
§ 12		Uudisrakennuslupa 2021-742 Kiannonkatu 20	50
§ 13		Uudisrakennuslupa 2021-1041 Syvänsalmenkatu 5	60
§ 14		Uudisrakennuslupa 2021-1115 Rälssitilankuja 4	70
§ 15		Viranhaltijoiden päätökset	78
§ 16		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	79

§ 1

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.9.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 2

15.09.2021

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mia Nores ja Mika Hentunen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 3

15.09.2021

10123/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 3

§ 3

## Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouskäytännöt

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiihonen Erja

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee selostusosan tiedokseen ja päättää, että siinä kuvattuja käytäntöjä noudatetaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksissa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää, että sille ei tarvitse ilmoittaa otto-oikeuden käyttämistä varten sellaisia henkilöstöpäätöksiä, jotka ovat luonteeltaan työnjohdollisia, kunnan sisäistä hallinto-organisaatiota koskevia päätöksiä.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Kaupungin toimielinten kokousmenettelystä on määrätty Espoon kaupungin hallintosäännön II osassa. Toimielin itse päättää kokousajoista ja – paikasta sekä pöytäkirjan tarkastamistavasta. Lisäksi lautakunta voi päättää, että tietyistä asioista tai asiaryhmistä ei tarvitse erikseen ilmoittaa sille otto-oikeuden käyttämistä varten.

Hallintosäännön II osa 3 § Kokouksen koollekutsuminen:

”Kokouksen kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja.

Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Kokouskutsu toimitetaan, mikäli mahdollista, kolme päivää ennen kokousta. Kokouskutsun yhteydessä toimitetaan kokouksen esityslista, jossa tulee olla selostus ja päätöksenteon perustelut kustakin käsiteltävänä olevasta asiasta ja päätösehdotus. Kokouskutsu voidaan toimittaa myös sähköisesti.

Kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus. Esityslista toimitetaan myös varajäsenille tiedoksi, mikäli salassapidosta ei muuta johdu.”

Lautakunnan kokoukset ovat yleensä torstaisin, joten kokouskutsu ja esityslista pyritään toimittamaan jäsenille, varajäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus kokouksessa, viimeistään maanantaiksi – mahdollisuuksien mukaan jo edellisen viikon perjantaiksi. Jatkolista lähetetään tarvittaessa kokousta edeltävänä päivänä. Kokouskutsu ja esityslista toimitetaan sähköisesti.

Hallintosäännön II osa 12 § Pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen, 1 momentti:

”Pöytäkirjan laatii puheenjohtajan johdolla pöytäkirjanpitäjä. Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä. Pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.”

Lautakunta päättää pöytäkirjan tarkastamisesta kokouksen järjestäytymisen yhteydessä. Pöytäkirjan tarkastaa kaksi lautakunnan kullakin kerralla sitä varten valitsemaa jäsentä, ellei lautakunta toisin päättä. Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan pääsääntöisesti sähköisesti.

Hallintosäännön II osa 14 § Kaupunginhallituksen, johtokunnan ja lautakunnan otto-oikeus, 2 momentti:

”Asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi päättää lautakunta, sen puheenjohtaja taikka toimialajohtaja, tulosalueen johtaja tai tulosyksikön johtaja toimialallaan.”

Hallintosäännön II osa 15 § Ottokelpoisen päätöksen ilmoittaminen, 2–3 momentit:

”Lautakunnan ja johtokunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava lautakunnan tai johtokunnalle tehdyistä päätöksistä lukuun ottamatta niitä asioita tai



asiaryhmiä, joista lauta- tai johtokunta on erikseen päättänyt, ettei sille tarvitse erikseen ilmoittaa otto-oikeuden käyttämistä varten.

Ilmoitus on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Jos pöytäkirjaa ei tarkasteta, määräaika lasketaan pöytäkirjan allekirjoittamisesta.

Päätökset niissä asioissa, joista ei tarvitse ilmoittaa, voidaan otto-oikeuden estämättä panna täytäntöön, jollei yksittäistapauksessa ole ilmoitettu asian ottamisesta kaupunginhallituksen, johtokunnan tai lautakunnan käsiteltäväksi.”

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on hallintosäännön nojalla otto-oikeus päätöksistä, joissa päätösvalta on kuntalain nojalla siirretty viranhaltijalle, ja jotka eivät koske muun muassa lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusasioita. Otto-oikeusasiat ilmoitetaan lautakunnalle yleensä esityslistan viimeisinä asioina (Viranhaltijoiden päätökset). Lautakunta voi hallintosäännön II osan 15 §:n nojalla päättää, että sille ei tarvitse erikseen ilmoittaa tiettyjä asioita tai asiaryhmiä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoiden päätöksistä suurin osa ovat sellaisia, että lautakunnalla ei ole niihin otto-oikeutta, sillä ne ovat yleensä lupa-, ilmoitus- tai valvonta-asioita, ja joissa päätösvallan siirtäminen usein myös perustuu muuhun lakiin kuin kuntalakiin. Asiaryhmät, joissa otto-oikeus on lautakunnan käytettävissä, ovat henkilöstö-, talous- ja hankinta-asiat. Lautakunta voi halutessaan päättää, että näitä asioita ei tarvitse ilmoittaa sille otto-oikeuden käyttämistä varten. Päätökset voidaan tällöin otto-oikeuden estämättä panna täytäntöön, jollei yksittäistapauksessa ole ilmoitettu asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunnalle esitetään, että sille ei tarvitse ilmoittaa otto-oikeuden käyttämistä varten sellaisia henkilöstöpäätöksiä, jotka ovat luonteeltaan työnjohdollisia, kunnan sisäistä hallinto-organisaatiota koskevia päätöksiä. Tällaisia päätöksiä ovat muun muassa viranhaltijan sijaisjärjestelyjä koskevat päätökset, missä ei ole kyse sijaisen nimittämisestä virkaan, vaan tehtävien hoidosta asianomaisen viranhaltijan estyneenä ollessa.

Otto-oikeuskelpoiset päätökset lähetetään päätöksen allekirjoittamisen jälkeen sähköpostitse tiedoksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalle. Puheenjohtaja voi päättää otto-oikeuden käyttämisestä, jos lautakunta ei kokoontu otto-oikeusaikana (14 päivää päätöksen tiedoksisaannista).

## Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

15.09.2021

10079/00.01.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 4

§ 4

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivallan delegointi ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuominen-Maila Anni  
Mäntymaa Eemi  
Tiihonen Erja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy toimivallan delegoinnin viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Päätös tulee voimaan 1.10.2021.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja ehdotti asian pöydälle jättämistä, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdistyivät ympäristö- ja rakennuslautakunnaksi, ja ympäristöterveydenhuollon tehtävät siirtyivät nykyiseltä sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnalta ympäristö- ja rakennuslautakunnalle. Liitteeseen on koottu ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivaltaa koskevat delegoinnit ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille.

Espoon kaupungin 1.8.2021 voimaan tulleen hallintosäännön I. osan 4. luvun 23 §:n mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta voi siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle, jollei laissa toisin säädetä. Toimivaltaa voidaan siirtää myös elintarvikelain 55-59 ja 67 §:ssä tarkoitettujen hallinnollisten pakkokeinojen osalta.

Päätöksenteon joustavoittamisen ja asioiden käsittelyn nopeuttamisen vuoksi on tärkeää, että toimivaltaa voidaan siirtää viranhaltijalle. Lautakunnalle kuuluvaa toimivaltaa voidaan siirtää viranhaltijalle sekä niissä asioissa, joissa toimivalta on suoraan annettu laissa tietyille viranomaiselle, että niissä asioissa, missä valtuusto on siirtänyt toimivaltansa hallintosäännöllä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tällä hetkellä voimassa olevat lautakuntien delegoimat [toimivaltuudet](#) :  
- ympäristökeskuksen viranhaltijoiden ympäristölainsäädäntöön perustuva ratkaisovalta,

- rakennusvalvontaviranomaisen MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille,

- sosiaali- ja terveystoimen viranhaltijoiden päätösvallan käyttämistä yksilö- ja ympäristöterveydenhuoltoasioissa koskeva sääntö

## Ympäristönsuojelu

### Ympäristölupien ja ilmoituspäätösten rauettaminen

Ympäristölautakunta on aiemmin siirtänyt toimivaltansa ympäristölupien ja lupiin verrattavien ilmoituspäätösten rauettamisen osalta ympäristöjohtajalle niissä tilanteissa, kun toimintaa ei ole aloitettu tai sitä ei aloiteta. Nyt esitetään, että ympäristöjohtajalla olisi toimivalta tehdä kaikki rauettamispäätökset, myös silloin kun toiminta on aloitettu, mutta se lopetetaan tai toiminta ei ole enää luvan- tai ilmoituksenvaraista. Kyse on lähinnä muodollisesta toimesta, jotta viranomaiselle ei jää hallinnoitavaksi sellaisia lupia tai ilmoituspäätöksiä, joiden mukaista toimintaa ei enää ole olemassa. Luvat ja ilmoituspäätökset rauetetaan vasta sen jälkeen, kun toiminnanharjoittaja on huolehtinut kaikista toiminnan lopettamiseen liittyvistä velvoitteistaan, kuten maaperän puhdistamisesta.

### Poikkeus ympäristönsuojelumääräyksistä

Ympäristöjohtaja on voinut myöntää poikkeuksen Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä silloin, kun kyse on käytöstä poistetun öljysäiliön poistamisesta maaperästä. Lisäksi ympäristöjohtaja on voinut myöntää poikkeuksen talousjätevesien käsittelyvaatimuksista. Kaikista ympäristönsuojelumääräyksistä on mahdollista saada poikkeus kohtuuttomuusperusteella. Poikkeusta ei kuitenkaan voida myöntää, jos

poikkeus aiheuttaa todennäköisesti vähäistä suurempaa ympäristön pilaantumista. Määräys voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen tapauskohtaisista olosuhteista ja erilaisista elämäntilanteista johtuen. Käytännössä poikkeamishakemuksia tulee harvoin, öljysäiliöiden maahan jättämishakemuksia lukuun ottamatta, mutta tilanteiden yksityisluontoisuuden vuoksi lautakunnalle esitetään, että se siirtäisi toimivallan myöntää poikkeus ympäristöjohtajalle kaikkien ympäristönsuojelumääräysten osalta.

#### Sataman jätehuoltosuunnitelman hyväksyminen

Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 6 §:n mukaan huvivenesataman ja sellaisen kalastussataman, johon vuosittain purettu saalismäärä on alle 20 000 kilogrammaa, jätehuoltosuunnitelma on esitettävä arvioitavaksi ja hyväksyttäväksi sen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle, jonka alueella huvivenesatama sijaitsee. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi jätehuoltosuunnitelmaa hyväksyessään antaa määräyksiä tarvittavista vastaanottolaitteista ja siitä, millä kielillä tiedot on annettava satamaa käyttävien alusten jätehuollosta vastaaville ja heidän edustajilleen, sekä muista suunnitelman toteuttamisen kannalta tarpeellisista seikoista.

Jätehuoltosuunnitelman hyväksyminen liittyy kiinteästi ympäristönsuojelun palvelualueen tehtäviin kuuluvaan jätehuollon valvontaan ja erityisesti ympäristövalvontayksikön toimintaan, jota johtaa valvontapäällikkö. Tämän vuoksi ja asian teknisyyden huomioon ottaen on perusteltua, että toimivalta suunnitelman hyväksymisessä olisi valvontapäälliköllä.

#### Rakennusvalvonta

Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 7. luvun 5 §:ssä on delegoitu toimivalta rakennusvalvonnan viranhaltijoille siinä esitetyin rajoituksin rakennusluvan, purkamisluvan, toimenpideluvan ja maisematyöluvan myöntämisestä sekä MRL 81 §:n tarkoittamasta rakennuskiellosta poikkeamisesta.

Rakennusvalvonnan osalta on päätöksentekoon haettu joustavuutta delegoimalla rakentamisen lupaprosessiin liittyvä toimivalta kaikille rakennusvalvonnan viranhaltijoille ja valvontatarkastajalle samanlaisena, aiemmasta yksikköjakoon painottavasta delegoinnista poiketen. Lisäksi toimivaltaa on täydennetty työmaavalvonnan osalta kohdilla 5 ja 6. Aiemmasta poiketen ympäristö- ja rakennuslautakunta antaisi viranhaltijoiden sijaista hakemuksesta luvan naapurin alueen käyttämiseen rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseksi. Naapurin alueen käyttäminen rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseksi rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta, minkä johdosta toimivaltaa ei ole syytä delegoida viranhaltijoille.

Rakennuslakimiehen ja lakimiehen toimivalta aloittamisoikeuden myöntämiseksi sekä suostumuksen antamiseksi tai luvan suunnitelmasta poikkeamiseen rakennustyön aikana myöntämiseksi on poistettu kokonaan. Lupakäsittelyyn liittyviä tehtäviä ei ole delegoitu lakimiehille, minkä johdosta edellä mainitun toimivallan delegoiminen lakimiehille ei ole perusteltua. Lupakäsittelyyn liittyvä toimivalta on delegoitu rakennusvalvonnan palvelualueelle.

#### Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuollon 1. kaupungineläinlääkärin virkanimike on muutettu johtavaksi kaupungineläinlääkäriksi.

#### Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku

Lautakunnan tehtäväalueeseen kuuluvien lausuntojen määrä kasvaa merkittävästi, kun lautakunnat yhdistyvät ja tehtävät lisääntyvät. Toiminnan kannalta on tarkoituksenmukaista, että tietyissä asiaryhmissä lausunnonantotoimivalta siirretään viranhaltijalle organisaation hallinnollisten toimivaltajakojen mukaisesti. Toimivallan siirron tarkoituksena on vapauttaa lautakunnan resursseja merkityksellisempien asioiden käsittelyyn ja samalla nopeuttaa lausunnonantoprosesseja, kun lausunnoille ei ole tarpeen pyytää lisäaikaa lautakuntakäsittelyn mahdollistamiseksi.

Osa lausunnonantotoimivaltuuksista on kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen osalta siirretty jo aiemmin viranhaltijalle (1 §:n kohdat: 1 osittain, 3, 4 ja 8), mutta nyt ne ulotettaisiin koskemaan myös rakennusvalvontaviranomaisen ja ympäristöterveydenhuollon lausuntoja siltä osin kuin nämä lausunnot kuuluvat niiden tehtäväalueeseen. Lisäksi viranhaltijoiden lausunnonantotoimivaltaa esitetään laajennettavaksi valitusprosessien osalta koko tehtäväalueella. Lausunnoilla tarkoitetaan tässä yhteydessä myös vastineita ja vastaselityksiä tai muita muutoksenhakuviranomaiselle laadittavia kannanottoja. Muutoksenhakuviranomaiselle annettavissa lausunnoissa on kyse sellaisista asioista, jotka ovat jo olleet alun perin lautakunnan päätettävänä (kuten rakennus- tai ympäristölupa) tai lausuttavana (aluehallintovirastolle annettava lausunto ympäristö- tai vesilupahakemuksesta) ja lautakunta on näin jo kertaalleen päässyt vaikuttamaan asiaan. Myöhemmissä lausuntovaiheissa on kyse lähinnä asian täsmentämisestä tai virheellisten käsitysten oikaisemisesta.

Osa viranhaltijalle siirrettävistä uusista lausuntotoimivaltuuksista koskee pääsääntöisesti vain ympäristönsuojelun palvelualueetta (1 §:n kohdat 5–7). Näissä on kyse toimintaan liittyvistä vähäisistä muutostarpeista tai ne ovat luonteeltaan sellaisia, että ne on syytä käsitellä suhteellisen nopealla aikataululla.

Viranomaisen vaikuttamismahdollisuuksien säilymisen vuoksi on tärkeää, että kiireellisissä tilanteissa viranhaltija voisi antaa lausunnon tai hakea muutosta päätöksiin (1 §:n kohdat 8 ja 9). Tämä koskee erityisesti tilanteita, kun lautakunta ei kokoonnu, ja määräajat ehtivät umpeutua ennen lautakunnan seuraavaa kokoontumista. Lautakunnalla säilyisi kuitenkin toimivalta, jos puheenjohtaja kutsuisi lautakunnan koolle käsittelemään asiaa.

Ympäristöterveydenhuollon tehtäväalueen osalta viranhaltijan lausuntotoimivalta olisi laajempi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toimii terveydensuojelulaissa, elintarvikelaissa, eläinlääkintähuoltolaissa, tupakkalaissa ja nikotiinivalmisteiden vähittäismyynnin osalta lääkelaisa tarkoitettuna valvonnasta tai muista kunnan tehtävien järjestämisestä vastaavana viranomaisena Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan muodostamalla ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueella. Pelkästään ympäristöterveydenhuoltoa koskevissa asioissa lausuntotoimivalta esitetään siirrettäväksi 1 §:ssä lueteltujen lausuntotyyppien lisäksi myös muiden lausuntojen osalta johtavalle kaupungineläinlääkärille, ellei kyse ole periaatteellisesti merkittävästä lausunnosta, tai lautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta, kun esittelijä on jättänyt eriävän mielipiteen päätöksentekovaiheessa.

Lähes kaikki ympäristöterveydenhuollon tehtäväalueeseen kuuluvat päätösvaltuudet on siirretty viranhaltijalle, joten on luontevaa, että myös lausuntotoimivalta ympäristöterveydenhuollon asioissa on viranhaltijalla. Käytännössä näin on toimittu jo nykyisin, mutta selvyuden vuoksi tämäkin kirjattaisiin lausunnonantotoimivallan kohdalle. Näitä ainoastaan ympäristöterveydenhuoltoa koskevia lausuntoasioita ovat muun muassa lausunnot ympäristölupahankkeista, jotka sijoittuvat Kauniaisten tai Kirkkonummen alueelle ja joista ei ole tarpeen pyytää samalla myös Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa. Lisäksi ympäristöterveydenhuollolle osoitettuja lausuntopyyntöjä tulee runsaasti Kauniaisten kaupungilta tai Kirkkonummen kunnalta esimerkiksi asemakaavoitukseen liittyen, ja jotka voidaan katsoa lähinnä kuntien sisäiseksi lausuntomenettelyksi, eikä asian käsittely lautakunnassa ole tarpeen. Lainsäädäntöhankelausuntoihin verrattaviksi lausunnoiksi voidaan katsoa esimerkiksi Ruokavirastolle tai muille keskusvirastoille annettavat lausunnot niiden valmistellessa erilaisia ympäristöterveydenhuollon tehtäväalueeseen kuuluvia ohjeita tai määräyksiä. Kyse on yleensä käytännönläheisistä asioista, joissa paras asiantuntemus on valvontatyötä suorittavalla tarkastajalla.

## Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

15.09.2021

**Liitteet**

- 1 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

15.09.2021

10002/01.02.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 5

§ 5

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan koulutus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laaksonen Maija TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosan koulutussuunnitelman ja päättää, että

rakennuslautakunnan koulutuspäivään Helsingissä 30.11.2021 osallistuvat Sini Juuti, Jarmo Nieminen ja Ari Paukku

ja

ympäristölautakunnan koulutukseen Helsingissä 8.12.2021 osallistuvat Mika Hentunen, Sini Juuti, Jarmo Nieminen ja Ari Paukku.

Koulutuspäivien osallistumiskustannukset maksetaan ympäristö- ja rakennuslautakuntaa koskevista määrärahoista. Lisäksi koulutuspäivään osallistuville maksetaan erillisen hakemuksen perusteella ansionmenetyksestä, matkakuluista ja muista kustannuksista aiheutuvat korvaukset Espoon kaupungin hallintosäännön VII osan luottamushenkilöiden palkkio- ja matkustussäännön mukaisesti.

### **Käsittely**

Häggman Noreksen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun, jotta myös varajäsenet voivat osallistua koulutukseen. Seuraavassa kokouksessa 7.10.2021 tehdään päätös asiasta. Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.



**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin valmisteluun.

**Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle järjestetään koulutusta seuraavasti:

15.9.2021 klo 16.30 - 16.50

**Perustiedot palvelualueiden toiminnasta ja lautakunnalle tulevista päätösasioista**

Pasi Timo, rakennusvalvontajohtaja (rakennusvalvonnan palvelualue)

Tarja Söderman, ympäristöjohtaja (ympäristönsuojelun palvelualue)

Mari Nevas, johtava kaupungineläinlääkäri (ympäristöterveydenhuollon palvelualue)

7.10.2021 klo 16.15 - 16.45

**Rakennusvalvonnan päätöasiat**

Pasi Timo, rakennusvalvontajohtaja

28.10.2021 klo 16.15 - 16.45

**Ympäristövalvonnan päätöasiat**

Tarja Söderman, ympäristöjohtaja

18.11.2021 klo 16.15 - 16.45

**Ympäristöterveydenhuollon päätöasiat**

Mari Nevas, johtava kaupungineläinlääkäri

18.11.2021 klo 16.15 - 16.45

**Luonnonsuojelun, vesiensuojelun ja maankäytön ympäristöasioiden päätöasiat**

Mira Soini, ympäristötietopäällikkö

30.11.2021

**FCG Koulutus Oy:n ja Kuntaliiton järjestämä rakennuslautakuntien koulutus Helsingissä + striimaus**

Koulutuspäivän hinta/henkilö on 290 € + alv. 24 % tai jos lautakunnasta osallistuu etänä vähintään:

- 4–10 hlöä, hinta yhteensä 1150 € + alv

- 11–20 hlöä, hinta yhteensä 1800 € + alv

8.12.2021

**FCG Koulutus Oy:n ja Kuntaliiton järjestämä ympäristölautakuntien koulutus Helsingissä + striimaus**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

15.09.2021

Koulutuspäivän hinta/henkilö on 290 € + alv. 24 %.

[Koulutuspäivän ohjelma](#)

Ennen tammikuun kokousta klo 16.15 - 16.45

**Villa Elfvikin luontotalo ympäristötietoisuuden edistäjänä**

Riitta Pulkkinen, luontotalon johtaja

Muista koulutus- ja infotilaisuuksista päätetään tai sovitaan erikseen.

## Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 6

15.09.2021

6747/02.02.02/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 6

§ 6

## **Ympäristölautakunnan vuoden 2021 toinen osavuosikatsaus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi ympäristölautakunnan vuoden 2021 toisen osavuosikatsauksen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

## **Ympäristökeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen**

### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

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

Kaupunginvaltuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021-2025. Tämän Take-ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden

kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

### Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristökeskuksen kustannuksissa nykyisin näkyviin take-ohjelmiin kuuluu merkittävimpinä erinä yleinen henkilöstösäästötavoite sekä säästöt luontokeskus Haltian kuluista. Haltiaan liittyvät toimenpiteet ovat kuitenkin kaupunkitasoisia. Henkilöstökustannuksiin tavoitellaan take-ohjelmassa säästöä jo vuodelle 2021 eläköitymisten myötä.

### Tuloskortti

Ympäristökeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit. Vuoden 2021 tulostavoitteet ja lautakunnan asettamat tavoitteet arvioidaan toteutuvan.

### Palvelutuotteet

Ympäristötarkastuksia arvioidaan kertyvät tasaisesti hiukan talousarviossa suunniteltua enemmän 860 kpl ja tarkastuksen hinta ennusteen mukaan edellisen vuoden tapaan hiukan alle 800 eurossa per tarkastus. Muissa ympäristökeskuksen palveluissa (ympäristökonsultointi) palvelutuotemäärät vaihtelevat suuresti vuosittain meneillään olevien hankkeiden mukaan

Koronasulkutoimenpiteiden vuoksi luontotalossa käyntimäärät jäävät talousarviosta. Kustannuksiin tämän ei arvioida vaikuttavan, joten viimevuoden tapaan yksikkökustannus nousee selkeästi.

	Ed.vuosi	Talousarv.	Tot 30.6.	Ed. enn.	Ennuste
Tuhatta euroa					
Ympäristökonsultointi €	1 484	1 706	687	1 706	1 771
Ympäristötarkastus €	657	749	304	749	684
Luontotalossa käynti €	328	381	153	381	381
Määrät					
Ympäristökonsultointi h	1 986	1 986	1 088	1 986	2 220
Ympäristötarkastus kpl	831	800	420	800	860
Luontotalossa käynti kpl	18 358	30 000	4 384	24 000	15 000
Hinnat					
Ympäristökonsultointi €/h	747	859	631	859	798
Ympäristötarkastus €/kpl	791	936	723	936	795

Espoon kaupunki Pöytäkirja 21/83  
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 6 15.09.2021

Luontotalossa käynti €/kpl 18 13 35 16 25

### Käyttötalouden toteutuminen

Osa Liito-orava Life hankkeen suunnitelluista henkilökustannuksista jää raportoimatta rahoittajalle ja avustuksia ennustetaan jäävän kirjaamatta 192 tuhatta euroa vuodelle 2021.

Henkilöstökustannukset ovat alkuvuonna toteutuneet kutakuinkin käyttösuunnitelmassa arvioidussa tahdissa ja loppuvuonna ei nähdä tähän merkittäviä muutoksia.

Asiantuntijapalveluja on kirjattu noin 100 tuhatta euroa heinäkuun loppuun mennessä, kun vuoden käyttösuunnitelma on 320 tuhatta, joten on mahdollista, että osaa suunnitellusta palveluna ostetusta työstä ei ehditä vuonna 2021 tehdä. Tässä vaiheessa käyttösuunnitelma silti arvioidaan toteutuvan kokonaisuutena myös palvelujen ostojen osalta.

	Suunnitelma	Toteuma 31.7.	Osuus	Ennuste
Toimintatulo	335	68	2/12	143
Henkilöstökulut	1 949	1 060	7/12	1 949
Palvelujen ostot	956	421	5/12	958
Aineet, tarvik. ja muut	224	11	1/12	30
Vuokrat	397	232	7/12	397
Toimintameno	3 527	1 724	6/12	3 334
Toimintakate	-3 191	-1 656		-3 191

### Henkilöstö

Ympäristökeskuksen talousarvion henkilömäärä oli 29 ja on toteutumassa oleellisin osin suunnitellusti.

