



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.02.2022

Kokoustiedot

Aika 16.02.2022 klo 17:00 - 21:17
Tauko klo 19:28-19:45

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Nores Mia	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Rukko Merja	varajäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	poistui klo 20:21
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo 17:55-17:59 § 36 käsittelyn ajan
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:25
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 18:31
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poissa klo 17:55-17:59 § 36 käsittelyn ajan
	Schalin Christel	vs rakennuslupapäällikkö	
	Pulkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui klo 18:56
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:09
	Tuominen-Maila Anni	rakennuslakimies	
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	poistui klo 18:41
	Järvinen Tiina	kehittämispäällikkö	poistui klo 17:26
	Nyman Marika	sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mika Hentunen
pöytäkirjantarkastaja

Mia Nores
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.02.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 17		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 18		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 19	1 - 4	Hyvinvointikertomus ja -suunnitelma 2022–2025 ja ikäkausittaiset hyvinvointisuunnitelmat (Kh-Kv-asia)	7
§ 20	5, 6	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2021	12
§ 21		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivät syksyllä 2022	19
§ 22	7	Hinnasto ja ohjeet Villa Elfvikin luontotalon yksityiskäyttöön	21
§ 23		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle: Kaapelin asentaminen meren pohjaan välille Karhusaari-Leppäluoto	23
§ 24		Rakennusvalvonnan lupakäsittelyn tilanne	26
§ 25	8	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistöt 49-441-19-2, 49-441-34-0 ja 49-401-1-235	28
§ 26		Uudisrakennuslupa 2021-1423 Peijinkuja 6	36
§ 27		Uudisrakennuslupa 2021-1425 Peijinkuja 8	45
§ 28		Uudisrakennuslupa 2021-1424 Peijinkuja 10	53
§ 29		Uudisrakennuslupa 2022-193 Sammonsilta 8	63
§ 30		Uudisrakennuslupa 2022-186 Sammonsilta 2	72
§ 31		Uudisrakennuslupa 2021-1634 Monikonkatu 8	81
§ 32		Uudisrakennuslupa 2021-2010 Puumiehenkuja 2	92
§ 33		Muutoslupa 2021-2021 Kutojantie 4	101
§ 34		Viranhaltijoiden päätökset	106
§ 35		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	107
§ 36	9	Päätös oikaisuvaatimukseen ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan 18.1.2022 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä	108

§ 17

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi Rakennusvalvonnan lupakäsittelyn tilanne kohdassa 8. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi kohta 19 ”Päätös oikaisuvaatimukseen ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan 18.1.2022 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä” kohdassa 6. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.2.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokoukuskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 18

16.02.2022

§ 18

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Hentunen ja Mia Nores.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 19

16.02.2022

515/00.01.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 19

§ 19

Hyvinvointikertomus ja -suunnitelma 2022–2025 ja ikäkausittaiset hyvinvointisuunnitelmat (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Ahonen Sanna

Rysti Maria

Kaarnalehto Annika

Wilén Leena

Joensuu Minna

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1

merkitä tiedoksi Hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman 2022–2025.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuntalaisten hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen on kuntalain (410/2015, 1 §) mukaan kunnan keskeisimpiä tehtäviä.

Terveydenhuoltolain (2010/ 1326, 12 §) mukaan asukkaiden hyvinvoinnin tilasta sekä hyvinvointia tukevista toimenpiteistä on raportoitava valtuustolle vuosittain. Tämän lisäksi kerran valtuustokaudessa on valmisteltava laajempi hyvinvointikertomus. Tehtävä tulee säilymään kunnilla myös sote-uudistuksen jälkeen. Kuntien ja hyvinvointialueiden hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen tehtävät on määritelty laissa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä (612/2021).

Hyvinvointikertomus ja -suunnitelma 2022–2025 julkaisu on lain edellyttämä laaja hyvinvointikertomus. Julkaisun alussa kuvataan hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä Espoossa, sen näkyvyyttä Espoo-tarinassa ja hyvinvointijohtamisen rakenteita. Tämän jälkeen kuvataan

tiivistetysti mm. hyvinvoinnin osatekijöitä, koronapandemian vaikutuksia, eri ikäryhmien hyvinvoinnista keskeisiä nostoja, kulttuuri- ja liikuntapalveluiden roolia hyvinvointityössä sekä valtuustokauden hyvinvoinnin edistämisen painopisteet ja tavoitteet.

Hyvinvointikertomuksen lisäksi valtuustokaudelle on valmisteltu ikäryhmittäiset hyvinvointisuunnitelmat, joihin on kirjattu tavoitteet toimenpide-ehdotuksineen. Lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelma vastaa myös lastensuojelulain (417/2007) 12 § edellyttämää lasten ja nuorten hyvinvoinnin edistämiseksi ja lastensuojelun järjestämiseksi ja kehittämiseksi laadittavaa suunnitelmaa. Ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma on samalla vanhuspalvelulain 5§ edellyttämä suunnitelma ikääntyneen väestön tukemiseksi.

Suunnitelmat ovat keskeinen väline, joilla johdetaan ja kehitetään eri ikäryhmiä koskevaa hyvinvointityötä Espoossa.

Tarkempaa tietoa espoolaisten hyvinvoinnin tilasta on koottu Toimintaympäristön tila -koosteeseen, joka on luettavissa kaupungin verkkosivuilla. Hyvinvointikertomus ja -suunnitelma on siis tiivis kertomus hyvinvoinnin tilasta, jota toimintaympäristön tietopaketti täydentää.

Valtuustokauden aikana tehtävässä hyvinvointiraportoinnissa keskitytään erityisesti valtuustokaudelle asetettujen hyvinvointitavoitteiden ja -toimenpiteiden toteutumisen raportointiin.

Espolaisten hyvinvoinnin tila

Espolaisten hyvinvointi on useilla kansallisilla seurantaindikaattoreilla tarkasteltuna keskimääräistä parempi. Koronapandemialla on ollut vaikutusta hyvinvointiin ja muun muassa työttömyys on edelleen huomattavasti korkeampi kuin ennen koronakriisiä. Pitkäaikaistyöttömyys on kasvanut voimakkaasti. Koronapandemia on myös lisännyt esimerkiksi yksinäisyyden kokemista ja uupumisen tunnetta. Koronapandemian vaikutusten lisäksi keskeiset hyvinvointihaasteet liittyvät terveyden ja hyvinvoinnin epätasa-arvoiseen jakaantumiseen, nopeaan väestön sekä vieraskielisen väestön kasvuun, ikärakenteen vanhenemiseen ja kaupungistumiseen. Myös asuinalueiden epäsuotuisan eriytymiskehityksen riski on tärkeää huomioida hyvinvoinnin edistämässä.

Painopisteet ja tavoitteet valtuustokaudelle

Valtuustokauden painopisteet on muodostettu ikäkausittaisten hyvinvointityön ohjausryhmien yhteistyössä huomioiden Espoo tarinan valtuustokauden tavoitteet. Painopisteet on hyväksytty

poikkihallinnollisessa Hyvinvoinnin, terveyden ja osallisuuden edistämisen ohjausryhmässä.

Lasten, nuorten ja lapsiperheiden, työikäisten ja ikääntyneiden hyvinvointityön toimenpiteet kuvataan tarkemmin kunkin ikäryhmän erillisessä hyvinvointisuunnitelmassa. Eri väestöryhmien tarpeet huomioidaan toimenpiteiden toteutuksessa.

Valtuustokauden painopisteet

1. Edistämme osallisuutta ja yhdenvertaisuutta
2. Tuemme mielen hyvinvointia
3. Kehitämme viihtyisiä, turvallisia ja aktiivisuuteen kannustavia asuinympäristöjä
4. Vahvistamme eri toimijoiden yhteistyötä asukkaiden hyvinvoinnin tukemiseksi
5. Edistämme
 - lasten ja nuorten hyvää arkea
 - työikäisten työ- ja toimintakykyä
 - ikääntyvien hyvinvointia ja toimintakykyä
 - vieraskielisten kotoutumista ja hyvinvointia

Lasten, nuorten ja lapsiperheiden hyvinvointityön tavoitteet

1. Edistämme osallisuutta ja yhdenvertaisuutta
 - Lapset, nuoret ja perheet ovat aktiivisesti mukana palvelujen suunnittelussa ja kehittämisessä
 - Ryhmään kuulumisen ja mahdollisuus harrastaa toteutuu kaikkien lasten ja nuorten osalta perheen sosioekonomisesta asemasta riippumatta
 - Lisätään vanhemmuuden tukea nuorisoikäisten vanhemmille
 - Vieraskielisten lasten, nuorten ja perheiden tarpeiden tunnistaminen ja palvelujen kohdentaminen tarpeen mukaisesti
 - Lapsiperheköyhyyden riskitekijät tunnistetaan ja niihin puututaan eri palveluissa
2. Tuemme mielen hyvinvointia
 - Lasta suojellaan kaikenlaiselta väkivallalta
 - Lapsilla ja nuorilla on turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö hyvinvointia tukemassa
 - Lasten, nuorten ja perheiden mielen hyvinvointi vahvistuu
3. Toimimme yhdessä

- Palvelut ovat lähellä asiakasta
- Teemme palvelupoluista yhtenäiset ja toimintaamme ohjaa yhteensovittava työskentely
- Varhaiskasvatuksessa ja opetuksessa tehdään tavoitteellista ja yhteisöllistä hyvinvointityötä.

Työikäisten hyvinvointityön tavoitteet

Työikäisten hyvinvointisuunnitelman tavoitteissa ja toimenpiteissä huomioidaan yllä kuvatut painopisteet.

Työikäisten hyvinvointityön tavoitteita on kolme ja jokaiselle tavoitteelle on muodostettu 7–13 toimenpidettä. Toimenpiteet ja mittarit on kuvattu työikäisten hyvinvointisuunnitelmassa.

1. Työikäisille espoolaisille on tarjolla mahdollisuuksia ja tukea hyvinvointia edistäviin elintapoihin
2. Työelämän ulkopuolella olevien hyvinvointiin tarjotaan tukea ennaltaehkäisevästi ja varhaisessa vaiheessa
3. Työikäinen espoolainen saa tarvitsemansa palvelun sujuvasti (työllisyys, sote, järjestöt, liikunta- ja kulttuuri)

Ikääntyneiden hyvinvointityön tavoitteet

Ikääntyneiden hyvinvointityön tavoitteita on 6 ja niille on asetettu toimenpiteitä. Toimenpiteet on kuvattu Täyttä elämää ikääntyneenä - suunnitelmassa (Suunnitelma Espoon ikääntyneen väestön hyvinvoinnin tukemiseksi 2022–2025).

1. Ikääntyneiden hyvinvointia edistävä toiminta on tavoitteellista ja siihen on helppo osallistua
2. Ikääntyneet osallistuvat ja vaikuttavat
3. Viestintä, ohjaus ja neuvonta toimivat ja tavoittavat ikääntyneet
4. Teknologia ja helppokäyttöiset sähköiset palvelut auttavat arjessa ja edistävät osallisuutta
5. Esteetön elinympäristö tukee itsenäistä elämää
6. Ikääntyneet asuvat turvallisesti ja toimintakykyisinä kotona

Hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelmien kokoaminen

Hyvinvointikertomuksen -ja suunnitelman kokoamisesta vastaa toimialojen asiantuntijoista koostuva hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen asiantuntijaryhmä. Ikäryhmittäisten hyvinvointisuunnitelmien kokoamisesta vastaavat kolme poikkihallinnollista ikäryhmittäistä hyvinvointityön ohjausryhmää: lasten ja nuorten, työikäisten sekä ikääntyneiden hyvinvointityön ohjausryhmä. Hyvinvointityön kokonaisuuden johtamisesta vastaavat kaupungin johtoryhmä sekä kaupunkitasoinen hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen ohjausryhmä.