### Päätöshistoria

Jakelu

Heikki Moisander

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

15.09.2021

8802/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 7

§ 7

### **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusluvasta 2021-817 tehdyn valituksen johdosta, kiinteistö 49-12-84-16, Virvattarenpolku 3**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksen perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Rakennuksen sijoitus tontille sekä kerrosala ovat asemakaavan mukaisia. Toisin kuin korjaus- ja täydennysrakentamisessa, uudisrakentamista koskevat rakentamismääräykset eivät mahdollista poikkeamista voimassa olevista rakentamismääräyksistä.

Sekä kaupunkikuvatoimikunta että Espoon kaupunginmuseumuseo ovat molemmat puoltaneet hanketta lopullisen hakemuksen mukaisena.

Pihasuunnitelma istutuksineen on esitetty asemapiirustuksessa ja se on suunnitelmana hyväksytty jo kaupunkikuvakäsittelyssä. Autokatosta on arvioitava kokonaisuutena. Katos, jonka perällä on lyhyeltä osin kolmella sivulla seinää, on tästä huolimatta katos, kun avointa osuutta on riittävästi. Teknisen tilan tiedot ovat yhteneväiset sekä pohjapiirroksessa että kerrosalalaskelmassa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat. Lautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus****Valituksenalainen päätös**

Espoon rakennuslautakunta 1.7.2021 § 116

**Rakennuspaikka ja luvan hakija**

[REDACTED], TAPIOLA

Luvan hakija  
kiinteistön [REDACTED] omistajat

**Aiempi käsittely**

Myönnetty uudisrakennuslupa 2021-817 erillispientalon ja kytketyn autokatoksen rakentamiselle sekä maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi myönnetty aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta / Lupa-arkkitehti 3.6.2021 § 34

Uudisrakennusluvan 2021-817 uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta. Oikaisuvaatimus hylätty / Rakennuslautakunta 1.7.2021 § 116

**Valituksen tekijä**

Kiinteistön [REDACTED] omistajat  
Kiinteistön [REDACTED] omistajat  
Kiinteistön [REDACTED] omistajat  
Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja

**Valituksen vaatimukset**

Valittajat vaativat lupakäsittelyn purkua ja uudelleen käsittelyä sekä rakennuksen korkeusaseman madaltamista noin yhdellä metrillä.

**Valituksen perustelut**

Valittajat pyytävät, että hallinto-oikeus tutkii asian ja kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen sallia alueelle sopimattoman ja suojelutavoitteiden vastaisen rakentamisen.

Vaatimustaan valittajat perustelevat muun ohessa seuraavasti:

1. Hankeen mukainen rakentaminen on sopimatonta Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Päätöksen perusteluista ei käy riittävän yksityiskohtaisesti ilmi, miten RKY-alueen suojelutavoite on huomioitu. Riittäviä perusteluja teknisille ratkaisuille, jotka poikkeavat muusta rakentamisesta, ei ole esitetty. Rakennuslupaharkinnassa on unohdettu piha-alueiden käsittely.

2. Rakennusvalvonta ei ole kohdellut alueen kiinteistönomistajia tasapuolisesti, koska aikaisemmin rakennusvalvonta on esittänyt tiukempia vaatimuksia koskien miljöön ja harjakorkeuksien säilyttämistä.

3. Lupamateriaaleissa esiintyy ristiriitaisuuksia, jotka koskevat kerrosalalaskelmaa ja pohjapiirustusta. Kerrosalalaskelmassa tekninen tila on pienempi (4,41 m<sup>2</sup>) kuin pohjapiirustuksessa (9,8 m<sup>2</sup>). Keskeiset korkeusmitat ovat suurpiirteisiä ja osittain harhaanjohtavia.

Valitus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 2 Ei julkaista Karttaliite 2021-817

### Oheismateriaali

- Ei julkaista Lausuntopyyntö virallinen 2021-817
- Ei julkaista Valitus 22.7.2021 2021-817
- Ei julkaista Lähetä 23.7.2021 2021-817
- Ei julkaista Valituksen liite Virvattarenpolku 3 Julkisivu-Länsi vertailu 2021-817
- Ei julkaista Valituksen liite Virvattarenpolku 3 korkeusasema 2021-817
- Ei julkaista Valituksen liite Virvattarenpolku 3 Naapurien kuuleminen 26.5.2021 2021-817
- Ei julkaista Lupa-arkkitehdin päätös 2021-817-A
- Ei julkaista Valituksenalainen päätös rakennuslautakunta 1.7.2021 § 116 2021-817
- Ei julkaista Asemapiirros 2021-817
- Ei julkaista Pohjapiirros 2021-817
- Ei julkaista Julkisivut 2021-817
- Ei julkaista Kerrosalakaavio 2021-817
- Ei julkaista Leikkaukset 2021-817

### Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

15.09.2021

10171/00.04.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 8

§ 8

## **Kaupunkikuvatoimikunnan jäsenten nimeäminen ja toimikunnan tehtävät**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1. kaupunkikuvatoimikunnan tehtävistä seuraavaa:  
Kaupunkikuvatoimikunta edistää hyvän kaupunkikuvan muodostumista ja seuraa kaupunkikuvan kehitystä, erityisesti rakentamisen vaikutusta siihen. Kaupunkikuva-toimikunta antaa tarvittaessa lausuntoja rakennuslupia varten koskien maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta rakennuksen soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä rakennuksen kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksen täyttymisestä. Kaupunkikuvatoimikunta voi antaa lausuntoja myös muista kaupunkikuvaan vaikuttavista rakentamistoimenpiteistä.

2. kaupunkikuvatoimikunnan kokoonpanosta seuraavaa:  
Kaupunkikuvatoimikunnan puheenjohtajana toimii rakennuslupapäällikkö tai hänen määräämänsä viranhaltija. Jäseninä toimivat kaupunkisuunnittelujohtaja tai hänen määräämänsä kaupunkisuunnittelukeskuksen viranhaltija, kaupunkikuva-arkkitehti, ympäristö- ja rakennuslautakunnan valitsema jäsen, jolla on henkilökohtainen varajäsen sekä kaksi lautakunnan valitsemaa kaupungin organisaation ulkopuolista asiantuntijajäsentä. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalla tai varapuheenjohtajalla sekä rakennusvalvontajohtajalla on läsnäolo- ja puheoikeus toimikunnan kokouksissa. Lisäksi kaupunkikuvatoiminnan kokouksiin voidaan pyytää tarvittaessa muita asiantuntijoita.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan valitsemien kaupungin organisaation ulkopuolisten jäsenten ja henkilökohtaisten varajäsenten tulee edustaa korkeaa rakennustaiteellista asiantuntemusta. Ulkopuolisten asiantuntijajäsenten ja henkilökohtaisten varajäsenten valinnassa eduksi katsotaan vankka suunnittelukokemus, aktiivinen työskentely

arkkitehtisuunnittelijana, Espoon tuntemus sekä arkkitehtuurin kansainvälinen tuntemus

3. valita paikkajakotoimikunnan esityksen mukaisesti kaupunkikuvatoimikuntaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan valitsemiksi jäseniksi kokoomuksen edustajan Elina Wanteen sekä hänen henkilökohtaiseksi varajäseneksi vihreiden edustajan Patrick Jensenin.

4. valita kaupunkikuvatoimikunnan asiantuntijajäseniksi vuosiksi 2021-23 arkkitehti, professori Hannu Huttusen ja hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen arkkitehti, professori Rainer Mahlamäen sekä toiseksi asiantuntijajäseneksi arkkitehti Hannu Jaakkolan ja hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen arkkitehti Anu Puustisen.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Espoon kaupungin 1.8.2021 voimaantulleen hallintosäännön 23 §:n kohdan 10 mukaisesti ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on määrätä jäsenet ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen yhteydessä ja sen apuna toimivaan kaupunkikuvatoimikuntaan kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajaa lukuun ottamatta ja päättää toimikunnan tehtävistä.

### Asiantuntijajäsen ehdokkaiden esittely

Arkkitehti, professori Hannu Huttunen s. 1958, on vuonna 1995 perustetun ARK-house arkkitehdit Oy:n osakas ja pääsuunnittelija. ARK-house Arkkitehdit Oy on suunnitellut asuntokohteita ja julkisia rakennuksia sekä laatinut kaupunkisuunnitteluhankkeiden kokonaissuunnitelmia ja korjausrakentamishankkeiden suunnitelmia. Arkkitehti Hannu Huttunen on toiminut Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen asuntosuunnittelun professorina vuosina 2007–2019. ARK-house arkkitehdit Oy on palkittu lukuisissa arkkitehtuurikilpailuissa ja monet toimiston suunnittelemat kohteet on julkaistu kansainvälisissä rakennusalan julkaisuissa. Hannu Huttunen on lisäksi toiminut tuomarina lukuisissa arkkitehtuurikilpailuissa ja

hän on toiminut mm. Arkkitehtuurin Finlandia-palkinnon esiraadin puheenjohtajana vuonna 2017–2018.

Arkkitehti Hannu Jaakkola s. 1958, on Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola-nimisenä vuonna 1985 perustetun Jaakkola Arkkitehtien toimitusjohtaja. Jaakkola Arkkitehdit työllistää yli kaksikymmentä arkkitehtia ja suunnittelijaa. Toimisto on menestynyt useassa arkkitehtuurikilpailussa ja saavuttanut 32 ensimmäistä palkintoa. Jaakkola Arkkitehdit on suunnitellut vaativia asuntokohteita, julkisia rakennuksia ja liike- ja toimistorakennuksia pääkaupunkiseudulle. Toimistolla on myös kokemusta saneeraus- ja peruskorjaussuunnittelusta ja asemakaavasuunnittelusta. Arkkitehti Hannu Jaakkola on toiminut tuomarina useassa arkkitehtuurikilpailussa, ja hän on hoitanut eri luottamustehtäviä Suomen Arkkitehtiliitossa vuosina 1991–2012. Vantaan kaupungin kaupunkikuvaneuvottelukunnan ulkopuolisena asiantuntijajäsenenä hän on toiminut vuosina 2009–2021, josta tehtävästä hän nyt on luopunut.

Arkkitehti, professori Rainer Mahlamäki s. 1956 on kansainvälisesti tunnettu ja palkittu arkkitehti ja professori ja vuonna 1997 perustetun arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy:n perustajajäsen ja osakas. Toimisto on suunnitellut merkittäviä ja palkittuja julkisia rakennuksia sekä asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia ja saavuttanut lukuisia voittoja sekä kotimaisissa että kansainvälisissä arkkitehtuuri kilpailuissa. Toteutettuja kohteita ovat mm. Suomen luontokeskus Haltia Espoossa, Puolan juutalaismuseo Polin Varsovassa, Merikeskus Vellamo, Kotkassa, Easton kauppakeskus, Metropolia AMK Myllypuron kampus ja Kaupunkiympäristötalo Helsingissä. Toimisto työllistää kolmisenkymmentä arkkitehtia ja suunnittelijaa.

Rainer Mahlamäki on toiminut Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston professorina ja osastonjohtajana ja mm. Suomen rakennustaiteen museon hallituksessa ja arkkitehtiliiton puheenjohtajana. Lisäksi hän on kansainvälisten arkkitehtuurikilpailujen kysytty tuomari ja kansainvälinen luennoitsija.

Arkkitehti Anu Puustinen s. 1974 on vuonna 2004 perustetun Avanto arkkitehdit Oy:n perustaja ja osakas. Toimisto on laatinut mm. konsepti-, miljöö- ja maankäyttösuunnitelmia, suunnitellut julkisia rakennuksia, korjaushankkeita ja pientaloja. Avanto arkkitehdit on menestynyt useissa arkkitehtuurikilpailuissa, ja he ovat saaneet kansallisia ja kansainvälisiä palkintoja ja huomion osoituksia toteutuneista rakennushankkeista, tunnetuimpina Pyhän Laurin kappeli, Vantaalla ja sauna- ja ravintolarakennus Löyly Helsingissä. Anu Puustinen on toiminut mm. arkkitehtilehden toimitusneuvostossa, useissa palkintolautakunnissa ja arkkitehtiliiton luottamustehtävissä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

15.09.2021

#### Oheismateriaali

Ei julkaista CV Anu Puustinen

Ei julkaista CV Hannu Huttunen

Ei julkaista CV Hannu Jaakkola

Ei julkaista CV Rainer Mahlamäki

#### Jakelu

Valitut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 9

15.09.2021

10171/00.04.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 9

§ 9

## **Teknisen toimikunnan jäsenten nimeäminen ja toimikunnan tehtävät**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pajanne Kari

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää  
1 Teknisen toimikunnan tehtävistä seuraavaa:

Teknisen toimikunnan tehtävänä on seurata rakentamisen teknistä kehitystä erityisesti turvallisuuteen, terveellisyyteen ja vähähiilisyyteen vaikuttavien tekijöiden osalta, edesauttaa hyvän rakennustavan noudattamista sekä antaa tarvittaessa lausuntoja yksittäisistä rakentamistoimenpiteistä.