Asukkaiden näkemyksiä on koottu Espoo tarinan yhteydessä toteutetusta Mun Espoo kyselyssä sekä työpajoissa. Järjestöjen näkemyksiä on kuultu Kumppanuusfoorumissa, joka on kaupungin ja järjestöjen yhteinen alusta hyvinvoinnin edistämiseksi. Järjestöjen edustajia on mukana myös Espoon hyvinvoinnin edistämisen rakenteissa. Lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelman työstäminen on tehty laajassa yhteistyössä lasten ja nuorten hyvinvointityön eri toimijoiden kanssa. Mukana on ollut sivistystoimen ja sosiaali- ja terveystoimen toimialoilta asiantuntijoita ja johtoa. Hyvinvointisuunnitelmat toimitettiin kommentoitavaksi vammaisasiamiehelle ja vammaisneuvostolle sekä tasa-arvo ja yhdenvertaisuustoimikunnalle 19.1.2022. Espoon vanhusneuvosto on osallistunut ikääntyvien hyvinvointisuunnitelman, Täyttä elämää ikääntyneenä -suunnitelman 2022–2025, laatimiseen.

Nuorisovaltuuston hallitus teki lausunnon suunnitelmasta 8.12.2021. Suunnitelma esitellään ja sitä käydään keskustellen läpi vielä uuden nuorisovaltuuston yleiskokouksessa helmikuussa 2022, jolloin lausuntoa tarvittaessa täydennetään.

Hyvinvointikertomus tullaan kääntämään ruotsin kielelle kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Hyvinvointikertomus ja -suunnitelma 2022-2025
- 2 Lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelma 2022-2025
- 3 Työikäisten hyvinvointisuunnitelma 2022-2025
- 4 Täyttä elämää ikääntyneenä -suunnitelma 2022-2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 20

16.02.2022

268/02.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 20

§ 20

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2021

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotiedon vuodelta 2021.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2021 tilanteesta ja asia käsitellään kaupunginhallituksessa 7.2.2022. Kaupungin tilinpäätös käsitellään kaupunginhallituksessa 28.3.2022 ja valtuustossa 16.5.2022

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2021 tulostavoitteet, talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat ovat valtuustoon nähden sitovia. Ympäristö ja rakennuslautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso on 44 Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus.

Tilinpäätöksen ennakkotiedon yhteydessä käsitellään tulostavoitteiden toteutumista koskevat tiedot ja annetaan selvitys määrärahojen ja tuloarvioiden poikkeamista ja niiden syistä. Palvelutuotteiden osalta

arvioidaan suoritemäärien keskeisten poikkeamien syitä sekä tuottavuustavoitteen toteutumista.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen

Tuloskortti

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

Tuloskortit ovat liitteenä.

Tavoitteiden toteutuminen 31.12.2021

Ympäristönsuojelun palvelualue

Ympäristönsuojelu on saavuttanut kokonaisuutena toiminnalle asetetut tulostavoitteet. Ilmastotyössä nykyisiä ja lisä-SECAP-toimenpiteitä työstettiin KYT-toimialan asiantuntijaverkostossa ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen tiekarttaluonnos valmistui kommenttikierrokselle. LuonTo-työ valmistui, käsiteltiin valtuustossa ja se siirtyi toteutukseen. Vesiensuojelun toimenpideohjelma päivitettiin ja luonnos valmistui kommenttikierrokselle. Lupa- ja ilmoituspäätöksiä ja rekisteröintejä käsiteltiin viime vuotta enemmän. Osa tarkastuksista toteutettiin etänä koronarajoitusten vuoksi. Villa Elfvikin kävijäasiakkaita oli vielä vähemmän kuin edellisenä vuonna, koska luontotalo oli suljettuna koko alkuvuoden kesäkuun alkuun saakka koronarajoitusten vuoksi. Ympäristönsuojelun toiminnan lukumäärätiedot ovat liitteenä olevassa tuloskortissa.

Ympäristöterveydenhuollon palvelualue

Tartuntatautilain (ttl) muutoksen (22.2.2021) myötä ympäristöterveydenhuollon tehtäväksi annettiin koronarajoitusten valvonta helmikuussa 2021, ja tehtävä tuli priorisoida muun suunnitelmallisen valvonnan edelle koronatilanteesta riippuen. Uudesta valvontatehtävästä huolimatta päästiin tarkastusten ja muiden tehtävien määrissä lähelle koronaa edeltävän vuoden 2019 tulosta. Alustavan tiedon mukaan on valvontasuunnitelmaan määritellyistä tarkastusmääristä toteutunut elintarvikevalvonnan osalta 73 %, terveydensuojeluvalvonnan osalta 69 % ja tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta 62 %. Toimijoiden tekemiä, toimintaansa koskevia ilmoituksia käsiteltiin yhteensä 426 kpl sekä hakemuksia 71 kpl. Akuutit ympäristöterveyden häiriötilanteet saatiin hoidettua ongelmitta. Elintarvike- ja vesivälitteisten epidemioiden suhteen tilanne oli vuoden aikana rauhallinen, ja valtakunnalliseen RYMY-järjestelmään tehtiin ainoastaan yksi ilmoitus elintarvikevälitteisestä

epidemiasta ja raportti sen selvityksestä. Eläinlääkintähuollon puolella vientiin liittyvät tarkastukset lisääntyivät, vieden resurssia eläinsuojeluvalvontatyöltä.

Rakennusvalvonnan palvelualue

Rakentamisen lupapäätöksiä on tehty 1971 kappaletta, joka on edellisen vuoden tasolla. Lupapäätöksiä koskevista valituksista on saatu 27 hallinto-oikeuden päätöstä ja 5 korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä. Yksikään lupapäätös ei ole muuttunut kummassakaan oikeusasteessa. Jatkuvan palautekyselyn lupavaiheen keskiarvo oli 3,4/5 ja rakentamisvaiheen keskiarvo 3,8/5. Mm. suuri lupahakemusten määrä, kaupunkirakenteen tiivistymisen aiheuttama rakennushankkeiden vaatavuuden kasvu, koronaepidemian aiheuttaman työmäärän kasvu, suunnitelmien keskeneräisyyden lisääntyminen sekä työmäärään nähden vähäiset resurssit ovat vaikuttaneet erityisesti lupakäsittelyajan palautekyselyn tuloksiin.

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

Ympäristö ja rakennuslautakunnan käyttötalouden toteutuminen

31.12.2021 tuhatta euroa		Ksn	Tot	Ero
Ympäristönsuojelun palvelualue	Maksutuotot	71	59	-16 %
	Tuet ja avustukset	265	138	-48 %
		335	197	-41 %
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue	Myyntituotot	421	344	
	Maksutuotot	476	533	
		897	878	-2 %
Rakennusvalvonnan palvelualue	Maksutuotot	5 100	5 634	
	Muut tuotot	100	470	
		5 200	6 104	17 %
Toimintatulot		6 433	7 180	12 %
Tukipalvelut -palveluyksikkö	Henkilöstökulut		684	
	Palvelujen ostot		12	
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat		2	
			697	
Ympäristönsuojelun palvelualue	Henkilöstökulut	1 951	1 652	
	Palvelujen ostot	956	904	
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	218	23	
	Vuokrat	397	394	
	Avustukset ja muut kulut	6	6	
		3 529	2 979	
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue	Henkilöstökulut	1 611	1 721	
	Palvelujen ostot	406	353	
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	27	12	
	Vuokrat	242	240	
	Muut kulut	7	6	
		2 293	2 332	
Rakennusvalvonnan palvelualue	Henkilöstökulut	3 087	2 953	
	Palvelujen ostot	386	433	
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	25	30	
	Vuokrat	369	366	
	Muut kulut	10	88	
		3 877	3 870	
	Ksn	Tot	Ero	

Toimintamenot yhteensä	9 699	9 879	2 %
Toimintakate	-3 266	-2 700	
Toimintakate%	-51 %	-38 %	

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus muodostettiin vuoden 2021 elokuussa Ympäristökeskuksesta, Rakennusvalvontakeskuksesta ja Ympäristöterveydenhuollon palvelualueesta. Näistä irrotettiin resursseja samassa yhteydessä uuteen Tukipalvelut palveluyksikköön. Lisäksi Ympäristöterveydenhuollon palvelualueelle kohdistui vuodelle 2021 pieni tarkemmin erittelemätön määrä henkilöstökustannuksia, jotka eivät olleet 2021 käyttösuunnitelmassa.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen toimintamenot ylittivät vuoden alun organisaatiosta periytyneen käyttösuunnitelman 2 %, mitä ei kaupungin ohjeistuksen mukaan ole pidettävä olennaisena.

Ympäristösuojelun palvelualueella tuet ja avustukset jäivät käyttösuunnitelmasta 48 % Liito-orava life hankkeen arvioitujen tuottojen jäätyä suunniteltua pienemmiksi. Hanke päättyi 2025, eikä tässä vaiheessa tuottoja arvioida enää kertyvän. Rakennusvalvonnan lupamaksut kuitenkin ylittivät käyttösuunnitelman niin, että toimintatulot kokonaisuudessaan olivat 12 % yli käyttösuunnitelman.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen toimintakate oli -38 %, mikä oli selkeästi käyttösuunnitelman toimintakatetta vähemmän negatiivinen.

Palvelutuotteet

Palvelutuotteet	Toteuma 2020	TA 2021	Toteuma 2021	Ero %
Eurot:				
Ympäristökonsultointi	1 484	1 706	1 584	-7 %
Ympäristötarkastus	657	749	768	3 %
Luontotalossa käynti	328	381	321	-16 %
Asiantuntijapalvelut/konsultointi	898	881	658	-25 %
Lupapalvelut	3 056	2 996	3 470	16 %
Suoritteet:				
Ympäristökonsultointi (h)	1 986	1 986	2 009	1 %
Ympäristötarkastus (Kpl)	831	800	706	-12 %
Luontotalossa käynti (Kpl)	18 358	30 000	16 310	-46 %
Asiantuntijapalvelut/konsultointi (h)	23 012	23 012	21 886	-5 %
Lupapalvelut (Kpl)	1 953	1 800	1 891	5 %
Hinnat:				
Ympäristökonsultointi (€/h)	747	859	789	-8 %
Ympäristötarkastus (€/Kpl)	791	936	1090	16 %
Luontotalossa käynti (€/Kpl)	17,9	12,7	19,7	55 %

Espoon kaupunki Pöytäkirja 17/119
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 20 16.02.2022

Asiantuntijapalvelut/konsultointi (€/h)	39	38,3	30,1	-21 %
Lupapalvelut (€/Kpl)	1560	1660	1840	11 %

Organisaatiomuutoksen jälkeen rakennusvalvonnan ja tukipalvelut palveluyksikön kustannukset ovat jakautuneet virheellisesti lupapalvelut ja asiantuntijapalvelut- palvelutuotteen kesken ja tämä vääristää näiden raportoituja hintoja. Lupapalvelujen suoritemäärä on 5 % käyttösuunnitelmaa korkeampi ja vastaavasti asiantuntijapalveluihin on raportoitu käytetyn 5 % käyttösuunnitelmaa vähemmän tunteja.

Ympäristötarkastuksia tehtiin vuonna 2021 12 % käyttösuunnitelmaa vähemmän ja luontotalossa käynnit olivat noin puolet suunnitellusta. Organisaatiomuutoksen vuoksi palvelutuotekustannuslaskenta ei ole täysin vertailukelpoista käyttösuunnitelmaan ja siksi raportoituja hintoja ei tulisi vertailla käyttösuunnitelmaan.

Teknisesti palvelutuotteiden tuottavuus raportoidaan parantuneen vähintään 2 % ympäristökonsultoinnin ja rakennusvalvonnan asiantuntijapalvelujen osalta ja tuottavuustavoitteesta on jääty muiden palvelutuotteiden osalta. Käytännössä lupapalvelujen ja ympäristötarkastusten tehokkuus on ollut kuitenkin suunnitellulla tasolla.

Henkilöstö

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen keskimääräiset annualisoidut henkilötyövuodet palkan maksun mukaan palvelualueittain ajalla 1.8.-31.12:

	Elo- Joulu
Tukiyksikkö	24,0
Ympäristön suojelu	30,0
Ympäristöterveys	31,0
Rakennusvalvonta	34,6
	<u>119,6</u>

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ympäristönsuojelun tulokortti 2021
- 2 Rakennusvalvonnan tulokortti 2021 kokouksessa muutettu

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 21

16.02.2022

8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 21

§ 21

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivät syksyllä 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Laaksonen Maija TYT

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

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2022 syyskaudella seuraavasti:

25.8.2022	torstai	klo 17.00
15.9.2022	torstai	klo 17.00
6.10.2022	torstai	klo 17.00
27.10.2022	torstai	klo 17.00
17.11.2022	torstai	klo 17.00
8.12.2022	torstai	klo 17.00

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kaupunginhallituksen kokoushuoneessa, osoitteessa Virastopiha 2 C 1. krs., Espoon keskus, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

Mikäli koronavirusepidemia niin edellyttää, kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II osan 2 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättäminään aikoina ja paikassa.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 21

16.02.2022

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 22

16.02.2022

631/02.05.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 22

§ 22

Hinnasto ja ohjeet Villa Elfvikin luontotalon yksityiskäyttöön

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy hinnaston ja ohjeet Villa Elfvikin luontotalon yksityiskäyttöön.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Villa Elfvikin luontotalon tiloja vuokrataan yksityiskäyttöön talon aukioloaikojen ulkopuolella. Yläkerran kokoustilaa voi vuokrata talon ollessa auki.

Viime syksynä talossa oli sellainen yksityistilaisuus, että talo oli vuokraajan jäljiltä niin siivottomassa kunnossa, että taloa ja kahvilaa ei pystytty avaamaan ennen kuin päivä oli pitkällä. Ehdot talon käyttöön ovat aina olleet tiukat, tällä tavalla olemme halunneet suojella vanhaa jugend-tyylistä taloa. Tiukat ohjeet eivät auttaneet tässä tapauksessa. Tulimme siihen tulokseen, että lautakunnan pitää asettaa vielä 1 000 e lisämaksu siitä, jos luontotalon avaaminen yleisölle viivästyy yksityistilaisuuden jäljiltä.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 11 §:n 11 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on päättää muut kuin lakiin ja asetuksiin perustuvat maksut tehtäväalueellaan.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 22

16.02.2022

Liitteet

- 1 Hinnasto ja ohjeet Villa Elfvikin luontotalon tilojen yksityiskäyttöön

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 23

16.02.2022

12020/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 23

§ 23

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle: Kaapelin asentaminen meren pohjaan välille Karhusaari-Leppäluoto

Valmistelijat / lisätiedot:

Pippingsköld Ella

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon asiassa Kaapelin asentaminen meren pohjaan välille Karhusaari - Leppäluoto, Espoo (ESAVI/33784/2021).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että hakemuksesta puuttuu merialueen yleiskuvaus.

Keilalahti sijoittuu Seurasaaren rannikkovesimuodostumaan. Alueen tila pintavesien ekologisen luokittelun mukaan on välttävää. Alueella ei ole ympäristö- ja rakennuslautakunnan tietojen mukaan tunnettuja merkittäviä luontoarvoja, suojeltuja kohteita tai kaavassa suojeltuja vesialueita.

Leppäluotoa koskee kaavamerkintä, jonka mukaan alue on ”retkeily- ja leiriytymisalue, jolle saa rakentaa ko. toimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita”. Alueen omistaa Espoon kaupunki.

Kaivuutyöt tulee suorittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttaen. Vesialueella kaivuutöitä suorittaessa tulee käyttää suojaverhoja sedimentistä irtoavan kiintoaineksen ja ravinteiden leviämisen ehkäisemiseksi. Suojaverhot pidetään paikoillaan samentavien töiden ajan. Hakemuksen mukaan rantautumiskohdissa kaivuu on vähäistä, mutta kaivettavaa massamäärää ei ole ilmoitettu.

Mikäli kaivuumassoja ei käytetä kaapelille kaivettujen urien täyttämiseen kaapelin asennuksen jälkeen, tulee ylimääräisten massojen läjitys huolehtia asianmukaisesti esimerkiksi Espoon Rövargrundetin meriläjitysalueelle. Läjitys vaatii Espoon kaupungin luvan, joka haetaan kaupunkitekniikan keskukselta.

Kaapelin huolto on suoritettava asianmukaisesti. Kaapelin tullessa käyttöikänsä päähän, on sen poistosta huolehdittava. Käytöstä poistettua kaapelia ei saa jättää ympäristöön.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta puoltaa hakemusta edellä mainituin ehdoin.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 22.12.2021 lausuntoa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta Caruna Espoo Oy:n vesilain mukaisesta lupahakemuksesta koskien kaapelin asentamista meren pohjaan välillä Karhusaari-Leppäluoto, Espoo. Asianumero on ESAVI/33784/2021. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 28.1.2022 ja siihen on myönnetty pyynnöstä lisääaikaa 23.2.2022 asti.

Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston verkkosivuilla:
<https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2075782>

Caruna Espoo Oy hakee lupaa sähkökaapelin (sähkökaapeli AXMK/PE 150) asentamiselle meren pohjaan. Kaapeli lasketaan mereen lossilta käsin.

Hakemuksen mukaan rantautumiskohdissa tehdään vähäistä kaivuuta kaapelin upotuksen takia lyhyelle matkalle reitin alku ja loppupäässä. Suurin osa kaapelin pituudesta painotetaan betonisäkein kaivamatta meren pohjaa. Reitin syvyys on 1–4,5 m ja pohjan aines savi-hiekka sekoitusta.

Hakemuksen mukaan paikalla suoritetaan alkukatselmus ja työn loputtua loppukatselmus. Hakemuksen mukana toimitettiin pohjan profiilin kaikuluotausaineisto, josta käy ilmi syvyystiedot.

Hakijan mukaan hanke ei aiheuta haittaa ympäristölle.

Hankealue esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. kaapelin sijoittuminen.

Päätöshistoria

Litteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

16.02.2022

915/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 24

§ 24

Rakennusvalvonnan lupakäsittelyn tilanne

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Asia merkitään tiedoksi.

Käsittely

Karimäki Hentusen ja Noreksen kannattamana teki seuraavan ehdotuksen: Lautakunta kiinnittää vakavaa huomiota rakennuslupaprosessien ruuhkautumiseen ja työntekijöiden jaksamiseen. Lautakunta pyytää kiirehtimään virkojen täyttölupamenettelyä ja pyytää, että kaupunginhallitus pohtisi lisäresurssien kohdentamista rakennusvalvontaan lupakäsittelyjen suman purkamiseksi. Lautakunta myös suosittelee uusien virkojen perustamista.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lautakuntaa informoitiin Espoon rakennusvalvonnan lupakäsittelyn ruuhkautuneesta tilanteesta, ja siitä seuranneista rakennusvalvonnan johtoryhmän 9.2.2022 päättämistä toimenpiteistä, joista uutisoitiin rakennusvalvonnan internetsivuilla 15.2.2022. Lautakunta kävi asiasta keskustelua.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

16.02.2022

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunginhallitus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

16.02.2022

626/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 25

§ 25

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistöt 49-441-19-2, 49-441-34-0 ja 49-401-1-235

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa yhdyskuntateknisiä johtoja ja rakennelmia seuraavasti:

- 1) 20 kV:n ilmakaapeli ja kuusi (6) pylvästä tukirakenteineen kiinteistölle ■■■■■ päätöksen liitteen kartan 1 mukaisesti
- 2) 0,4 kV:n riippukierrelinja, 20 kV:n ilmakaapeli ja neljäkymmentäseitsemän (47) pylvästä tukirakenteineen kiinteistölle ■■■■■ päätöksen liitteen kartan 2 ja 3 mukaisesti
- 3) 0,4 kV:n riippukierrelinja, 20 kV:n ilmakaapeli sekä kahdeksan (8) pylvästä tukirakenteineen kiinteistölle ■■■■■ päätöksen liitteen kartan 3 mukaisesti

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

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

kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

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

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

Hakemuksen lähtökohdat

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa 0,4 kV:n riippukierrelinjan, 20 kV:n ilmalinjan, pylväiden sekä pylväsrakenteiden sijoittamiselle Nuuksiossa sijaitsevan Kattilajärventien välittömään läheisyyteen kiinteistöille 49-441-19-2, 49-441-34-0 ja 49-401-1-235.

Kiinteistöt ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevilla kolmella kiinteistöllä on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava. Ko. kiinteistöt sijaitsevat sijoittamispäätöksen mukaisten toimenpiteiden osalta yleiskaavan V1-alueella (yleinen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön varattu alue). Yleiskaavan V1-alueilla on voimassa seuraavat toimenpiderajoitukset: 1) Alueella on kaivamis-, tasoittamis-, louhimis- tai täyttämistyö tai muu näihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin rakennuslain (RakL) 124 a §:ssä on säädetty, ja 2) Puunkaato on luvanvaraista siten kuin RakL 124 a §:ssä tarkoitetaan. Lupa ei ole tarpeen, mikäli toimenpide on kaupunginhallituksen hyväksymien metsänhoito-ohjeiden periaatteiden mukaisesti laadittujen metsänhoitosuunnitelmien mukainen.

Koska tämän päätöksen sisältämät toimenpiteet kohdistuvat pääosin olemassa olevan tielinjan välittömään läheisyyteen, eikä niiden toteuttaminen vaadi huomattavia maastoa muokkaavia toimenpiteitä tai puunkaatoja, eivät päätöksen toimenpiteet vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden MRL:n mukaisten lupien tarvetta.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja muun ohessa seuraavasti:

Ainoa varteenotettava vaihtoehto olisi jättää ilmalinja ja rengassyöttöyhteys kokonaan toteuttamatta. Muita vaihtoehtoisia reittejä ei voida pitää kannattavana tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina eikä niistä sen vuoksi ole esitetty kustannuslaskelmia.