2 Teknisen toimikunnan kokoonpanosta seuraavaa:

Teknisen toimikunnan puheenjohtajana toimii rakennepäällikkö tai hänen määräämänsä viranhaltija. Jäseninä toimivat johtava palotarkastaja ja johtava kaupungineläinlääkäri tai heidän määräämänsä viranhaltija sekä 2 rakennusvalvontajohtajan nimeämää rakennusvalvontakeskuksen asiantuntijaa. Rakennusvalvontajohtajalla on läsnäolo- ja puheoikeus toimikunnan kokouksissa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Espoon kaupungin 1.8.2021 voimaan tuleen hallintosäännön 25 § kohdan 10 mukaisesti rakennuslautakunnan tehtävänä on määrätä jäsenet rakennusvalvontakeskuksen yhteydessä ja sen apuna toimivaan kaupunkikuvatoimikuntaan kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajaa lukuun ottamatta sekä tekniseen toimikuntaan ja päättää näiden tehtävistä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 9

15.09.2021

## **Päätöshistoria**

10174/10.03.00/2021

## § 10

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-489 Vuoriharjuntie 20**

Päätöspäivämäärä

15.9.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.9.2021

**Rakennuspaikka**

49-42-54-2

Vuoriharjuntie 20

SAUNALAHTI

02330 ESPOO

Pinta-ala 4321.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus864.1 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala76.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija****Toimenpide**

7 erillispientaloa, 7 maalämpökaivoa ja rakennusten purkaminen

Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103930052A	264.0	165.0	830.0	2
2	103930053B	264.0	165.0	830.0	2
3	103930054C	264.0	165.0	830.0	2
4	103930055D	246.0	159.0	830.0	2
5	103930056E	230.0	136.0	740.0	2
6	103930057F	230.0	136.0	740.0	2
7	103930058H	230.0	136.0	740.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
8	1003097734	66.0	66.0	205.0	1
9	1003097745	10.0	10.0	30.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P0 / P1

Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 29.04.2021 8kpl	.
. Kaupunginmuseo 16.04.2021	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö 08.09.2021	Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Hankekuvaus  
 Katukorkeusilmoitus  
 Maalämpökaivot & Verkkokartta  
 Johtoselvitys energiakaivoille  
 Johtokartta  
 Kaavoittajan lausunto  
 Pintavesisuunnitelma  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2kpl  
 Perustamistapalausunto  
 Vesijohto- ja viemärilausunto, 3kpl  
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
 Naapurin huomautus - Tammilaaksontie 4 c 1  
 Naapurin huomautus - Vuoriharjuntie 31  
 Naapurin huomautus - Vuoriharjuntie 22  
 Naapurin huomautus - Tammilaaksontie 4 c 2  
 Pintavesisuunnitelma  
 Valtakirja  
 Hakijan vastine huomautuksiin  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (65)  
 Talo 1  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (65)  
 Talo 2  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (65)  
 Talo 3  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (64)  
 Talo 4  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (67)  
 Talo 5  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (67)  
 Talo 6  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (67)  
 Talo 7

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

HANKE  
 Lupa-arkkitehti on myöntänyt päätöksellään 8.7.2021 § 72  
 uudisrakennusluvan 2021-489 seitsemän yksiasuntoisen, kellarillisen ja  
 kaksikerroksisen erillispientalon, joihin on kytketty autokatokset,  
 rakentamiselle sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiselle ja  
 rakennusten purkamiselle. Lisäksi on annettu aloitusoikeus ennen luvan  
 lainvoimaisuutta maatoiden tekemiseen ja puiden kaatamiseen asetettua  
 vakuuta vastaan.



Rakentaminen sijoittuu asemakaava-alueelle, jonka mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa pientaloasuntoa kohti. Autopaikat on pääasiassa sijoitettava asuinrakennuksen yhteydessä olevaan autotalliin tai autosuojaan. Lisäksi voi rakentaa enintään 10 auton pysäköintialueita. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Julkisivumateriaalit ja värit on suunniteltava kortteleittain yhtenäisesti. Yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä. Peruskallion louhimista ja peittämistä tulee välttää. Tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm ja luiskan kallistus saa olla korkeintaan 1:20. Reunavyöhyke on istutettava maastoon soveltuvin puin ja pensain. Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen. Rakennukset saa sijoittaa tontin rajaan kiinni naapuritontin omistajan luvalla.

Rakennusten kerrosala on 1062 k-m<sup>2</sup> (josta 131 k-m<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta). Rakennuksen kerrosala ylittää varsinaisen rakennusoikeuden 67 k-m<sup>2</sup> (ja kaavan sallima lisärakennusoikeus ylittyy 1 km<sup>2</sup>).

Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksuuden vähentämisen jälkeen ei rakennusoikeuksia ylitetä. Ylitys on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n 3 momentin mukainen.

Rakennusten kokonaisala on 1728 m<sup>2</sup>.

Rakennusten julkisivut ovat rapattuja. Kattomuoto on tasakatto ja katemateriaali on huopa. Autopaikat on osoitettu autokatoksista. Jätteiden keräys on osoitettu tonttiliittymän vierestä. Maalämpökaivot porataan vähintään 3 metriä rakennuksesta ja vähintään 7.5 metriä naapuritontin rajasta. Hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla ennen hulevesiviemäriin johtamista.

#### POIKKEUKSET

Talot 1-4 ylittävät parveke- ja terassirakenteiltaan 1,2 m asemakaavanrakennusalueen rajan. Perusteluna jäljelle jäävän rakennusalueen ahtaus, koska leveänä esitetty rakentamaton alue on suuri suhteessa sallittuun rakennusalueeseen. Kaavoittaja on antanut myönteisen lausunnon 1,2 m ylitykselle. Kaksi rakennusta rakennetaan 2 metriä puiston rajasta.

Rakennusluvalla on jätetty aloittamisoikeushakemus maiden muokkaustoimenpiteille ja puiden kaatamiselle.

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

#### OIKAISUVAATIMUKSET

Luvasta on jätetty yhteensä viisi oikaisuvaatimusta.

##### Oikaisuvaatimus 1

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön 49-425-1-193 omistaja. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennuslupahakemus päivitetään tavalla, jossa rakennukset tai sen osat eivät ylitä asemakaavassa vahvistettua kerroslukua kaksi. Vaatimusta perustellaan sillä, että MRL

115 §:n mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Tillinmäen asemakaava on hyväksytty 1.1.2000 jälkeen. Havainnekuvista ilmenee, ettei hanke ole asemakaavan mukainen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupahakemuksen päivittämistä siten, että rakennuskiellossa olevat viheralueet säilyvät rakentamattomina, koska talo numero neljä on hakemuksessa sijoitettu vahvistetussa asemakaavassa rakennuskiellossa olevan viheralueen päälle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lopuksi, että työmaasuunnitelmasta tulee selvittää työmaanjärjestelyt kuten työmaa-aikaisten rakennusten sijoiteltu, ajoliikenneyhteydet, kevyenliikenteen sujuvuus ja turvallisuus.

Suunnitelma tulee toimittaa viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalle ja haltijalle. Vaatimus perustuu Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) 43 a §:än. Erityisesti huoli on lasten turvallisuudesta.

#### Oikaisuvaatimus 2

Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön 49-42-54-16 kaksi osaomistajaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät edellyttävät, että jos asuinkerroksia rakennetaan kellarikerrosten päälle, kellarikerrosten tulee olla maan alla tai talojen olevan asemakaavan merkityn kahden kerroksen mukaisia.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan MRL ei tunne maanpäällistä kellarialueita (MRL 115 §). Rakennusluvan mukaan peruskallion louhimista ja peittämistä tulee välttää. Oikaisuvaatimuksen tekijät kysyvät, miten kellarikerrokset on tarkoitus toteuttaa ilman, että taloista tulee kolmekerroksisia tai että kellaritilat ovat osittain maan päällä.

Asemakaava ei mahdollista kolmekerroksista rakentamista. Naapurien tontit ovat liian alhaalla kolmekerroksiseen rakennukseen nähden huomioiden etenkin sen, jos louhimista ei saa tehdä. Tästä aiheutuu myös hulevesiongelmia. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että louhinnassa on kohdeltava kuntalaisia yhdenmukaisesti.

#### Oikaisuvaatimus 3

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön 49-42-54-3 omistaja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että talojen kerrosluku ja korkeus ovat muiden alueen talojen kanssa yhteneväisiä ja noudattavat asemakaavamääräystä AO II. MRL ei tunne maanpäällistä kellarialueita.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennukset ovat kolmekerroksisia: alin kerros on huonekorkeudeltaan muita kerroksia vastaava ja alimassa kerroksessa on selkeästi asumiskäyttöön tai rakentamisen jälkeen helposti muunnettavaksi tarkoitettua tilaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat lisäksi, että rakennuslupaan otetaan määräys, jonka mukaan hulevedet tulee johtaa suoraan hulevesiviemäriin oikaisuvaatimuksen tekijöiden aiemmin saaman asemapiirroksen mukaisesti (oikaisuvaatimuksen kuva 3). Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät edellyttävät, että rakennusluvassa edellytetään, ettei kaivoja saa porata siten, että ne pienentävät, vähentävät tai rajoittavat naapurikiinteistöjen lämmönsaantimahdollisuuksia. Lämpökaivo ei saa

myöskään päätyä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman tontin alueelle maanalaisestikaan.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät toivovat, että lupapäätöstä täydennetään seuraavasti: alkuperäinen suojapuusto säilytetään oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamaan tonttiin rajoittuen tuulivahinkojen välttämiseksi ja talojen ikkunoiden ja terassirakennelmien sijoitetaan siten, etteivät ne suoraan anna päänäkymää oikaisuvaatimuksen tekijöiden alempana olevaan piha-alueeseen. Lisäksi tonttien väliin tulee rakentaa korkea aita. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat tontin liittymäjärjestelystä ja korostavat asukkaiden tasa-arvoista kohtelua.

#### Oikaisuvaatimus 4

Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön 49-42-54-16 kaksi osaomistajaa.

Oikaisuvaatimus on sisällöltään sama kuin oikaisuvaatimus 2.

#### Oikaisuvaatimus 5

Oikaisuvaatimuksen ovat jättäneet kiinteistön 49-42-33-10 omistajat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat muun ohessa seuraavaa.

Rakennuslupa on palautettava uuteen käsittelyyn tai päätöksen sisältö on oikaistava kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden ja naapureiden aiemmissa huomautuksissa ja tehdyissä oikaisuvaatimuksissa on vaadittu. Rakennusvalvontakeskus on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suhtautunut naapureiden huomautuksiin ylimalkaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asemapiirroksessa on kirjattu korttelin 42054 tehokkuusluvaksi  $e = 0.20$ . Kuitenkin, saman

asemapiirroksen asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä on virheellisesti kirjattu tehokkuusluvaksi  $e = 0.25$ . Siten päätös on oikaistava käyttäen tehokkuuslukua  $e = 0.20$ . Edelleen asemapiirroksessa on jokaisen rakennuksen kohdalla merkitty kolme kerrosta ja hakija väittää hakevansa rakennuslupaa kaksikerroksisille rakennuksille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat MRL 115 §:än.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perustelut rakennusalan ylityksille ovat erittäin oudot ja lakiin tai rakennusjärjestykseen perustumattomat (RakJ 7 §, MRL 135 § ja 175 §). Paremmalla suunnittelulla rakennukset saisi mahtumaan rakennusalueen rajojen sisälle. Lupapäätöstä on

oikaistava muutoinkin siltä osin, kun rakennusoikeudet ja rakennusalat

ylittyvät ja siltä osin, kun ne haittaavat naapureita. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennusoikeuden ylitykset ovat vähäistä suurempia

poikkeamia ja yli 5-10 % sallitusta rakennusoikeudesta ja siten MRL 175 §:n vastaisia. Oikaisuvaatimuksen mukaan Vuoriharjuntie 31 A

vastapäätä oleva toinen tieyhteys uudisrakennuskohteelle poistetaan ja hyödynnetään ainoastaan yhtä ja vanhaa tieyhteyttä kyseiselle tontille.

Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että jo myönnetty lupa puiden kaatamiselle ja maiden muokkaustoimenpiteet välittömästi perutaan, riskin liito-oravien käyttämän viherväylän tuhoutumiselle ollessa

erittäin suuri. Liito-oravareitit on turvattava, luonnonsuojelun edellytykset täytyttävä, määrätty viheralueet säilytettävä rakentamattomina ja talo

numero neljä jätettävä rakentamatta (kohteessa sallittava vain neljästä viiteen rakennusta). Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat myös

lupapäätöksen oikaisua siten, että rakennusten ylimmät kerrokset poistetaan tai rakennukset rakennetaan yleisestä tiestä ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontista kauemmas, jottei suoraa näköyhteyttä oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistamalle kiinteistölle ole. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, etteivät rakennukset sovi ympäristöön ja ovat siten MRL:n vastaisia. Rakentamisessa on myös noudatettava hyvää rakennustapaa ja hakijoita on kohdeltava tasapuolisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat myös MRL:n poikkeamista koskeviin säädöksiin (MRL 171 §, 173 § ja 174 §) ja siihen, että rakennusvalvonta on menetellyt em. säännösten vastaisesti.

Oikaisuvaatimukset 1, 2, 3, 4 ja 5 ovat kokonaisuudessaan vaatimuksineen, perusteluineen ja liitteineen oheismateriaalina.  
HAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut vastineensa, jossa mm. todetaan rakennusten suunnitellun määräysten mukaisesti, rakennuksissa ei ole pääasiallisesti maanpäällistä kellaria, rakennusalueen rajojen ylitykset ovat marginaalisia ja sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty. Maalämpökaivot on sijoitettu tontille siten, että vaadittavat etäisyydet muista kaivoista ja naapurirajoista ovat määräysten ja ohjeiden mukaisia. Hulevedet johdetaan Espoon hulevesiverkostoon. Hulevedet eivät tule valumaan naapuritonteille. Toinen ajoneuvoliittymä on poistettu naapurien kuulemisen jälkeen ja liito-oravien kulkureitti on huomioitu. Lisäksi todetaan, että tontin sisäisen rajan ylittäminen ei aiheuta valittajille kohtuutonta haittaa.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset 1, 2, 3, 4 ja 5.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Talojen 1-4 parveke- ja terassirakenteen ylittävät enimmillään 1,2 metrillä asemakaavan rakennusalueen rajan. Rakennusjärjestys sallii tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittämisen 1,2 m mm parvekkeiden, katosten ja muiden vastaavien rakennusosien osalta. Rakennusalojen vähäiset ylitykset ovat rakennusjärjestyksen mukaisia. Ylitys on kuitenkin lupapäätöksessä myönnetty vähäisenä poikkeamisena todeten leveänä esitetyn rakentamattoman alueen olevan suuri suhteessa sallittuun rakennusalueeseen ja jäljelle jäävä rakennusalue on ahdas. Kaavoittaja on antanut ko. poikkeamiselle myönteisen lausunnon. Kaavan mukainen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kerrosten lukumäärä on päällekkäin olevien kerrosten lukumäärä. Rinteeseen sijoittuvissa pientaloissa alimmasta tasosta voidaan osa katsoa kellarikerrokseksi ja osa kerrokseksi. Hankkeen esittämien kerrosalakaavioiden ja suunnitelmien mukaan rakennusten alimmalla tasolla on kerroslukuun ja kerrosalaan laskettava maanpäällinen osa,

joka käsittää sisääntuloaulan ja lisärakennusoikeuteen lasketut, ulos aukeavat varastotilat. Lisäksi samalla tasolle on esitetty pääasiallisesti maanpinnan alapuolelle sijoittuvat kellaritilat, joissa on asuntojen aputiloja. Rakennuksissa on tiloja kolmessa eri tasossa, mutta kerroslukua ei ylitetä, koska kellarikerroksen päällä on enimmillään kaksi kerrosta.

Asemakaavan mukainen tehokkuusluku korttelissa 42054 on 0,20, jonka mukaisesti tontin 2 rakennusoikeus on laskettu (tontin pinta-ala 4321 m<sup>2</sup> x 0,20 = 864m<sup>2</sup>). Asemapiirroksen selitysosaan on virheellisesti kirjattu tehokkuusluvaksi e=0,25, mutta kerrosalalaskelma on tehty oikeaa tehokkuuslukua 0,20 käyttäen. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi asemakaava sallii asuntojen käyttöön tulevien säilytys- ja yhteistilojen rakentamisen enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, tätä ns. lisärakennusoikeutta on 130 ke-m<sup>2</sup>. (0,15x 864= 130 m<sup>2</sup>). MRL 115 § sallii rakennusoikeuden ylittämisen mm. ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittävän pinta-alan verran. Hakemukseen liitetyn rakennusoikeuslaskelman mukaisesti rakennusoikeus ylittyy 67m<sup>2</sup>, mikä on ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän pinta-alan suuruus ja siten MRL:n sallima ylitys.

Kaavan mahdollistamaa säilytys- ja varastotilojen rakennusoikeutta on käytetty 131ke-m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävä osuus on 7m<sup>2</sup>. Hankkeen käyttämä rakennusoikeus on asemakaavan ja MRL:n mukainen. Asemakaavassa ei ole rakennusten tai asuntojen lukumäärää koskevaa määräystä tai rajoitusta.

Lupaehtojen mukaan ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.

Hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla ennen hulevesiviemäriin johtamista.

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu dokumentti maalämpökaivojen etäisyydet, jonka mukaisesti lämpökaivojen ohjeelliset minimietäisyydet ympäristön kohteista ylittyvät suunnitelmassa kaikilta osin, eikä lisäselvityksiä ole edellytetty.

Asemakaavassa on tontin lounais- ja luoteisrajoilla, jyrkähkään, lounaaseen viettävään rinteeseen sijoittuva, leveähkö istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jossa ovat avokalliot ja arvokkaat puuryhmät on säilytettävä. Hankkeen suunnitelmien mukaan tontille osoitetaan yksi ajoliittymä tontin kakkoiskulmasta ja kokonaan istutettavalla tontinosalla sijaitseva nykyinen ajoyhteys poistetaan ja maisemoidaan mm. liito-orava reitin turvaamiseksi. Asemakaavassa ei ole liittymäkieltoa Vuoriharjuntien varrella eikä tontille ole kaavassa määrätty ajoneuvoliittymän paikkaa.

Hakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella, hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, soveltuu paikalle eikä tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Lupapäätöstä korjataan siten, että myönnetyn luvan leimattu asemapiirros korvataan pääsuunnittelijan toimittamalla päivitetyllä asemapiirroksella. Myönnetyn luvan leimatusta asemapiirroksessa talo 7 sijaitsee 1 metrin päässä rakennuspaikan ja Espoon kaupungin omistaman naapurikiinteistön (49-42-9903-46) välisestä rajasta. Päivitetystä asemapiirroksessa edellä mainittu etäisyys on 2 metriä 1 metrin sijasta. Korjaus ei vaikuta vahingollisesti naapurikiinteistöjen asemaan.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta korjaa myönnettyä lupaa leimatun asemapiirroksen osalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy päivitetyn asemapiirroksen.

### **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

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

### **Muut ehdot:**

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

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

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

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

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

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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

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

Rakennustyön tulee sijoittua ainoastaan omalle tontille, ei puiston puolella. Tontin istutettava alue tulee aidata, eikä sitä saa käyttää rakentamisen aikana liito-oravareitin vuoksi.

Rakennustöiden aikana istutettavaksi osoitettu alue tulee aidata, eikä istutettavalla alueella saa kaataa puita. Liito-oravareitit tulee suojata, eikä puita saa kaataa noilla alueilla. Puita ei saa kaataa puiston vastaisella rajalla, eikä mitään rakennusaikaisia töitä saa tehdä puiston puoleisella alueella.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175  
Hallintolaki 50 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Niemenlehto, p. 043 827 2193

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättää, että oikaisuvaatimukset (5 kpl) hyväksytään ja asia palautetaan kokonaan uudelleen valmisteltavaksi ja korjattavaksi voimassa olevan Tillinmäen asemakaavan ja sen määräysten mukaiseksi (AO II, e=0,20 sekä kaavamääräykset §§ 1, 3, 4 ja 7-9).".

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättää, että esillä oleva 8.7.2021 päivätty asemapiirros hylätään. Lautakunta päättää lisäksi, että ennenaikaisesti lupa-arkkitehdin luvassa myönnetty aloitusoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta maatöiden tekemiseen ja puiden kaatamiseen asetettua vakuuta vastaan samalla hylätään."

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: "Esitän asian 10 pöydälle seuraavaan kokoukseen."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Häggmanin ehdotuksia ei ole kannatettu, joten ne raukeavat.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Häggman jättää asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

**Liitteet**

3 Eriävä mielipide, Häggman

**Oheismateriaali**

Ei julkaista 2021-489 Lupapäätös 2021-489

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimus 1

Ei julkaista 2021-489 oikaisuvaatimus 1 liite 4

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimus 2

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimus 3

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimus 4

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimus 5

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimuksen liite 1, 49-42-33-10, oikaisuvaatimus 5

Ei julkaista 2021-489 Oikaisuvaatimuksen liite 2, 49-42-33-10, oikaisuvaatimus 5

Ei julkaista 2021-489 vastine oikaisuvaatimukseen



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

15.09.2021

Ei julkaista 2021-489 asemapiirros  
Ei julkaista 2021-489 leikkaus talot 1-4  
Ei julkaista 2021-489 leikkaus talot 5-7  
Ei julkaista 2021-489 julkisivut 1  
Ei julkaista 2021-489 julkisivut 2  
Ei julkaista 2021-489 julkisivut 3  
Ei julkaista 2021-489 kerrosalakaaviot

Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

10137/10.03.00/2021

## § 11

**Uudisrakennuslupa 2021-1315 Piispanportti 5**

Päätöspäivämäärä

15.9.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.9.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-22-284-10 OLARI Pinta-ala 2234.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Pihatörmä 2 02240 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue  5550.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Piispanportti 5 c/o EKE-Yhtiöt Piispanmäentie 5 02240 ESPOO Kiinteistö Oy Espoon Piispanportin Parkki c/o EKE-Yhtiöt Piispanmäentie 5 02240 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen  Pääsuunnittelija: Mutanen Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039554376	9065.0	8151.0	31190.0	8
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 17.08.2021 . Naapurien kuuleminen, 02.09.2021 . 3kpl					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 17kpl Hankeselostus Valtakirja					

Yhtiökokouspöytäkirja  
Kerrosalalaskelma  
Lainhuuto  
TEK-asiakirjat 11 kpl  
Aputilaselvitys  
Riskiarviolomake  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Selvitys saunaosastojen riittävydestä  
Vaaratekijöiden arviointi ja tarkastuslista  
HSY:n Liitoskohtalausunto  
Selvitys korttelin rakentamisen vaiheistuksesta  
Rakennetyypit  
Parvekekaiteen tyyppileikkaus  
Pintavesisuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Palotekninen selvitys ja savunpoistosuunnitelma  
Hulevesisuunnitelmat 2 kpl  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Äänitekniset selvitykset 2 kpl  
Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitus  
Energiaselvitys ja -todistus  
Katukorkeusilmoitus ja Piispanportin tasaus  
Väritetyt julkisivupiirustukset  
Näkymäkuva kadulta  
Julkisivuotteet 1:100 ja materiaalilistaus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa 6-8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Olariin, Länsiväylän läheisyyteen. Rakennukseen sijoittuu 109 asuntoa 8 asuinkerroksessa.

Tontilla sijaitsevalle toimistotalolle on aikaisemmin myönnetty purkulupa 49-2020-1330-P.

#### ASEMAKAAVA

Piispankylän muutosasemakaava 049321913 perustuu kolmeen suorakulmaiseen L-muotoiseen asuinrakennusmassaan sekä Länsiväylän varteen sijoittuvaan, melumuurina toimivaan toimistotaloon ja sen pysäköintiin. Asuinrakennusten alla on niiden yhteinen maanalainen pysäköintilaitos. Kolmen asuinkerrostalon yhteiset pysäköintitilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta, ja ajoyhteyden pysäköintiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Asemakaavan muutosalueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin kadun puolella tulee olla poltettu tiili. Kadun puolella kolmen rakennusmassan tulee olla

julkisivuiltaan keskenään selkeästi erisävyisiä. Asuinrakennusten katutasoon sekä 7. ja 8. kerrosten käsittelyyn tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä. Rakennusten katutasoon julkisivujen tulee antaa avonainen vaikutelma suurten lasipintojen avulla.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan puustoa ja avokallioita säästäten. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 5550 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja pysäköintitilat, melualueella parvekkeen korvaavat viherhuoneet sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, sikäli kuin se lisää porrashuoneen luonnonvaloisuutta. Piispanportin puolelle katutasoon on sijoitettava vähintään 50 m<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai työtiloja.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 5550 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 8151 k-m<sup>2</sup>, josta 98 k-m<sup>2</sup> katutasoon on sijoitettuja liiketiloja, ja 1145 k-m<sup>2</sup> autohallitilaa. Hanke sisältää 2601 k-m<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 301 k-m<sup>2</sup> ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, ja 210 k-m<sup>2</sup> taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 49-2021-1050-S 2.9.2021. Sen mukaan hankkeessa voidaan poiketa asemakaavasta autopaikkainormin osalta niin, että sitä alitetaan valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta 20 %, sekä niin, että katualueelle sijoitetaan kantavia rakenteita ja tukimuuri sisäänkäyntien yhteyteen. Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että tasausten ja kaivojen suunnittelussa huomioidaan veden valumisen estäminen tontin puolelta katualueelle.

#### RAKENNUSHANKE

Haettu hanke on kolmas korttelin kolmesta asuinrakennuskoostusta. Uusi asuinrakennus koostuu kahdesta lamellista ja sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti. Osa asunnoista on EKE:n myytäviä omistusasuntoja, ja osa Y-säätiön vuokra-asuntoja. Katutasolle kellarikerrokseen sijoittuvat autohalli, teknisiä ja varastotiloja, sekä asemakaavan edellyttämät liiketilat. Kerho- ja saunatilat terasseineen on sijoitettu 1.kerrokseen pihatasolle, ja pesula katutasoon Piispanportin puolella. Kerrokseen sijoittuvilla asunnoilla on liukulasitetut parvekkeet, kattoterassit tai ranskalaiset parvekkeet. Pihatasoon avautuvilla asunnoilla on asuntopihat.