Rengasverkkoyhteyden toteuttamiseksi hakemuksella olevia kiinteistöjä ei ole mahdollista kiertää niiden keskeisen sijainnin ja koon vuoksi. Toteutuskelpoista vaihtoehtoreittiä ei käytännössä ole. Olemassa oleva sähköverkko, johon uusi linja liitetään, sijaitsee osin hakemuksen kohteena olevilla kiinteistöillä sekä tiekunnan tiealueella eikä niitä voida täten kiertää. Ilmalinjan sijoittaminen tien varteen on sääolosuhteiden suhteen varmempaa. Lisäksi hakemuksen mukaisella sijoituksella minimoidaan puuston ja oksaston poisto.

Kun hanketta ei pystytä tyydyttävästi muutoin toteuttamaan, ei vaihtoehtoisen toteutuksen kustannuksilla ole asiassa ratkaisevaa merkitystä.

Uusi ilmalinja palvelee Kattilajärventien alueen sähkönjakelua. Samalla uusi rengasverkkoyhteys palvelee myös läheisiä Velskolan ja Nuuksion alueita. Ilmalinjan toteuttamatta jättäminen aiheuttaisi sen, että edellä mainituilla alueilla asuvien asukkaiden sähkönjakelua ei kyetä saattamaan vähemmän alttiiksi luonnonilmiöille. Verkkoyhtiöllä on lainmukainen velvoite kunnossapitää verkkorakenteitaan.

Huomioiden, että hakijan selvityksen mukaan ainoa varteenotettava vaihtoehto ilmalinjan ja rengasverkon toteuttamiselle on ainoastaan hankkeen toteuttamatta jättäminen, katsotaan hakemuksessa esitetyn riittävä selvitys vaihtoehtoisesta toteutustavasta. Sijoitus hakemuksesta poikkeavasti aiheuttaisi säävarmuuden kannalta epävarmemman toteutuksen, lisääntyvän puuston poiston sekä aiheuttaisi haittaa tienpidolle ja muulle maankäytölle.

Aiheutuva haitta

Hakija on arvioinut sijoittamisesta aiheutuvia haittoja muun ohessa seuraavasti:

Linjat on suunniteltu sijoitettavaksi mahdollisuuksien mukaan tiealueille, tiealueiden rajoille tai kiinteistöille siten, etteivät ne tulisi haittaamaan alueen tulevaa kaavoitusta ja maankäyttöä tämän hetken tiedon mukaisesti.

Liikennettä Kalajärventielle ei ole tarve katkaista kuin ilmajohdon ylitystä rakennettaessa lyhytaikaisesti. Pylvään pystytyksissä ja ilmalinjan rakentamisessa tien varteen korkeintaan toinen kaista on hetkellisesti pois käytöstä. Työskenneltäessä käytetään liikenteenohjausta. Mahdolliset

liikennekatkot pyritään suunnittelemaan työmatkaliikenteen ulkopuolelle ja näistä ilmoitetaan etukäteen. Työstä tiedotetaan hyvissä ajoin ennen kaivuiden alkamista tiehoitokuntaa sekä tien varressa olevia kiinteistöjä. Työt pyritään tekemään siten, että niistä olisi mahdollisimman vähän haittaa tien käyttäjille. Hakemuksen yhteydessä on esitetty sijoittamista koskeva liikenteenohjaussuunnitelma.

Haittoja ovat myös työstä johtuvat esteettiset haitat, kaadettavista puista johtuvat raivaustyöt sekä sähkökytkennöistä ja lopuksi linjojen purusta aiheutuva kulku kiinteistöllä.

Sijoitustyö rajoittaa rakennustoimintaa sekä avovarojen ja laitteiden pitämistä johtoalueella ja sen läheisyydessä MRL:n säännöksiin mukaisesti, huomioiden Carunan sekä viranomaisten antamat sähköturvallisuusmääräykset. Sijoituksen jälkeiseen haittaan liittyy myös oikeus tarvittaessa suorittaa myöhemmin johdon huollon kannalta välttämättömiä kunnossapitotöitä, pitää verkon maanpäällisten rakenteiden lähiympäristö käyttövarmuuden ja sähköturvallisuusmääräysten edellyttämällä tavalla vapaana puista ja muusta kasvillisuudesta.

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu sopimus yksityistien ennallistamisesta, jossa Kattilajärven tiekunta on erikseen todennut, ettei se vastusta verkonrakentamistyön suorittamista.

MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus

Alkuperäisessä hakemuksessa hakija on ilmoittanut hakevansa sijoittamiselle MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta mutta on perunut hakemuksensa tältä osin sähköisessä asiointipalvelussa 29.6.2021.

Hakemuksen liitemateriaali on oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Koska riippukierrelinjan, ilmalinjan, pylväiden sekä pylväsrakenteiden sijoittamista ei voida edellä esitetyn perusteella muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, eikä sijoittamisesta aiheudu kiinteistöille [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] tarpeetonta haittaa, voidaan sijoitus määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tämän sijoittamispäätöksen antaminen ei poista mahdollista MRL:n mukaista muun luvan tarvetta. Tällä päätöksellä ratkaistaan vain MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus.

Maksu

Tästä päätöksestä veloitetaan voimassa olevan rakennusvalvontataksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja

palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä) mukainen maksu. Maksu veloitetaan sijoittamisoikeuden hakijalta.

Rakennusvalvontataksan 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista, muuttamista tai poistamista naapurikiinteistöllä sekä päätöstä vähäisten laitteiden sijoittamisesta, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 2100 euroa.

Korvaukset

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

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä johdon sijoittamisesta merkintä rasiitetun kiinteistön kohdalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
MRL 145 §

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka

Kiinteistöt [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]

Hakemuksen tekijä

Caruna Espoo Oy

Hakemus

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa 0,4 kV:n riippukierrelinjan, 20 kV:n ilmalinjan, pylväiden sekä pylväsrakenteiden sijoittamiselle Nuuksiossa sijaitseville kiinteistöille [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED], Kattilajärventien välittömään läheisyyteen.

Hakemuksessa on esitetty hanke kokonaisuudessaan ja se sijoittuu valtaosin sellaisten kiinteistöjen alueelle, joiden omistajat ovat antaneet suostumuksensa sijoittamiselle. Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistaja on todennut hyväksyvänsä pakkorasitteen sellaisena kuin se hyväksyntänsä antanut.

Hakemuksessa esitetty hanke sijoittuu kokonaisuudessaan suurilta osin Kattilajärven Tiekunnan alueelle.

Uusi ilmalinja palvelee Kattilajärventien alueen sähkönjakelua samalla kun uusi rengasverkkoyhteys palvelee läheisiä Velskolan ja Nuuksion alueita. Ellei ilmalinjaa toteutettaisi hakemuksessa selostetulla tavalla, edellä mainituilla alueilla asuvien asukkaiden sähkönjakelua ei kyettäisi saattamaan vähemmän alttiiksi luonnonilmiöille. Hakija huomauttaa, että verkkoyhtiöllä on lainmukainen velvoite kunnossapitää verkkorakenteitaan.

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Hakijan mukaan ainoa varteenotettava vaihtoehto olisi jättää ilmalinja ja rengassyöttöyhteys kokonaan toteuttamatta. Muita vaihtoehtoisia reittejä ei voida pitää kannattavana tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina eikä niistä sen vuoksi ole esitetty kustannuslaskelmia.

Rengasverkkoyhteyden toteuttamiseksi hakemuksessa mainittuja kiinteistöjä ei ole mahdollista kiertää niiden keskeisen sijainnin ja koon vuoksi. Edellä mainitun lisäksi ilmalinjan sijoittaminen tien varteen on sääolosuhteiden suhteen varmempaa. Toisaalta hakemuksen mukaisella sijoituksella minimoidaan puuston ja oksaston poisto.

Sijoittaminen aiheuttaa rakennusaikana liikennehaittaa Kattilajärventiellä. Haitaksi arvioidaan myös työstä johtuvat esteettiset haitat, kaadettavista puista johtuvat raivaustyöt sekä sähkökytkennöistä ja lopuksi linjojen purusta aiheutuva kulku kiinteistöllä. Lisäksi sijoitustyö rajoittaa rakennustoimintaa sekä avovarastojen ja laitteiden pitämistä johtoalueella ja sen läheisyydessä.

Kattilajärven tiekunta on erikseen hakijan hakemuksen liitteenä toimittamassa sopimuksessa yksityistien ennallistamisesta todennut, ettei se vastusta verkonrakentamistyön suorittamista.

Koska hakemuksen sisältämät toimenpiteet kohdistuvat pääosin olemassa olevan tielinjan välittömään läheisyyteen, eikä niiden toteuttaminen vaadi huomattavia maastoa muokkaavia toimenpiteitä tai puunkaatoja, eivät päätöksen toimenpiteet vaikeuta tämän hetken tiedon mukaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajia on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti seuraavasti.

Kiinteistön [REDACTED] omistaja Archipelago Event Services Oy on kuultu 27.7.2021 päivätyllä ja 12.8.2021 saantitodistuksin tiedoksi saatetulla kuulemiskirjeellä.

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistaja Helsingin kaupunki on kuultu 27.7.2021 päivätyllä ja Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön kirjaamoon samana päivänä toimitetulla kuulemiskirjeellä.

Kattilajärven tiekunta on kuultu 28.10.2021 päivätyllä ja 9.11.2021 saantitodistuksin tiedoksi saatetulla kuulemiskirjeellä.

Vastineet kuulemisten johdosta

Kiinteistön [REDACTED] omistaja ei ole antanut kuulemiskirjeeseen vastinetta kuulemiskirjeessä mainitussa 30 päivän määräajassa.

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistaja on antanut kuulemisen johdosta 28.7.2021 päivätyn vastineen, jossa toteaa puoltavan sijoittamista, mikäli sijoittaminen toteutetaan MRL 161 §:n mukaisena pakkosijoituksena viitaten samalla hakemuksen mukana toimitetun puollon ehtoihin.

Kattilajärven tiekunta on antanut kuulemisen johdosta 7.12.2021 allekirjoitetun vastineen, jonka mukaan sähkölaitteiden sijoittamisesta on sovittava kunkin kiinteistön omistajan kanssa. Tiekunnalla ei ole voimassaolevaa periaatepäätöstä tiehoitokunnan valtuuttamiseksi sopimaan sähköverkon sijoittamisesta ja hoitamisesta.

Tiedoksi

Kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] omistajat

Kattilajärven tiekunta

Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua, tontinmuodostus@espoo.fi

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 EI JULKAISTA_PÄÄTÖKSEN LIITE_Kartta_Caruna Kattilajärventie

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Hakemus_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Johtopuolto_Caruna Kattilajärventie

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

16.02.2022

- EI JULKAISTA_Liikenteenohjaussuunnitelma_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Muistio maastokatselmuksesta tien kunnossapitäjän kanssa_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Suositus sähköverkkojen sijoittamiselle_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Työn haitat kiinteistöille ja tien käyttäjille_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Valokuvia_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Sopimus yksityistien ennallistamisesta_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Tiekunnan vastine_Caruna Kattilajärventie
- EI JULKAISTA_Hgin vastine_Caruna Kattilajärventie

Tiedoksi

Archipelago Event Services Oy c/o Livson Group Oy
Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
Kattilajärven Tiekunta

283/10.03.00/2022

§ 26

Uudisrakennuslupa 2021-1423 Peijinkuja 6

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka	49-31-124-5 KAITAA Pinta-ala 2532.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Peijinkuja 6 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,76 + 15 % 7000.0 k-m ² 523.0 k-m ²				
Hakija	Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2) ja tukimuuri Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103961399H	4707.0	4707.0	15518.0	8
	2	103961400J	4707.0	4707.0	15518.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittaussyksikkö	16.09.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	05.10.2021				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.11.2021				Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	19.01.2022	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	02.02.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 34 kpl
 Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
 Valtakirja
 Hankekuvaus
 Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä 3 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelma 2 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
 Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Piha- ja pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
 Ulkoväriyysuunnitelma
 Ympäristötekniinen perusselvitys
 Ympäristöselvitys
 Turvallisuusselvitys
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
 LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Länsimetron lausunnon liite
 Metron rataisännöinnin lausunnon liite
 Esteettömyysselvitys
 Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
 Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat
 Paloturvallisuuden riskinarvio
 Ympäristömeluselvitys
 Äänitekniinen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Havainnekuvia
 Värijulkisivut 8 kpl
 LVI-asemapiirustus
 Korttelin hulevesisuunnitelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Ulkovärisuunnitelma
 Ympäristöselvitys
 Naapurin suostumus
Lisäselvitykset ja poikkeukset
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon ja tukimuurin

rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 136 ja niiden keskipinta-ala on 45 m².

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu mm. ohjeellinen ala ajoyhteydelle. Tontin itäpuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan kaksi 8-kerroksista betonielementtirakenteista yhden portaan asuinkerrostaloa. Rakennuksista on suora uloskäynti länsipuolelle ensimmäisestä kerroksesta ja itäpuolelle toisen kerroksen tasolta viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat hankkeen leikki- ja oleskelualueet. Ensimmäisestä kerroksesta on myös sisäyhteys kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen. Asuinrakennusten päätyjen julkisivut ovat valkobetonia ja parveketaustat valkoiseksi pinnoitettua betonia. Maantasokerroksen julkisivuissa on lisäksi käytetty asemakaava ja korttelisuunnitelma huomioiden okran sävyisiä keraamisia laattoja. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 3 500 kem², eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 7 000 kem². 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 1 050 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 9 413 kem², josta 6 996 kem² on

varsinaista rakennusoikeutta, 1 558 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 859 kem² 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

Asuinrakennusten itäjulkisivujen parvekkeet ylittävät kokonaan tontin rajan korttelin yhteispihan, eli AH-tontin 31-124-9 puolelle. Suunnitelma on korttelisuunnitelman mukainen ja ylityksistä on sovittu yhteisjärjestelyistä tehdyssä sitoumuksessa.

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.

Edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten kaavan mukaisesti 68 ap. Autopaikoista 55, joista kolme liikuntaesteisille, on sijoitettu kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen viereisellä AH-tontilla 31-124-9. Loput 13 autopaikkaa on sijoitettu AH-tontin pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, eli 272 pp. Hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 272 paikkaa ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Molempien asuinrakennusten 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 70 henkilölle, eli suojatilaa yhteensä 140 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty parvekeluukkujen kautta. Savunpoisto on painovoimainen muissa tiloissa, paitsi kerroksissa olevista pienistä irtainvarastoista se on järjestetty koneellisesti.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty ympäristömeluselvitys. Lisäksi on laadittu äänitekniinen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus, missä on esitetty ulkoseinärakenteeseen,

ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan viivytyksjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontille on tehty erillinen sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus, jonka mukaan maaperästä ei löytynyt sulfidisavea. Espoon ympäristönsuojelun hankkeesta antaman ehdollisen lausunnon mukaan rakentamisen aikana on kuitenkin tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy.

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 kolme kansipihan alaisesta pysäköintilaitoksesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakoneuvottelu ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida Länsimetron lausunnossa esitetyt asiat ja ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

Tontin maanpinnan korot yhteensovitetaan Peijinkujan korkoihin ja tästä johtuen hakijatontin länsireunaan, 0,80 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 49-438-6-184 rajasta, rakennetaan noin 46 metriä pitkä ja enimmillään noin 2,4 metriä korkea tukimuuri. Tukimuurin päälle asennetaan suojakaide putoamisen estämiseksi. Naapurikiinteistön omistajilta on saatu suostumus tukimuurin rakentamiseen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen itäpuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty

sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, tonttien tarpeellisten johtojen, putkien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta korttelin muiden tonttien alueille, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista, hakijatontin parvekkeiden sijoittamisesta AH-tontin puolelle ja 55 autopaikan sijoittamisesta kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Myös 13 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Jos perustusrakenteet ulottuvat katualueen puolelle, on niille haettava kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa. Sijoituslupa tulee toimittaa rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaavesien hallinnasta on esitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakentamisen aloittamista Peijinkuja 6, 8, 10, Finnoonsilta 19 sekä Finnoonsilta 17 yhteinen työmaavesien hallintasuunnitelma, mikäli rakentaminen tapahtuu alueella edes osittain yhtäaikaaisesti. Työmaavesisuunnitelma on lähetettävä tiedoksi Espoon ympäristönsuojelulle.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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.

Työmaavesien ohjauksessa ja käsittelyssä on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.

Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä ja työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen maanrakentamisen aloittamista. Työmaavesien käsittelyssä on otettava huomioon, että alueen hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen ja tulvaherkkään Djupsundsbacken puroon.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä.

Työssä on noudatettava Länsimetron lausunnon kohdassa 4 annettuja ohjeita mm. betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoituksiin liittyen. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) metrosännöinnin 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 Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. Metron rataisännöinnin lausuntoa ja Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Rakentamisen aikana on tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH-näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy (kuten haju, mustat savikerrokset).

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

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

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

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat, polkupyöräpaikat sekä leikki- ja oleskelualueet oltava toteutettuina.

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 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 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1423 Asemapiirustus

Ei julkaista 2021-1423 Sijaintikartta Kortteli

Ei julkaista 2021-1423 Leikkaus B-B Talo A

Ei julkaista 2021-1423 Leikkaus D-D Talo B

Ei julkaista 2021-1423 1krs pohja Talo A

Ei julkaista 2021-1423 2krs pohja Talo A

Ei julkaista 2021-1423 3krs pohja Talo A

Ei julkaista 2021-1423 8krs pohja Talo A

Ei julkaista 2021-1423 1krs pohja Talo B

Ei julkaista 2021-1423 2krs pohja Talo B

Ei julkaista 2021-1423 3krs pohja Talo B

Ei julkaista 2021-1423 8krs pohja Talo B

Ei julkaista 2021-1423 pihasuunnitelma

Ei julkaista 2021-1423 Julkisivu pohjoiseen talo A

Ei julkaista 2021-1423 Julkisivu itään talo A

Ei julkaista 2021-1423 Julkisivu länteen talo A

Ei julkaista 2021-1423 Julkisivu pohjoiseen talo B

Ei julkaista 2021-1423 Julkisivu itään talo B

Peijinkuja 6 havainnekuvia

Jakelu

Hakijat

285/10.03.00/2022

§ 27

Uudisrakennuslupa 2021-1425 Peijinkuja 8

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka

49-31-124-9

Peijinkuja 8

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 2964.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAH Asumista palvelevien
huoltorakennusten korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus0.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala677.0 k-m²**Hakija**Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj
PL 401
00601 HELSINKI**Toimenpide**

Pysäköintilaitos (1) ja talousrakennus (2)

Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	103961404N	2771.0	2771.0	9021.0	1
2	103961405P	198.0	198.0	589.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	16.09.2021	Puoltava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.10.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020	Ehdollinen

	Länsimetro Espoo	19.01.2022	Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	02.02.2022	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl		
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta		
	Valtakirja		
	Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä		
	Kiinteistörekisteriote		
	Rakennuslupakartta		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Kerrosalalaskelma		
	Palotekniset erillisuunnitelmat		
	Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto		
	Hulevesisuunnitelma		
	Pihasuunnitelma		
	Ympäristötekniinen perusselvitys		
	Ympäristöselvitys		
	Turvallisuusselvitys		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Länsimetron lausunnon liite		
	Metron rataisännöinnin lausunnon liite		
	Hankekuvaus		
	Ympäristömeluselvitys		
	LVI-Suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet		
	Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat		
	Paloturvallisuuden riskinarvio		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Sijaintikartta		
	Piha- ja pintavesisuunnitelma		
	LVI-asemapiirustus		
	Koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma		
	Selvitys kosteudenhallinnasta		
	Havainnekuvat 3 kpl		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa yksikerroksisen kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja kansipihalle rakennettavan talousrakennuksen rakentamiseen.		
	ASEMAKAAVA		
	Hanke sijoittuu asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle AH. Tontille saa sijoittaa kansipihan, leikki- ja oleskelualueen sekä rakennuksen tai kansipihan alaisen tilan, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuojan sekä porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen ala talousrakennukselle, jossa tulee olla viherkatto. Kansipihan tulee olla vehreä ja leikki- ja oleskelualueiden sijoittua melukatveeseen.		

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan korttelin asuinkerrostaloja palveleva kansipihan alainen kylmä pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on suora sisäyhteys korttelin neljästä asuinrakennuksesta, joiden autopaikkoja sinne sijoitetaan. Pysäköintilaitoksen näkyvät julkisivun osat etelässä sisäänajon kohdalla sekä Peijinkuja 6:n asuinrakennusten välissä on yhteensovitettu korttelin asuinrakennuksiin niiden materiaalit ja värit huomioiden. Kansipihalle, rakennusten muodostamaan melukatveeseen, rakennetaan korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Kansipihalta on suora sisäänkäynti kaikkiin korttelin asuinrakennuksiin ja kävely-yhteydet katualueelle korttelin koillis- ja itäpuolelta. Huolto- ja pelastusajoneuvoilla kansipihalle ajetaan pohjoisesta Hannuksenkujalta. Lisäksi kansipihalle rakennetaan talousrakennus, joka toimii ulkoiluväline- ja polkupyörävarastona. Talousrakennuksen julkisivut ovat pinnoitettua valkoista betonia ja rakennuksessa on asemakaavan vaatima viherkatto.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen, mutta tontille sallittua kerrosalaa ei ole määritetty.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2 969 kem², josta 2 771 kem² on pysäköintilaitoksen osuutta ja 198 kem² on talousrakennuksen osuutta.

AUTOPAIKAT

Pysäköintilaitokseen rakennetaan yhteensä 103 autopaikkaa, joista 9 on mitoitettu liikuntaesteisille.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama palotekninen suunnitelma. Autohallin savunpoisto on koneellinen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja pihan leikki- ja oleskelualueista on tehty ympäristömeluselvitys. Piha-alue sijoittuu sen ympärille rakennettavien rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontille on tehty erillinen sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus, jonka mukaan maaperästä ei löytynyt sulfidisavea. Espoon ympäristönsuojelun

hankkeesta antaman ehdollisen lausunnon mukaan rakentamisen aikana on kuitenkin tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Pysäköintilaitos on suunniteltu esteettömyysmääräykset huomioiden siten, että kaikki sisäyhteydet asuinkerrostaloihin ovat esteettömiä. Pysäköintilaitokseen osoitetuista autopaidoista osa on mitoitettu liikuntaesteisille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida Länsimetron lausunnossa esitetyt asiat ja ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinäliittymien.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sitä ympäröivien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, tonttien tarpeellisten johtojen, putkien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta korttelin muiden tonttien alueille, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista, viereisten tonttien parvekkeiden sijoittamisesta hakijatontin puolelle ja yhteensä 103 autopaidan sijoittamisesta hakijatontille rakennettavaan pysäköintihalliin. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennusten käyttöönottoa.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaavesien hallinnasta on esitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakentamisen aloittamista Peijinkuja 6, 8, 10, Finnoonsilta 19 sekä Finnoonsilta 17 yhteinen työmaavesien hallintasuunnitelma, mikäli rakentaminen tapahtuu alueella edes osittain yhtäaikaaisesti. Työmaavesisuunnitelma on lähetettävä tiedoksi Espoon ympäristönsuojelulle.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Työmaavesien ohjauksessa ja käsittelyssä on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä ja työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen maanrakentamisen aloittamista. Työmaavesien käsittelyssä on otettava huomioon, että alueen hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen ja tulvaherkkään Djupsundsbacken puroon.