Tiilijulkisivujen jäsenysperiaatteena on kahden kerroksen yhdistäminen

yhdeksi ikkunakentäksi. Julkisivut ovat vaaleata paikalla pintaan muurattua tiiltä ja pitkän parvekelinjan taustaseinissä saman sävyistä tiililaattaa. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalaamatonta pienialtoista betonia ja 7-8. kerrosten julkisivut sileää happopestyä valkobetonia. Elementtisaumat häivytetään ikkunareunoihin ja sisennetään tai peitetään polttomaalatuin kerrosalumiiniprofiilein. Piha-aidat ovat käsittelemätöntä lehtikuusta tai maalattuja pinnakaiteita. Kellarin katutasossa olevat julkisivut ovat pääosin mattahiottua hiekanväristä väribetonia.

Omistusasunnoissa on huoneistokohtainen lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto, vuokra-asunnoissa on keskitetty ilmanvaihto.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä saunojen lukumäärästä sillä perusteella, että kaikki saunatilat ovat normaalia suurempia 5-6 hengen saunoja. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 36 saunatonta asuntoa.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Länsi- ja eteläsivulla asuntopihat ylittävät vähäisesti rakennusalueen rajan.

Länsipäädyn asuntopihallisista asunnoista C108 ja C109 ei ole sisäyhteyttä asuntojen aputiloihin, mutta esteetön ulkoyhteys on. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap asuntokerrosalan 110 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, 1 ap liike-, palvelu- ja toimistotilojen 100 kem2 sekä 1 ap toimistotilojen 75 kem2 kohti. Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja voidaan vähentää 20 % valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta. Tontille tulee näin ollen sijoittaa vähintään 51 autopaikkaa.

Autohalliin sijoittuu 54 autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, sekä 1 pp / 100 toimistokem2. Asuntojen pp-paikat sekä puolet toimistojen pp-paikoista tulee sijoittaa katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin. Asemakaava edellyttää asunnoille 160 pp-paikkaa ja liiketilalle yhden pp-paikan, sekä lisäksi pyöräpaikkoja ulkotiloihin lyhytaikaista pysäköintiä varten. Kellariin on sijoitettu 161 ja pihakannella lisäksi 10 polkupyöräpaikkaa.

Väestösuoja yhteensä 150 henkilölle sijoittuu kellarikerrokseen.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. A- ja B-portaista on suorat ja esteettömät autohalliyhteydet sekä käynnit kansipihalle ja edelleen A-

portaan kautta kadulle. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 16.6.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 22.5.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon Piispanportti 11, Piispanportti 9 ja Piispanportti 7 -hankkeiden yhteydessä, eikä rakennusvalvonta näe hankekohtaista käsittelyä tarpeelliseksi.

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

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin eri asunto-osakeyhtiöiden välisestä, korttelin 22284 tonttien 1, 2 ja 8 välisestä, sekä korttelin rakentamisen vaiheistukseen liittyvistä järjestelyistä. Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 49-22-283-4 (Pihatörmä 1) huomautti naapurin kuulemiseen liittyneistä asiakirjoista, ettei se anna lupaa pelastusajoneuvon reitille kiinteistönsä alueen kautta, eikä asemapiirustuksessa esitettyä rasitetta näin ole olemassa. Suunnitelmat on näiltä osin korjattu.

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

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alkua- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Korttelin rakennushankkeiden vaiheistukseen liittyvät tilapäiset pelastuspaikat on testattava erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.



Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

2021-1315 asemapiirustus

Ei julkaista 2021-1315 hankeselostus

Ei julkaista 2021-1315 leikkaus a-a

Ei julkaista 2021-1315 leikkaus b-b

Ei julkaista 2021-1315 pohjapiirustus kellarikerros

Ei julkaista 2021-1315 pohjapiirustus 1.kerros

Ei julkaista 2021-1315 pohjapiirustus 2.kerros

Ei julkaista 2021-1315 pohjapiirustus 3.kerros

Ei julkaista 2021-1315 pohjapiirustus 7.kerros

Ei julkaista 2021-1315 pohjapiirustus 8.kerros

Ei julkaista 2021-1315 ympäristöselvitys

Ei julkaista 2021-1315 pihasuunnitelma

Ei julkaista 2021-1315 julkisivuottot ja materiaalit

Ei julkaista 2021-1315 värilliset julkisivut

2021-1315 havainnekuva

## Jakelu

Hakijat

Huomautuksen tehneet

10140/10.03.00/2021

## § 12

**Uudisrakennuslupa 2021-742 Kiannonkatu 20**

Päätöspäivämäärä

15.9.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.9.2021

**Rakennuspaikka**

49-51-95-9

Kiannonkatu 20

LEPPÄVAARA

02650 ESPOO

Pinta-ala 2975.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, 7550, XV/ XVI, Asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

7550.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

**Hakija**

Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy

PL 509

00101 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Mäntylänhuippu c/o JM Suomi Oy

Hevosenkentä 3

02600 ESPOO

**Toimenpide**

Asuinkerrostalon rakentaminen sekä rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien

rakennus

rakennustunnus

1

103935974B

10034.0

9434.0

32190.0

16

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta 18.01.2021

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 05.05.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen, 21.05.2021

.

Rajanaapurit Espoo 26.05.2021

Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 13kpl  
Valtakirjat 2 kpl  
Väritetyt julkisivut pohjoiseen ja länteen  
Sijoituslupapäätös 2021-12/ hulevesien ylivuotoputken sijoittaminen  
Lentoestelausunto  
Kaupparekisteriote Mäntylänhuippu  
TEK Rakennetekniikka  
Väestönsuojapiirustus  
Väestönsuojailmoitus  
Liikennemeluserveys  
Energiaselvitys ja -todistus  
Hulevesisuunnitelma  
Pintavesisuunnitelma  
Palotekniset erillisuunnitelmat - Palo01lomake  
Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta  
Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoitettu luonnos ja karttaliite, 2kpl  
Selvitys autopaikoista, 2 kpl  
Julkisivun ääneneristävyys selvitys  
LVI-suunnittelijan pätevyysluokat  
Geotekninen suunnitteluraportti ja pohja  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Selvitys yhteistiloista  
Ulkoväriyys suunnitelma  
Kosteudenhallinta-asiakirjan liite  
Ympäristökeskuksen vapautus hulevesijärjestelmään liittym  
Poikkeamispäätös Autopaikat  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja  
Katukorkeus ilmoitus  
Vesi- ja viemäri laitteistot ennen luvan hakemista  
TEK käyttöturvallisuus  
Rasitesopimus  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Hankkeen suunnittelijat  
KVV-liitoskohtalausunto  
Esteettömyys selvitys -Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Energiaselvitys  
Kaupparekisteriote  
Pihasuunnitelma  
Riskiarviolomake, 2kpl  
Taloyhtiön hallituksen pöytäkirja  
Virtauslaskenta, ulko- ja ulospuhallusilmasimulointi  
Selvitys LE-autopaikoista  
Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista

Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet  
Kerrosalalaskelma  
Yhteystietojen liitteet / 5 henkilöä  
Selvitys naapurien kuulemisesta, 3 kpl  
Palotekninen suunnitelma (LUP leima 23.3.2021) 2 kpl  
Muu selvitys - Lomake YL08A  
Vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon  
Selvitys LE-autopaikoista  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Tuulisuusselvitys  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 3 kpl  
Naapurin suostumus 2 kpl  
Keskustelun liite/ havainnekuvat 3 kpl  
Aloittamisoikeushakemus  
Haetaan lupaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja hankkeessa on 130 kpl.

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

#### **ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Kortteli on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusalat kuudelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle kaksikerroksiselle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on osoitettu +28.0. Lisäksi korttelin itäosaan sijoittuu säilytettävä sr-1 rakennus. Kortteli rajautuu etelässä Kiannonkatuun, idässä Puustellinkallion puistoon ja pohjois- ja länsireunoilla puroalueeseen.

Asuinrakennuksen kerrosluku jakautuu rakennusalalla viidestätoista kuuteentoista kerrokseen.

Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 7550 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoiton ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä polkupyörien säilytystilat.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja ne tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja ja mm. elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja kattoterassit toteuttaa asemakaavassa tarkemmin määritettyjen melutasoarvojen mukaisesti ja leikkialueet sijoittaa melukatveeseen. Rakennuksen massoittelussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

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

#### RAKENNUSHANKE

Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4 -10). Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin pohjoisosaan tontille 9 sijoittuvan 16. kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen ja on ensimmäinen korttelin pohjoisosaan sijoittuvista kolmesta tornitalosta.

Rakennukseen eteläpuolella liittyvälle, tonteille 4-9 sijoittuvalle pysäköintilaitokselle ja pihakannelle on haettu erillistä lupaa ja tontille 6 sijoittuvalle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa 2021-125.

Asuinrakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Sisäänkäyntiä korostaa toisen kerroksen korkeudelle nouseva arkadi.

Rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaisia ja tiililaatoissa on käytetty kahta eri vaaleaa sävyä. Elementtisaumat häivytetään ikkunoiden ympärillä olevan tehostemuurauksen avulla.

Rakennuksessa on tasakatto, mutta kattohahmosta muodostuu pulpettikatto tiililaattapintaisten seinäkkeiden avulla.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai ranskalainen parveke ja ylimmässä kerroksessa lisäksi kahdella asunnolla osittain lasitetut kattoterassit. Parvekkeet lasitetaan.

Oleskelu- ja leikkipaikat sekä jätteiden syväkeräys sijaitsevat erillisellä luvalla haettavan autohallin pihakannella.

Hanke on pääosin pienasuntovaltainen. Yhteistilamitoitus poikkeaa vähäisesti pks-ohjeistuksesta. Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälineiden lisäksi kolme kerhotilaa, pesula ja kuvaushuoneet sekä kolme talosaunaa.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 9434 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7550 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1456 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 427 kem<sup>2</sup>.

Aloittamisoikeutta haetaan pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ja on perusteltu mm. sillä, että tontti on osa isompaa korttelikokonaisuutta ja töiden suorittaminen rinnan tontin 6 rakennustöiden kanssa takaa korttelin jouhevan etenemisen.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja sijoittuen osittain asemakaavassa puilla ja pensailta istutettavalle alueelle seuraavasti -rakennuksen pohjoisosa ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta 0,1 m ja itäpuolelta 2,3 m

-rakennuksen eteläosa ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta 1,0 m ja itäpuolelta 1,3 m  
-parvekevyöhykkeen koilliskulma ylittää rakentamisalueen rajaa rakennusjärjestyksen salliman ylityksen lisäksi n. 0,3 m  
-16. kerroksen sisäänveto ylittää kaavassa merkityn rajan 1,7 m  
Poikkeamilla rakennusalueesta on pyritty jättämään pohjoisosan puistoaluetta mahdollisimman koskemattomaksi ja rakennuksen ulkoseinälinja jää pohjoispuolen rakennusalueen sisäpuolelle n. 4-1,7m. Ylimmän kerroksen sisäänvedon aiheeseen on liitetty parvekevyöhyke 2,1 m, jolloin kaavan sisäänvedon aiheen tavoitemitta täyttyy.

Rakennuksen sijoittumiseen alle 4 metrin etäisyydelle puiston sekä tontin 10 rajasta on naapurin suostumus.

Tonttiyksikön suostumuksen ehtona on, että rakentamisen on tapahduttava kokonaan tontin omalla puolella.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 80 autopaikkaa.

Autopaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä yhteisessä pysäköintilaitoksessa ja niitä on 10 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää, eli yhteensä 72 autopaikkaa.

Autopaikat on sijoitettu kortteliin 51095 keskelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja on laskennallisesti mitoitettu sisältyväksi em. pysäköintihallin sekä jo rakennetun Patruunakadun LPA kortteliin 51093 pysäköintihallin autopaikkamäärään.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 260 pp-paikkaa.

Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Kaikki 260 pyöräpaikka sijaitsevat sisätiloissa ja pihasuunnitelmassa osoitetaan lisäksi pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Hankkeessa on kaksi väestönsuojaa ja suojapaikkoja yhteensä 203 henkilölle. Suojat sijaitsevat kellarissa ja toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyshuoneiden ja tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

#### MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla.

Luvan liitteeksi toimitetun liikennemeluselvityksen mukaan ei julkisivuihin kohdistu normaalia tasoa suurempaa äänieristävyysvaatimusta ja vaadittu taso saavutetaan tavanomaisin julkisivurakentein. Myös ulko-oleskelualueet ovat melulta suojaisia eikä tarvetta meluntorjuntaan ole.

#### MUUT SELVITYKSET

Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmahuuhallus tapahtuvat julkisivusta. Yhteistiloille on omat ilmanvaihtokoneet, joiden ulospuhallus tapahtuu katolle.

Luvan liitteeksi on toimitettu myös iv-simulointi.

Tontin nykyisen maankäytön perusteella ei ole odotettavissa, että alueella olisi pilaantuneita maita. Maaperän puhtautta seurataan kaivutöiden yhteydessä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille.

Kortteliin on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan korttelin 51095 hulevesistä vain osa johdetaan järjestelmään ja osa kaavan mukaisesti viivytetään korttelin pohjoispuolelle sijaitsevaan Puustellinpuiston puroon.

Nyt rakennettavan tontin 9 hulevesiä ei johdeta hulevesiviemäriin vaan ne on osoitettu johdettavaksi viereiselle tontille 51095-8 rakennettavan hulevesien viivytysaltaan kautta Puustellinpuiston puisto-ojaan.