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.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä. Työssä on noudatettava Länsimetron lausunnon kohdassa 4 annettuja ohjeita mm. betoni- ja kalliorakenteiden värinärajoituksiin liittyen. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) metrosäntönnön 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 Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. Metron rata-säntönnön lausuntoa ja Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Rakentamisen aikana on tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH-näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy (kuten haju, mustat savikerrokset).

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

Ennen virkistykseen käytettävien piha-, leikki- ja oleskelualueiden käyttöönottoa, on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä.

Ennen piha-alueiden käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja

ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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 rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1425 Asemapiirustus

Ei julkaista 2021-1425 Sijaintikartta Kortteli

Ei julkaista 2021-1425 hankeselostus

Ei julkaista 2021-1425 Pysäköintilaitos leikkaukset A-A, B-B

Ei julkaista 2021-1425 Talousrakennus leikkaukset A-A, B-B, C-C

Ei julkaista 2021-1425 Pysäköintilaitos pohjapiirustus

Ei julkaista 2021-1425 Talousrakennus pohjapiirustus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 27

16.02.2022

Ei julkaista 2021-1425 piha- ja pintavesisuunnitelma

Ei julkaista 2021-1425 Pysäköintilaitos julkisivut

Ei julkaista 2021-1425 Talousrakennus julkisivut

Ei julkaista 2021-1425 Havainnekuva 1 Autohallin sisäänajo

Ei julkaista 2021-1425 Havainnekuva 2 Kansipiha

Ei julkaista 2021-1425 Havainnekuva 3 Autohallin julkisivuosa länteen

Jakelu

Hakijat

284/10.03.00/2022

§ 28

Uudisrakennuslupa 2021-1424 Peijinkuja 10

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka	49-31-124-8 KAITAA Pinta-ala 744.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Peijinkuja 10 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e = 7,12 + 15 % 5300.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039613896	7139.0	7139.0	22863.0	13
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	16.09.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.10.2021				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.11.2021				Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	19.01.2022	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	02.02.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Valtakirja
Hankekuvaus
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Piha- ja pintavesisuunnitelmat
Hulevesisuunnitelmat
Esteettömyyselvytys
Selvitys kosteudenhallinnasta
Ympäristömeluselvytys
Äänitekkinen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ulkoväriyssuunnitelma ja värilliset julkisivut 4 kpl
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
Metron rataisännöinti lausunnon liite
Länsimetron lausunnon liite
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä 3 kpl
Sijaintikartta
Turvallisuusselvitys
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
LVI-asemapiirustus
Rakennesuunnitelmien kolmannen osapuolen tarkastuksen loppuraportti
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 121 ja niiden keskipinta-ala on 37 m2.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 %

myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusalan rajat ovat pohjois-, länsi- ja eteläpuolilla tontin rajoissa kiinni. Tontin pohjoispuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnou -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 13-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on asemakaavan mukaisesti liiketila ensimmäisessä kerroksessa ja asuntoja palvelevia yhteistiloja ylimmässä kerroksessa. Pääsisäänkäynti on järjestetty Peijinkujan päätyyn muodostuvan aukion puolelta ensimmäisestä kerroksesta, mutta rakennuksesta on myös suora yhteys toisen kerroksen tasolta viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat hankkeen leikki- ja oleskelualueet. Julkisivuissa on korostettu kaavan hakemaa vertikaalisuutta mm. jakamalla julkisivujen sävy maailma osioittain valkoisen ja punaoranssin sävyihin. Valkoiset julkisivut ovat valkobetonia, punaoranssit alueet pinnoitettua betonia. Maantasokerroksen aukionpuoleisissa julkisivuissa on lisäksi käytetty korttelisuunnitelma huomioiden vaihtelevan punaoranssin sävyisiä keraamisia laattoja. Kaikilla asunnoilla on lasitetut ulokeparvekkeet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 5 300 kem². 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 795 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7 139 kem², josta 5 299 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1 226 kem² on asemakaavan sallimaa

lisärakennusoikeutta ja 614 kem2 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 länsijulkisivu ylittää rakennusalan rajan 300 mm. Ylitystä on perusteltu rakennuksen muodonantoon liittyvillä seikoilla, jotka ovat samalla mahdollistaneet tontin länsipuolelle avaramman aukiomaisen tilan, suuremman etäisyyden pysäköintilaitoksen ajoväylään ja yhdelle parvekesivulle suotuisamman suuntauksen ohi vastapäisen naapurirakennuksen.

Rakennuksen 1. ja 13. kerroksessa porrashuoneen 20 m2 ylittävä osa, 16 kem2 ja 48,5 kem2, on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 1. ja 13. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta sisäänkäyntiä ja asuntojen yhteistiloja palveleva porrashuone on näissäkin kerroksissa suunniteltu luonnonvaloiseksi ja väljäksi asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Rakennukseen toinen suora uloskäynti järjestetään kaavan osoittaman eteläsivun sijaan rakennuksen itäsivun puolelta. Uloskäynti on kuitenkin edelleen katualueen kulkuväylien välittömässä läheisyydessä, mutta nyt tontille katutilan kanssa muodostuvan avaramman aukiotilan puolella.

Rakennuksen pohjoisjulkisivun parvekkeet ylittävät kokonaan tontin rajan ja itäjulkisivun pohjoisimmat parvekkeet ylittävät pieneltä osin tontin rajan korttelin yhteispihan, eli AH-tontin 31-124-9 puolelle. Suunnitelma on korttelisuunnitelman mukainen ja ylityksistä on sovittu yhteisjärjestelyistä tehdyssä sitoumuksessa.

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.

Kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem2 liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten kaavan mukaisesti 61 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 62 autopaikasta 45, joista kolme liikuntaesteisille, on sijoitettu kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen AH-tontilla 31-124-9. Loput 17 autopaikkaa on sijoitettu AH-tontin pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem². Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 242 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa. Yhteensä 244 polkupyöräpaikasta 56 on sijoitettu asuinrakennuksen varastotiloihin ja 188 pp on sijoitettu kansipihalla sijaitsevaan varastorakennukseen viereisellä AH-tontilla 31-124-9.

Asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 141 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama palotekninen suunnitelma. Rakennukseen toteutetaan kaksi palolta suojattua uloskäytävää.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty ympäristömeluselvitys. Lisäksi on laadittu äänitekkinen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus, missä on esitetty ulkoseinärakenteeseen, ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontille on tehty erillinen sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus, jonka mukaan maaperästä ei löytynyt sulfidisavea. Espoon ympäristönsuojelun hankkeesta antaman ehdollisen lausunnon mukaan rakentamisen aikana on kuitenkin tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy.

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 kolme kansipihan alaisesta pysäköintilaitoksesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin.

Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida Länsimetron lausunnossa esitetyt asiat ja ehdot mm. paalutus- ja ponttustöiden tärinään liittyen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, tonttien tarpeellisten johtojen, putkien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta korttelin muiden tonttien alueille, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista, hakijatontin parvekkeiden sijoittamisesta AH-tontin puolelle, 45 autopaikan sijoittamisesta kansipihan alaiseen pysäköintihalliin ja polkupyörien sijoittamisesta kansipihalle rakennettavaan talousrakennukseen. Myös 17 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
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.
Jos perustusrakenteet ulottuvat katualueen puolelle, on niille haettava kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa. Sijoituslupa tulee toimittaa rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.
Työmaavesien hallinnasta on esitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakentamisen aloittamista Peijinkuja 6, 8, 10, Finnoonsilta 19 sekä Finnoonsilta 17 yhteinen työmaavesien hallintasuunnitelma, mikäli rakentaminen tapahtuu alueella edes osittain yhtäaikaaisesti. Työmaavesisuunnitelma on lähetettävä tiedoksi Espoon ympäristönsuojelulle.
Työmaavesien ohjauksessa ja käsittelyssä on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.
Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä ja työmaavesien hallintarakenteiden on oltava käyttövalmiina ennen maanrakentamisen aloittamista. Työmaavesien käsittelyssä on otettava huomioon, että alueen hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen ja tulvaherkkään Djupsundsbacken-puroon.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä. Työssä on noudatettava Länsimetron lausunnon kohdassa 4 annettuja ohjeita mm. betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoituksiin liittyen. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) 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 Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. Metron rataisännöinnin lausuntoa ja Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" 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.

Rakentamisen aikana on tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH-näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy (kuten haju, mustat savikerrokset).

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden 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 asetetut vaatimukset.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat, polkupyöräpaikat sekä leikki- ja oleskelualueet oltava toteutettuina.

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 rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1424 Asemapiirustus
Ei julkaista 2021-1424 hankeselostus
Ei julkaista 2021-1424 Leikkaus B-B
Ei julkaista 2021-1424 1krs pohja
Ei julkaista 2021-1424 2krs pohja
Ei julkaista 2021-1424 3krs pohja
Ei julkaista 2021-1424 8krs pohja
Ei julkaista 2021-1424 13krs pohja
Ei julkaista 2021-1424 piha- ja pintavesisuunnitelma
Ei julkaista 2021-1424 Värijulkisivu pohjoiseen
Ei julkaista 2021-1424 Värijulkisivut itään
Ei julkaista 2021-1424 Värijulkisivu etelään
Ei julkaista 2021-1424 Värijulkisivu länteen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 28

16.02.2022

2021-1424 Peijinkuja 10 havainnekuvia

Jakelu

Hakijat

738/10.03.00/2022

§ 29

Uudisrakennuslupa 2022-193 Sammonsilta 8

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka	49-12-5-9 TAPIOLA Pinta-ala 1569.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sammonsilta 8 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 4840.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Tapiolan Tuultenristi c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI	
Toimenpide	Toimistorakennus (1), aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 103995402C 5693.0 5381.0 24833.0 5	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 28.01.2022 Puoltava Naapurien kuuleminen, 08.02.2022 4kpl .	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18kpl Valtakirja Hankekuvaus & rakennussuunnittelun perusteet Energiaselvitys ja -todistus & Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys & esteetön rakennus lomake	

Länsikannen putoamissuojaselvitys
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perus
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 8kpl
Katukorkeusilmoitus & liitteet
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat
Sähköinen liite: Keskustelun liite
KKT pöytäkirja 15.11.2021
KKT pöytäkirja 20.12.2021
LVIA lausunto
SPR-lausunto
SÄH-lausunto
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Selvitys sprinklerilaitteiston suunnitteluperusteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma ja työmaavesisuunnitelma
Kielas-rakennuksen purun yhteydessä tehty maaperän
pilaantuneisuuden
Liitokohtalausntoselvitys
Sprinkler järjestelmäkuvaus
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kaavio eri vaiheiden rakentamisesta ja väliaikaisjärjestelystä nykytilanne
1
Havainnollistava A3-vihko
LVI-asemapiirustus
Piirustusluettelo pääpiirustukset
Palotekniset erillissuunnitelmat, 3kpl
Rakennuslupakartta & Asemakaavamääräykset
Kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Yhteisjärjestelysopimus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Ulkovaipan ääneneristysselvitys
Liitoskohtalausunto
Lupaseuranta VSS- ja autopaikoista
Selvitys autopaikoista ja VSS-paikoista
Rakennustyön aloittamisoikeus- hakemus
Kaavio Tuultenristi-korttelin tonttien 9, 10, 11 ja katualueen
rakennuslupien vaiheistuksesta
Pihasuunnitelma - Piha- ja pinnantasaussuunnitelma, Merituulentorin
tason kansipiha
Allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
Selvitys naapurien kuulemisesta
Hulevesisuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 2-5 -kerroksisen, kellarillisen toimistotalon rakentamiseen Tapiolan keskustassa, sekä rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta paikallavalutöiden ja mahdollisesti elementtiasennuksen aloittamisen osalta. Hakija perustelee aloittamisoikeutta rakennuksen aikataululla ja rakentamistavalla.