Kortteliin on tehty erillinen tuulisuusselvitys. Selvityksen mukaan korttelin eteläosan lamellitalot ja pihasuunnitelman mukaiset vaihtelevan korkuiset istutukset suojaavat piha-alueen toimintoja koviilta tuuilta ja tornitalojen arkadit suojaavat sisäänkäyntejä mahdollisilta alasvirtauksilta. Tornitalon osittain avointen kattoterassien kalustukseen on suositeltu kiinnittämään huomioita, etteivät kalusteet liiku vaarallisen voimakkaissa tuulitilanteissa. Hakija on ilmoittanut huomioivansa ja ohjeistavan em. asian.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tornitalon sekä pihakannen suunnitelmia on käsitelty ennakkoon kaupunkikuvatoimikunnassa. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että asuinrakennuksen kerrostasokäytävien viihtyisyyttä ja käytettävyyttä parannetaan ja varmistetaan esteettömyyden osalta, väriä kehitetään valoisampaan suuntaan sekä pihasuunnitelmaa kehitetään mm. jätteen sijoittelun, kulkureittien jäsentelyn ja leikkialueiden turvalliseen saavutettavuuteen liittyen.

Suunnitelmia on kehitetty lausunto huomioiden. Hakijan vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon on myös oheismateriaalin liitteenä.

Hankkeesta on pidetty erillinen rakennetekninen ennakkoesittely ja palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on myöntänyt erillisen vapautuksen hulevesiverkkoon liittymisestä.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut tietyin ehdoin suostumuksen hulevesien johtamiseen MRL 103g § mukaisesti Espoon kaupungin asemakaavan mukaiselle Puustellinpuistossa sijaitsevaan Kirkkalanojaan.

Suostumuksen mukaan hulevedet on imeytettävä ja hidastettava omalla tontilla, hulevesijärjestelmän ylivuodon osalta vedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa kadulle, naapureille tai puistolle.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Koko korttelin 51095 alueelle laaditaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto-, putkijärjestelyistä.

Luvan liitteeksi on toimitettu allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on kuullut yhtä naapuria ja hakija on hoitanut muiden naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 21 000 euron vakuutta vastaan.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen



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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaasuunnitelmassa on huomioitava työmaa-aikataulujen ja rakennusten käyttöönoton yhteensovitus korttelin eri asuinrakennusten sekä yhteisen pihakannen/ pysäköintirakennuksen rakentamisen osalta.

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.

Kaivulupaa yleisellä alueella tulee hakea kaupunkitekniikan keskukselta ennen kaivutöihin ryhtymistä.

Rakentamisen puiston rajalla on tapahduttava kokonaan tontin omalla puolella.

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

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäänöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ

keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan/ poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asuinrakennukseen liittyvä pysäköinti/pihakansi ja leikkialueet oltava toteutettuna.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Virve-verkon kuuluvuus tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hulevesien viivyttämisessä ja johtamisesta ylivuotoputken kautta puistoalueelle tulee noudattaa kaupunkitekniikan keskuksen suostumusta 2021-12 ja siinä annettuja ehtoja.

Hulevesien viivytys/imeytysrakenne sekä tarkastuskaivot on oltava kaikkine rakenteineen ja kaivantoineen kokonaan tontin puolella (vain purkuputki sekä ylivuotopainanne imeytysrakenteesta Puustellinpuistoon sallitaan).

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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.

Kortteliin tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 103, 117, 133, 135, 165 ja 175  
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 16 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto p. 043 827 0873

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Oheismateriaali

2021-742 Asemapiirros

Ei julkaista 2021-742 Hankekuvaus

Ei julkaista 2021-742 Leikkaukset

Ei julkaista 2021-742 Pohjapiirustus kellari ja 1. kerros

Ei julkaista 2021-742 Pohjapiirustus 2. ja 3. kerros

Ei julkaista 2021-742 Pohjapiirustus 16. ja vesikatto

Ei julkaista 2021-742 selvitys yhteistiloista

Ei julkaista 2021-742 vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon

Ei julkaista 2021-1115 2021-742 Väritetyt julkisivut pohjoiseen ja länteen

Ei julkaista 2021-742 Väritetyt julkisivut etelään ja itään

2021-742 havainnekuva ilmasta

2021-742 havainnekuva tieltä

### Jakelu

Hakijat

10164/10.03.00/2021

## § 13

**Uudisrakennuslupa 2021-1041 Syvänsalmenkatu 5**

Päätöspäivämäärä

15.9.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.9.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-153-4 KAITAA Pinta-ala 1583.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Syvänsalmenkatu 5 02260 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,77 + 15 % 2800.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	A-Kruunu Oy Arabiankatu 12 00560 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1) ja rakennustöiden aloittamisoikeus  Pääsuunnittelija: Toikander-Kirsi Carola rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103943140H	3742.0	3619.0	11808.0	8
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020	Ehdollinen			
	Länsimetro Espoo	08.06.2021	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	08.06.2021	Puoltava			
	Metron rataisännöinti	07.07.2021	Mahdollistava			
	Espoo Ympäristökeskus	02.07.2021	Ehdollinen			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 14 kpl Aloittamisoikeushakemus Kaupparekisteriote					

Hallintaoikeusselvitykset  
Valtakirja  
Hankekuvaus  
Rasitesopimusluonnokset 3 kpl  
Naapurien kuuleminen 2 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma  
Rakennusjäteselvitys  
Energiaselvitys ja -todistus  
Tavoite-energiankulutus  
Esteetön kerrostalo -lomake  
Äänitekninen selvitys  
Julkisivun äänieristävyuden mitoitus  
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Pintavesisuunnitelma ja alustava istutussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Tulvariskiselvitys  
Kosteudenhallintaselvitys  
Pelastustiepiirustus  
Katupiirustus  
Pysäköintipaikkojen alustava kauppakirja  
Ulkovisualisointikuvat 2 kpl  
Värijulkisivupiirustukset 4 kpl  
Ulkovärisuunnitelmat  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Sadevesiviemärin asennus hormielementtiin  
Rakennetyypit  
Rakenteiden alustava riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennuksen ja ulkoalueen käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
TEK Pintavesisuunnitelmat  
Pääsuunnittelijan yhteenveto

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (talo B) rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 41. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta haasteelliset perustustyöt ehditään tekemään ennen talvea ja pakkasia. Tontille on aikaisemmin myönnetty maisematyölupa 2021-1027 rakentamista valmisteleville toimenpiteille.

**ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa seitsemästä kahdeksaan kerrokseen porrastetun asuinkerrostalon. Rakennus on rakennettava rakennusalan kaakon ja lounaan puoleisiin sivuihin kiinni. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeelliset alat yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontin eteläpuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-1, jolle saa sijoittaa mm. rakennettavan tontin leikkipaikkoja. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli. Metrorata kulkee tontin pohjoispuolella sijaitsevan Syvänsalmenpuiston alapuolella. Maanalaisen asemakaavan määräykset on huomioitu suunnittelussa.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbackenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

**RAKENNUSHANKE**

Tontille rakennetaan yksi yhden portaan betonirunkoinen asuinkerrostalo ja siihen liittyvät yksikerroksiset varastosiivet sekä piha-alueet. Rakennuksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja. Rappauksen väri on taitettu valkoinen. Kattomuodoksi on valittu epäsymmetrinen harjakatto, minkä avulla ilmanvaihtokonehuone on integroitu osaksi arkkitehtuuria. Katon eteläläpelle on suunniteltu aurinkopaneeleita. Vesikaton materiaali on harmaa konesaumapelti ja yksikerroksisiin varastosiipiin tehdään viherkatto.

**RAKENNUSOIKEUS**

Tontin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2800 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 420 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3619 kem<sup>2</sup>, josta 2800 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 540 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 279 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen itäjulkisivu on suunniteltu noin 1,70 metriä rakennusalan rajasta länteen päin. Ratkaisulla, missä rakennusta ei sijoiteta kaavan mukaisesti rakennusalan rajaan kiinni, on saatu riittävät etäisyydet naapurirakennukseen mm. jätetilasta. Rakennus sijoittuu kuitenkin rakennusalan sisäpuolelle ja etelänpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni kaavan mukaisesti muodostaen yhtenäisen korttelijulkisivun viereisten rakennusten kanssa. Korttelikokonaisuus huomioiden poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl/25 ap. Autopaikkoja rakennetaan nimeämättömyyteen perustuvalla 10 % lievennyksellä asemakaavan vaatimat 23 ap ja niistä yksi on osoitettu liikuntaesteisille. Tämän luvan autopaikoista 22 sijaitsee korttelin 31156 pysäköintilaitoksessa. Liikuntaesteisten paikka on sijoitettu asuinrakennuksen itäpuolelle tontille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup> tai 2 pp/asunto. Minimivaatimuksen mukaiset 82 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 75 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen alustava

hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään ja johdetaan viivytyjärjestelmän kautta pääosin HSY:n hulevesiviemäriin. Pohjoisten piha-alueiden hulevedet johdetaan salaojaputkiin, joista ylivuodon purku tapahtuu hallitusti tontin pohjoispuoleiselle puistoalueelle asemakaavan sallimalla tavalla.

Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tehtyjen tutkimusten mukaan kiinteistön maaperä ei ole pilaantunutta, eikä kunnostustarvetta ole. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan joissakin tutkimuspisteissä arseenin pitoisuus ylitti kuitenkin kynnyksarvon ja tämän vuoksi, mikäli maata poistetaan alueelta, tulee maa-aineksen loppusijoituksen tapahtua ympäristölainsäädännön määräysten mukaisesti luvan omaavalle vastaanottopaikalle.

Tonttiin pohjoispuolella rajoittuvan Syvänsalmenpuiston läpi kulkee liito-oravien kulkuyhteys. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan kulkuyhteyden suojaamiseksi ei tarvitse huomioida liito-oravien pesimärauhaa 1.4. - 31.7 sillä tunnetut pesäpuut ovat yli 30 m päässä rakennettavasta tontista. Tontin Syvänsalmenpuiston puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää aita, joka suojaa puustoa puiston puolella. Puiston puut ovat osa liito-oravan kulkuyhteyttä.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu yksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että vaakasuora etäisyys metron tiloista on minimissään n. 30 metriä ja ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä



ehdoin. Ehdot koskevat pilaantuneiden maiden ja liito-oravareitin suojelemisen lisäksi sulfidisavien huomioimista, työmaa- ja hulevesien hallintaa, laadun seurantaa ja mittaamista sekä korkean meritulvan ja hulevesitulvan riskin huomioimista. Ympäristökeskuksen lausunnossa annettuja ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen eteläpuolella sijaitsevan tontin 31-153-3 (yhteispiha) välille on perustettu rasite kulkuyhteyksien järjestämisestä, johtojen sijoittamisesta sekä korttelin yhteiskäyttöalueen rakentamisesta. Lisäksi hakijatontti on sopinut alustavasti rasitesopimuksen tekemisestä tontin 31-153-5 ja 31-153-2 kanssa pelastustien ja nostopaikan sijoittamisesta sekä tontin 31-153-3 kanssa johtojen sijoittamisesta yhteiskäyttöpihan alueelle. Myös 22 autopaikan sijoittamisesta pysäköintilaitokseen tontilla 31-156-1 on esitetty alustava vuokraoikeuden määräosan kauppakirja. Autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 16 290 euron vakuutta vastaan.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Pilaantuneen maan tutkimusraportti tulee lähettää Uudenmaan ELY-keskukseen.

Mikäli maata poistetaan alueelta, tulee kynnysarvon ylittävät pitoisuudet ottaa huomioon ja varmistaa, että maa-aineksen loppusijoitus tapahtuu ympäristölainsäädännön määräysten mukaisesti luvat omaavalle vastaanottopaikalle.

Kiinteistön Syvänsalmenpuiston puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää aita, joka suojaa puustoa puiston puolella. Puiston puut ovat osa liito-oravan kulkuyhteyttä. Espoon ympäristökeskuksen ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metraisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Työmaa- ja hulevesiä tulee seurata ja niistä tulee mitata pH-pitoisuutta koko rakentamisen ajan. Alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattisavia, jonka todentamiseksi alueelta tulee ottaa näytteitä ennen rakentamisen aloittamista. Mittauspisteitä tulee olla vähintään kolme tontin eri osissa sekä yksi puro-uomassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi useampana kertana viikossa. Mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen luvan liitteenä olevan lausunnon ohjeen mukaisesti. Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelystä infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä. Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista (noin 1m x 1m) mallipalaa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontin 31-156-1 pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä toimivaltaiselta viranomaiselta 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 115 §, 125 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

2021-1041 Asemapiirustus  
Ei julkaista 2021-1041 Sijaintikuva  
Ei julkaista 2021-1041 rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Ei julkaista 2021-1041 Leikkaukset  
Ei julkaista 2021-1041 Pohja 1. kerros  
Ei julkaista 2021-1041 Pohja 2. kerros  
Ei julkaista 2021-1041 Pohja 3. kerros  
Ei julkaista 2021-1041 7. kerros  
Ei julkaista 2021-1041 Pohja 8. kerros  
Ei julkaista 2021-1041 piha- ja pintavesisuunnitelma  
Ei julkaista 2021-1041 Julkisivut koilliseen (väri)  
Ei julkaista 2021-1041 Julkisivut lounaaseen (väri)  
Ei julkaista 2021-1041 Julkisivut luoteeseen (väri)  
2021-1041 Havainnekuva 1  
2021-1041 Havainnekuva 2

### **Jakelu**

Hakijat

10179/10.03.00/2021

## § 14

**Uudisrakennuslupa 2021-1115 Rälssitilankuja 4**

Päätöspäivämäärä

15.9.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.9.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-37-3 NIITTYKUMPU Pinta-ala 14117.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rälssitilankuja 4 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue  31400.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Olarinristi 2 Vuokra Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 2 Gryndi Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (9917), autohalli (9928), ulkoiluvälinevarasto (982X), aloittamisoikeus  Pääsuunnittelija: Paukkonen Jari Arkkitehti SAFA, RA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1039449917	10283.0	10283.0	33240.0	10
	2	1039449928	2076.0	2076.0	8280.0	1
	3	103944982X	126.0	126.0	390.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	921 Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen 4 kpl	16.06.2021 06.07.2021	Mahdollistava .			