Korttelille 12005 on aikaisemmin myönnetty rakentamista valmisteleva maisematyölupa 2021-1888-T maa-aineksen stabilointia, paalutusta, muottien rakentamista, sekä purkuluvan 2017-2101-P mukaisten perustusten purkutöiden loppuun saattamista varten.

Kokonaishankkeen tonteille 49-12-5-10 ja 49-12-5-11 sekä katualueelle 49-12-9901-0 sijoittuville osille on myönnetty samanaikaiset rakennusluvut 2022-194-A, 2022-267-A ja 2022-195-A.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-1), johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. suurin sallittu kerrosluku tasolta noin + 13.0 on V. Tontille 9 ei saa rakentaa asuntoja (kl).

Asemakaavan mukaan rakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan, Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia.

Asemakaavan mukaan toimistorakennuksen tulee olla arkkitehtoniselta ilmeeltään omanlaisensa poiketen asuinrakennusten ilmeestä. Ensimmäisessä kerroksessa tulee olla torille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Rakennuksen yksi- ja kaksikerroksiset osat tulee maisemoida viherkatolla ja rakentaa lounaiskulman pihatasolta lähtien porrastuvaksi niin, että rakennukseen muodostuu terassoitu jalustaosa viherkattoineen. Kaksikerroksisen rakennuksen osan katolle saa toteuttaa myös oleskeluterassin.

Tonttia sivuaa ja vähäiseltä osin leikkaa kevyen liikenteen väylä Lounaistuulenkuja, joka yhdistää Neljäntuulensillan likimääräisen tason + 11.0 Merituulentorin tason noin + 12.5. Tämän kulkuyhteyden tulee olla esteetön ja leveydeltään vähintään 4 m.

Asemakaavassa on lisäksi tontin osalta mainintoja mm. istutuksista, melusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4840 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja pysäköintitilat, polkupyöräpaikoituksen vaatimat tilat ja yhteydet, sekä porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, sikäli kuin se lisää porrashuoneen luonnonvaloisuutta.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 4840 k-m². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 5381 k-m² ja kokonaisala 5693 m². Hanke sisältää asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 196 k-m², sekä MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta 40 k-m² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, ja 305 k-m² taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Uusi toimistorakennus sijoittuu tontille pääosin asemakaavan mukaisesti. Ohjeellinen rakennusalueen raja ylittyy kuitenkin 2-kerroksisella osalla rakennuksen etelänurkassa noin 4 metriä.

Rakennus sijoittuu miltei kokonaan aikaisemmin rakennetulle betonikannelle, Merituulentien päälle. Toimitilarakennuksen julkisivut on jäsennöity kolmeen materiaaleiltaan ja julkisivuaukotukselta erilaiseen osaan. Rakennuksen kaksi alinta kerrosta muodostaa rakennukselle jalustaosan, jonka päältä nousee visuaalisesti keveämpi kolmikerroksinen osa. Jalustan päälle kolmannen kerroksen tasolle sijoittuu kattoterassi.

Julkisivujen päämateriaalina alimmissa kahdessa kerroksessa on valkoinen keraaminen kolmiomainen sauvalaatta. Ylemmät kolme kerrosta ovat julkisivulasia, varustettuna pystyaiheisilla auringonsuojaelementeillä. Terasseilla on istutuksia, ja ylin kattopinta on viherkatto.

Toimisto- ja liiketilarakennuksen kaksi alinta kerrosta ovat liiketilaa avoyhteydessä toisiinsa, ja kolme ylintä toimistotilaa.

Rakennuksen perustukset ja jäykistävät rakenteet ovat teräsbetonia, tasot ovat pääosin ontelolaattoja. Julkisivut ovat ei-kantavia, ja rakennuksen vesikatto on viherkatto. Rakennus liitetään kaukolämpöön ja kaukokylmäverkostoon. Tilat varustetaan koneellisella tulo- ja/tai poistoilmajärjestelmällä sekä LTO-järjestelmällä. Rakennus on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen ylin räystäskorko ylittää vähäisessä määrin (+34.25) asemakaavaan merkityn koron +34.00

Hakija perustelee poikkeamista rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja massoittelun tarkennuksilla.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap liike-, palvelu- ja kulttuuritilojen 200 k-m² (jos keskuspysäköinnissä) sekä 1 ap toimistotilojen 75 k-m² kohti. Tontille tulee näin ollen varata vähintään 43 autopaikkaa.

Tapiolan keskuspysäköinnistä on merkitty varatuiksi 43 autopaikkaa.

Autohalliin 2. kellariin sijoittuu lisäksi yksi LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / toimisto-, liike- ja palvelutilojen 70 k-m². Asemakaava edellyttää 69 polkupyöräpaikkaa.

Kellariin on sijoitettu 70 polkupyöräpaikkaa.

Väestösuojapaikat yhteensä 94 henkilölle sijoittuvat Tapiolan keskusväestösuojaan.

SELVITYKSET

Toimistotilat sisäänkäynteineen ovat esteettömiä. Rakennukset ja pihalue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 13.1.2022, 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 24.11.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 15.11.2021 ja 20.12.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä. Suunnitelmien käsittelyä teknisessä toimikunnassa ei ole katsottu tarpeelliseksi.

LAUSUNNOT

Länsimetron lausunto on liitetty maisematyölupaan 2021-1888-T.

Lupamääräykseksi on asetettu, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin Länsimetron lausunto tästä rakennusluvasta on saatu ja mahdolliset tarkistukset suunnitelmiin on todettu tehdyiksi.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot paloteknisistä ratkaisuista 20.1.2022, LVIA:sta 20.12.2021, sähkösuunnittelusta 20.12.2021 ja sprinkleristä 14.12.2021 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat Yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin., ja että kirjatut havainnot tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta jälkijännitetyn arinapalkiston suunnitelmien ja laskelmien osalta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on sitoutuminen yhteisjärjestelysopimukseen, jossa on sovittu tonttien 12-5-9, 12-5-10, 12-5-11 ja 12-205-4 välisistä yhteisjärjestelyistä koskien mm. rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueitten sijoittumista oman tontin ulkopuolelle. Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa paikallavalutöihin ja elementtiasennuksen aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 71 785 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

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 alku- 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 Länsimetron lausunto tästä rakennusluvasta on saatu ja mahdolliset tarkistukset suunnitelmiin on todettu tehdyiksi. Tämä tulee olla suoritettuna aloituskokoukseen mennessä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Hankkeeseen ryhtyvän on koko rakennustyön ajan osoitettava korvaavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet rakennuspaikan kautta kulkevien yhteyksien tilalle.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Näkövammaisten taktiiliopastus on toteutettava yleisillä kävelyalueilla, ja niiden laattapäällysteet on hyväksyttävä esteettömyysasiantuntijalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-193 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-193 hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet

Ei julkaista 2022-193 leikkaus A

Ei julkaista 2022-193 pohjapiirustus K0. krs

Ei julkaista 2022-193 pohjapiirustus 1. krs

Ei julkaista 2022-193 pohjapiirustus 3. krs

Ei julkaista 2022-193 pohjapiirustus 5. krs

Ei julkaista 2022-193 pihasuunnitelma

2022-193 Tuultenristi havainnekuvat ja julkisivut

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 30

16.02.2022

740/10.03.00/2022

§ 30

Uudisrakennuslupa 2022-186 Sammonsilta 2

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka	49-12-5-11 TAPIOLA Pinta-ala 1557.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sammonsilta 2 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 3270.0 k-m ² 0.0 k-m ²		
Hakija	As Oy Espoon Länsituuli Oy c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI			
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 103995162M 5450.0 4841.0 18763.0 9			
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1			
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 20.01.2022		Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 08.02.2022		.	
	4kpl			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, Valtakirja Hankeselostus KKT-aineisto KKT lausunto Asemapiirustus-DWG-tiedosto			

Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työ
Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus, 2kpl
Kerrosalalaskelma
Meluselvitys
TATE-lausunto, LVIA & SÄH
Tapiolan palosuunnittelun yleiskoordinaattorin lausunto
Vaiheistuskaavio
Lopullisen vaiheen kulkukaavio
Pohjavedenhallintasuunnitelma ja työmaavesisuunnitelma
Kielas-rakennuksen purun yhteydessä tehty maaperän
pilaantuneisuuden
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kulkukaavio alueen lopputilanteessa
RH1
Rakennetyypit, asuinrakennus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, pysäköinti
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennetyypit, pysäköinti
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, asuinrakennus
Palotekniset erillissuunnitelmat, 3kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
TEK-yhteenveto
Kaavamääräykset
Rakennuslupakartta
Rasitesopimus
Hulevesisuunnitelma
Itätuulenkujan kiinteistöjen hulevesiselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kiinteistörekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
RAK05 B -lomake
Ulkovaipan ääneneristys selvitys
Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja
Käyttöturvallisuus
Liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 9-kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen Tapiolan keskustassa. Rakennukseen sijoittuu 43 asuntoa 8 asuinkerroksessa.

Korttelille 12005 on aikaisemmin myönnetty maisematyölupa 2021-1888-T maa-aineksen stabilointia, paalutusta, muottien rakentamista, sekä purkuluvan 2017-2101-P mukaisten purkutöiden loppuun saattamista varten.

Tontille on myönnetty tämän rakennusluvan kanssa samanaikainen rakennuslupa 2022-267-A, joka koskee viereiseen rakennushankkeeseen Sammonsilta 8 kuuluvia teknisiä ja varastotiloja pihakannen alla.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-1), johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Tontin pohjoisrajalla sijaitsee alue, joka on varattu maanalaisista tiloista maanpintaan johtavalle ilmanvaihdon kanavatornille (map).

Asemakaavan mukaan rakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan, Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia.

Asuinrakennusten ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee erottua omana aiheenaan. Massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin. Myös rakennusten jalustakerrosten julkisivukäsittelyn tulee poiketa muista kerroksista. Sammonsillan kevyen liikenteen reitin varten tulee sijoittaa sitä elävöittäviä tiloja, kuten palvelutiloja ja asukkaiden yhteistiloja.