Kaupunkikuvatoimikunta	08.02.2021	Puoltava
Länsimetro Espoo	25.08.2021	Puoltava
rataisännöinti Metron	01.09.2021	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 25 kpl  
 Aloittamisoikeushakemus  
 Kaupparekisteriote 2 kpl  
 Valtakirja  
 Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta  
 Hallinnanjakosopimus  
 Hallinnanjakokaavio  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoslausunto  
 Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
 Sopimus yhteiskäyttöautopalvelusta  
 Selvitys kosteudenhallinnasta  
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
 Palotekninen suunnitelma  
 Palotekninen asiantuntijalausunto  
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (72)  
 Meluselvitys  
 Ääneneristävyys selvitys 3 kpl  
 Ajourakaaviot 2 kpl  
 Ilmanlaatuselvitys  
 Värilliset julkisivut ja havainnekuvat  
 Julkisivujen väriyys suunnitelma  
 VSS-piirustus ja -ilmoitukset 2 kpl  
 Pihasuunnitelma 2 kpl  
 Hulevesisuunnitelma  
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma  
 Tulvariskiselvitys  
 Selvitys PKS-yhteis- ja aputiloista  
 Hankeselostus  
 Sijoituslupa  
 Parvekkeen periaateleikkaus  
 LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon, maanpäällisen autohallin ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen. Haetaan aloittamisoikeutta.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä

asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontille on asemakaavassa osoitettu neljän enintään yhdeksän- ja kahdeksankerroksisen, vesikatoltaan Merituulentien suuntaan nousevan asuinkerrostalon rakennusalat. Merituulentien puoleisella korttelin sivulla näitä yhdistää matalampien nelikerroksisten osien rakennusalat kulkuaukkoineen. Läpikulkua on mahdollistettu myös korttelin sisällä. Muodostuville sisäpihoille on osoitettu yksikerroksisten pihakannen alaisten autohallien rakennusalat ja itäisimmälle sisäpihalle lisäksi maanalaisen autohallin rakennusala. Korkeimmille rakennuksille on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat. Sallittu korttelin yhteenlaskettu asuinkerrosala on 31 400 kem<sup>2</sup>. Korttelin itäisivulle tulee toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 500 kem<sup>2</sup>. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät osat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet sekä liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja. Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä sekä rappausta. Asemakaavassa on lisäksi määräksi ääneneristävyyden, ilmanlaadun sekä huleveden viivytämisen suhteen. Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Hanke on toinen osa hallinnanjakosopimuksella jaetun, koko asemakaavakorttelin laajuisen tontin vaiheittaisesti toteutettavaa rakentamista. Kansipihoille muodostuu kulkuyhteys asuinrakennusten läpi ja ajoyhteyksillä toisiinsa liitetyt maanpäällisen autohallin osat muodostavat korttelille yhteisen ja tarvittaessa yleisessäkin käytössä olevan keskitetyn pysäköintilaitoksen.

Suunnitellun asuinkerrostalon korkeamman vinokattoisen osan kerrosluku nousee kuudesta kymmeneen kerrokseen Merituulentien suuntaan ja sen viereen Merituulentien varteen sijoittuu nelikerroksinen matala osa. Ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, kerrokset 2-9 ovat asuinkerroksia ja kymmenes kerros käsittää vain ilmanvaihtokonehuoneen. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 191 kpl, keskipinta-alaltaan 33,6 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon. Jätteet kerätään syväsäiliöryhmään.

Autohalliin johtaa maantasolla ajoliittymä Rälssitilankujan varrelta. Oleskelupihan muodostavalla autohallin kannella sijaitsee erillinen polkupyörävarasto ja sinne on järjestetty ulkoporrasyhteys Merituulentieltä sekä pelastus- ja huoltoajoyhteys lännen suunnasta ensimmäisen rakennusvaiheen kautta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä,



tiililaatta ja rappausta, joiden värisävyinä ovat punaruskea ja hiekanruskea. Korkeamman rakennuksen osan katteena on bitumikermikate, matalamman osan ja ulkoiluvälinevaraston katteena viherkatto. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Asuinkerrosalaa käytetään 7635 kem<sup>2</sup> ja jäljelle jää 14 217 kem<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta 10 283 kem<sup>2</sup> on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 925 kem<sup>2</sup> sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1723 kem<sup>2</sup>. Autohallin kerrosala on 2076 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maanpäällinen autohalli sijoittuu kolmelta sivultaan asuinkerrostalojen rakennusalan puolelle. Tekniset tilat ulottuvat osittain autohallin rakennusalan osalle. Julkisivujen toisena pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään rakenteellisista syistä paikallamuuratun tiilen sävyistä tiililaattaa. Yhteensä kolmen asunnon ainoaan parvekkeeseen kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso enintään 2 dB:n verran. Näille parvekkeille vaadittu ääneneristävyys tullaan rakenteellisesti täyttämään ääneneristävyyselityksessä ilmoitetuilla toimenpiteillä. Yhteensä kahdeksassa asunnossa tuuletusikkunan kohdalla päiväaikainen keskiäänitaso ylittää 55 dB:n enintään 5 dB:llä. Poikkeamisia perustellaan kaupunkikuvallisilla syillä parvekkeiden sommittelussa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille 1 ap/200 kem<sup>2</sup>, toimistoille ja liiketiloille 1 ap/125 kem<sup>2</sup>. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille, vuorottaispysäköinnin mukaisille autopaikoille sekä yhteiskäyttöautojärjestelmään perustuen. Asemakaavan hankkeelle edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ennen vähennyksiä on 96 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 84 ap, joista 4 ap on rakennusluvan 2020-852-A mukaisia autopaikkoja sekä 1 ap on varattu seuraavaa, kolmatta rakennusvaihetta varten. Autopaikoista 74 ap sijoittuu autohalliin ja 10 ap etupihalle autohallin ajo-oven viereen. Autopaikkamäärässä on huomioitu vähennys 94 autopaikan käyttämisestä vuorottaispysäköintiin sekä 8 autopaikan suuruinen vähennys kahden yhteiskäyttöautopaikan johdosta.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem<sup>2</sup>; yhteensä 325 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Rakennuksen sisätiloihin on suunniteltu yhteensä 296 polkupyöräpaikkaa, joista 145 pp on varattu hanketta varten ja 151 pp edelliselle, ensimmäiselle rakennusvaiheelle. Loput hankkeelle kuuluvat 180 pp on suunniteltu sijoitettavaksi seuraavassa, kolmannessa

rakennusvaiheessa toteutuvaan rakennukseen. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Hankkeelle on osoitettu kaksi erillistä yhteensä 113 henkilölle tarkoitettua väestönsuojaa rakennuksen 1. kerroksesta. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja autohalli sisäänkäynteineen sekä yhteispiha ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Autohallissa sijaitsee kolme LE-autopaikkaa. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Talosauna-, kerhotila-, pesula- ja kuivaustilojen laajuus alittaa PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen, mikä kompensoidaan tontin ensimmäiselle rakennusvaiheelle myönnetyn rakennusluvan 2020-852-A sisältämällä keskitetyllä yhteiskäyttöisellä sauna-, kerhotila ja pesulakokonaisuudella.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 8.2.2021 puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on otettu suunnittelussa huomioon.

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

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakija on sitoutunut yhteiskäyttöautojärjestelmään hakemuksen liitteenä olevalla sopimuksella.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa mm. tontin ulkopuolelle sijoittuville perustusrakenteille ja routasuojauksille.

#### 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: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 129 045 euron vakuutta vastaan.

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.  
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 maanalaisen metron tiloja. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. Noudatetaan HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.  
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on kaupunkitekniikan keskuksella hyväksyttävä katualueille suunnitellut nostopaikat sekä Rälssitilankujalle peruuttamisen mahdollistava autopaikkajärjestely.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on hankkeelle viereisen rakennuksen tiloista osoitetut polkupyöräpaikat oltava toteutettuina.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranen, puh. 040 193 4988  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 14

15.09.2021

#### Oheismateriaali

2021-1115 Asemapiirustus  
Ei julkaista 2021-1115 Hankekuvaus  
Ei julkaista 2021-1115 Leikkaus C-C  
Ei julkaista 2021-1115 Leikkaus D-D  
Ei julkaista 2021-1115 Kerrospohja 2.krs  
Ei julkaista 2021-1115 Kerrospohja 3.krs  
Ei julkaista 2021-1115 Kerrospohja 7.krs  
Ei julkaista 2021-1115 Kerrospohja 8.krs  
Ei julkaista 2021-1115 Kerrospohja 9.krs  
Ei julkaista 2021-1115 Kerrospohja 10.krs  
2021-1115 havainnemateriaali

#### Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 15

15.09.2021

§ 15

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

#### **Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraavaan päätökseen:

Hygieenikkoeläinlääkäri, viran määräaikainen täyttäminen, vakanssinumero 332459. Virka sijoittuu ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus-tulosyksikköön.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Oheismateriaali**

Ei julkaista Hygieenikkoeläinlääkäri, viran määräaikainen täyttäminen, vakanssinumero 332459

## § 16

**Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä****Päätösehdotus****Ympäristö- rakennusvalvontajohtaja:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Uudenmaan ELY-keskus, 10.6.2021, UUDELY/570/2021  
Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä  
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: EKE-Rakennus Oy, Piispanmäentie 1

Uudenmaan ELY-keskus, 30.8.2021, UUDELY/8090/2021  
Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä  
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: ST1 Oy, Olarinluoma 17  
[Linkki päätökseen](#)

Etelä-Suomen aluehallintoviraston 16.7.2021 päätökset:  
1) Nro 225/2021, ESAVI/12693/2018. Koivusaaren edustalla sijaitsevan merialueen ruoppaaminen ja täyttäminen, ruoppausmassojen läjittäminen mereen ja rantarakenteiden toteuttaminen.  
2) Nro 226/2021, ESAVI/12699/2018. Jättemateriaalien hyödyntäminen merialueen täytössä.  
Hakija ja toimintojen sijainti: Helsingin kaupunki, Koivusaarta ympäröivät merialueet, Helsinki  
Valitusaika on päättynyt 23.8.2021.  
Päätökset sisältävä asiakirja linkeissä: [ESAVI/12693/2018](#),  
[ESAVI/12699/2018](#).

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 3.8.2021, nro 232/2021, ESAVI/29496/2020  
Asia: Juvanmalmin siirtokuormausaseman toiminnan ja ympäristöluvan muuttaminen.  
Hakija ja toiminnan sijainti: Delete Ympäristöpalvelut Oy, Juvanmalmintie 18.  
Valitusaika päättyy 9.9.2021. [Linkki päätökseen](#).

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 1.9.2021, nro 250/2021, ESAVI/22998/2018  
Asia: Aloite Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan muuttamiseksi  
Hakija ja toiminta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, aloite koskee Finavia Oyj:n Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaa  
Valitusaika päättyy 8.10.2021  
[Linkki päätökseen](#)

**Jätteen keräystoiminnan merkitseminen jätehuoltorekisteriin:**

DHL Supply Chain (Finland) Oy:n (Alaniementie 2, 02970 Espoo) jätteen keräystoiminta on merkitty jätehuoltorekisteriin 9.7.2021 jätelain 100 § mukaisesti.

Helsingin hallinto-oikeus, 27.8.2021, Dnro 21683/2020

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätös on oheismateriaalina

Helsingin hallinto-oikeus, 27.8.2021, Dnro 21680/2020

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätös on oheismateriaalina

Helsingin hallinto-oikeus, 6.9.2021, Dnro 21384/2020

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Helsingin hallinto-oikeus hylkää katselmuksen järjestämistä koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen sekä väliaikaisen määräyksen antamista koskevan vaatimuksen.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Ei julkaista Espoo Piispanmaentie1 paatos UUDELY 5701 2021

Ei julkaista Helsingin hallinto-oikeuden päätös Uudisrakennuslupa-asiaa koskevaan valitukseen, 2020-427

Ei julkaista Helsingin hallinto-oikeuden päätös, Uudisrakennuslupaa koskevaan asiaan, 2020-428

Ei julkaista päätös, Suur-Helsingin Golf Oyn Lakiston golfkentän rakenteiden osittainen muuttaminen



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9,  
§ 15, § 16**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 10, § 11, § 12, § 13, § 14****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](mailto: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 käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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