Kansipiha tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasveilla. Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin, eikä tontteja saa aidata.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3270 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja pysäköintitilat, polkupyöräpaikoituksen vaatimat tilat ja yhteydet, sekä porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, sikäli kuin se lisää porrashuoneen luonnonvaloisuutta.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 3270 k-m². Hankkeen kokonaiskerrosala on 4841 k-m², ja kokonaisala 5450 m². Hanke sisältää asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 1191 k-m², sekä MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta 234 k-m² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, ja 146 k-m² taloteknisiä

kuluja. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Uusi asuinrakennus sijoittuu tontille pääosin asemakaavan mukaisesti. Kaavassa ohjeellisena esitettyä rakennusalan rajaa ylitetään vähäisesti itä- ja länsijulkisivuilla.

Kellarikerrokseen sijoittuvat autohalli, sekä teknisiä ja varastotiloja, ja alemmalle Sammonsillan sisäänkäyntitasolle 1. kerrokseen asuntokohtaiset varastot ja ulkoiluvälinevarasto. 2. kerrokseen Merituulentorin tasolla aukeaa toinen porrashuonesisäänkäynti, ja sinne sijoittuvat myös lastenvaunuvarasto, kuivaushuone, sekä rakennuksen ainoa liiketila. Asuinrakennuksen kerho-, talosauna- ja pesutilat sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksella tontille 49-205-4.

Rakennuksen julkisivut ovat kerroksissa uritettua valkobetonia, lukuun ottamatta Sammonsillan jalustakerrosta, joka on päällystetty mustalla luonnonkivellä. Parveketaustaseinät ovat maalattua betonia (2-8.krs:t) ja puuta (9. krs.). Kaikilla asunnoilla on liukulasitetut parvekkeet.

Asunnoissa on huoneistokohtainen lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto.

Metron läntinen kanavatorni, nk. Kakko-tower, sijoittuu vähäisesti myös asuin kerrostalon tontille. Kanavatorni on huomioitu rakennuksen suunnitelmissa ja sen pysyvyys varmistetaan perustettavilla rasitteilla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamia asemakaavasta tai rakentamismääräyksistä..

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap liike-, palvelu- ja kulttuuritilojen 200 k-m² (jos keskuspysäköinnissä) sekä 1 ap toimistotilojen 75 k-m² kohti. Tontille tulee näin ollen varata vähintään 26 autopaikkaa.

Pihakannen alaiseen autohalliin omalle tontille sijoittuu asemakaavan mukaisesti 27 autopaikkaa, joista yksi soveltuu liikuntaesteisten käyttöön.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / toimisto-, liike- ja palvelutilojen 70 k-m². Asemakaava edellyttää 106 pp-paikkaa. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Kellariin on sijoitettu asemakaavan mukaisesti 108 polkupyöräpaikkaa, ja pihalle on osoitettu 14 pp lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Väestösuoja paikat yhteensä 87 henkilölle sijoittuvat Tapiolan keskuväestösuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot sisäänkäynteineen ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue

täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 26.1.2022, 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 24.11.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 15.11.2021 ja 20.12.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä. Suunnitelmien käsittelyä teknisessä toimikunnassa ei ole katsottu tarpeelliseksi.

LAUSUNNOT

Länsimetron lausunto on liitetty maisematyölupaan 2021-1888-T.

Lupamääräykseksi on asetettu, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin Länsimetron lausunto tästä rakennusluvasta on saatu ja mahdolliset tarkistukset suunnitelmiin on todettu tehdyiksi.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot paloteknisistä ratkaisuista 14.1.2022, LVIA:sta 17.1.2022, sähkösuunnittelusta 18.1.2022 ja sprinkleristä 3.2.2022 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat Yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin, ja että kirjatut havainnot tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on sitoutuminen yhteisjärjestelysopimukseen, jossa on sovittu tonttien 12-5-9, 12-5-10, 12-5-11 ja 12-205-4 välisistä yhteisjärjestelyistä koskien mm. rakenteiden, autopaikkojen, asuntojen yhteistilojen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueitten sijoittumista oman tontin ulkopuolelle, samoin Länsimetron läntisen kanavatornin sijoittumisesta osittain tontille 12-5-11.

Metron läntisen kanavatornin sijoittumisesta osittain tontille 12-5-11 tulee laatia rasitesopimus ja perustaa rasite, samoin Länsimetron läntisen kanavatornin sijoittumisesta osittain tontille 12-5-11.

Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja 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

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

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 alku- 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 Länsimetron lausunto tästä rakennusluvasta on saatu ja mahdolliset tarkistukset suunnitelmiin on todettu tehdyiksi. Tämä tulee olla suoritettuna aloituskokoukseen mennessä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan kunnallistekninen sopimus katualueiden hallinnasta ja hoidosta.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-186 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-186 Hankeselostus

Ei julkaista 2022-186 leikkaus A-A

Ei julkaista 2022-186 leikkaus B-B

Ei julkaista 2022-186 pohjapiirustus K1 krs

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 30

16.02.2022

Ei julkaista 2022-186 pohjapiirustus 1.krs
Ei julkaista 2022-186 pohjapiirustus 3.krs
Ei julkaista 2022-186 pohjapiirustus 6.krs
Ei julkaista 2022-186 pohjapiirustus vesikatto
Ei julkaista 2022-186 pihasuunnitelma
2022-186 näkymä 1
2022-186 näkymä 2
2022-186 näkymä 3

Jakelu

Hakijat

706/10.03.00/2022

§ 31

Uudisrakennuslupa 2021-1634 Monikonkatu 8

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka

49-51-155-5

Monikonkatu 8

LEPPÄVAARA

02650 ESPOO

Pinta-ala 15081.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

YU, 15500 kem2, kl 5%, Urheilutoimintaa

käyttötarkoitus

palvelevien rakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

15500.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kameleonten AB

c/o Ralf Wahlsten Trädgårdsvägen 6

02700 Grankulla

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Urheiluhallin rakentaminen ja 21 energiakaivon poraaminen, kokoontumistilat 3 629 henkilölle sekä rakennustöiden aloittamisoikeus.

Pääsuunnittelija: Kettunen Else arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

1

1039638032

14609.0

14307.0

141870.0

2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P0 / P2

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta

31.05.2021

Kieltävä

(ennakko)

Naapurien kuuleminen, 1kpl	14.10.2021	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	28.06.2021	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	29.09.2021	Puoltava
ympäristöterveys Espoon seudun	21.10.2021	Ehdollinen
ympäristöterveys Espoon seudun	25.11.2021	Ehdollinen
lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen	20.01.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 8kpl
 Valtakirja, 2kpl
 Asemapiirustus-DWG
 Hankekuvaus
 Havainnekuvat
 Energiaselvitys ja -todistus
 Energiatodistuksen liite
 Esteetön rakennus
 Esteettömyyselvityksen liitepiirustukset
 Kerrosala- ja kokonaisalalaskelmat
 Maalämpökaivot
 Maalämpökaivon etäisyydet
 Vammaisneuvoston ja Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto
 Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativ
 Akustiikan periaateratkaisut
 Alapohjan liittymän tiivistys
 Rakennetekniikka vaativuusluokkien perusteet
 Vesi- ja viemärlaitteisto ennen luvan hakemista
 Paloteknisen suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Rakennustöiden vaiheistus
 Lomake-YL08
 Vastine RAKA-n lausuntoon 07.06.21
 Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Rakennetyypit
 Leppävaaran KTYS raportti 20190529
 SW-Paneelien julkisivudetaljit
 Rasitesopimus 23.09.2021
 Vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon
 Vesikattodetaljit
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet + riskiarviot
 Keittiösuunnitelma 1:100
 Julkisivuote 1:50

Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Keskeiset julkisivumateriaalit
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Palotekninen suunnitelma / LUP leima 28.12.2021
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Rakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuslupakartta
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Maanvuokrasopimuksen lainvoimaisuustodistus
Päätös maanvuokrauksesta
Maanvuokraussopimus
Täydennys maanvuokraussopimukseen
Kiinteistörekisteriote
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Pohjatutkimuskartta ja -leikkaukset
Ympäristötekniinen perusselvitys
Kameleonten, hallituksen kokouspöytäkirja
Ulkoväriyysuunnitelma
Väestönsuojapiirustukset
Rakennetyypit
Vastineet terveystarkastajan lausuntoon 2 kpl
Viivytysjärjestelmän periaateleikkaus
LVI-asemapiirustus
Pohjaviemärit
Maalämpökaivot - Enersys Oy:n lämpökaivokentän suunnitelma
Hakemus kokoontumistilaksi
Kokoontumistilahakemus, henkilömäärälaskelma
Kokoontumistilahakemuksen liitepiirustukset
Liitoskohtalausunto HSY
SPR-liitoskohtalausunto HSY
Keskustelun liite/ Suostumus yleisen alueen käyttöön
Värilliset julkisivut 1:200
HV2 hulevesiviemärin omistusoikeuden siirto
Salaojasuunnitelma
Rakennuksen tietomalli (ARK)
Rakennuksen tietomalliselostus (ARK)
Selvitys hulevesistä - Ympäristökeskuksen päätös 3.2.2022
Aloittamisoikeushakemus
Lisäselvitykset ja poikkeukset
Haetaan lupaa urheiluhallin rakentamiselle, 21 energiakaivon poraamiselle ja yleisurheilusalin, salien 1, 2, 3 ja 4 sekä lämmittelyparven kokoontumiskäyttöön hyväksyttämiseksi yhteensä 3629 henkilölle. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan

lainvoimaisuutta.

Rakentamista valmisteleville toimenpiteille on myönnetty maisematyöluupa 21-1863-T.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU).

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty +24.0.

Rakentamistapaa on säädetty tarkemmin asemakaavamääräyksillä, joiden mukaan rakennusten tulee mm. muodostaa hallittu ja ympäristöön sopiva kokonaisuus, urheiluhallin itäpäädyn tulee olla materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja sisältää kiinnostavia elementtejä, länsipäädyn tulee sopeutua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön eikä siihen saa sijoittaa valomainoksia, rakennusten tulee pääväriykseltään olla tummia, sisäänkäyntien ja kahvilatilojen yhteyteen tulee sijoittaa laajoja ikkunapintoja, konehuoneet tulee liittää osaksi rakennuksen massoittelua, huoltoalueita ei saa käyttää avovarastointiin ja eri alueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen.

Asemakaavan sallima rakennusoikeus tontilla on 15 500 kem². Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää 5 % (775 kem²) käyttötarkoitukseen liittyvänä toimisto-, liike- ja kahvilatilana. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä väestönsuojatilat.

YU-kortteliin kuuluu myös tontin pohjoispuolella sijaitseva Leppävaaran stadion, jolle sijoittuva Monikonkuja toimii tonttien välillä rakennusten sisäänkäyntivyöhykkeenä (aukio au-1/h) ja joka toimii myös urheilupuiston liikenne- ja ulkoiluverkoston osana. Aukion läpi tulee asemakaavan mukaan olla ympärivuorokautinen kevyen liikenteen yhteys, jonka saa sulkea vain tilapäisesti. Alueen läpi saa osoittaa huoltoajoyhteyksiä ja alueelle saa rakentaa myös rakennuksia yhdistävän jalankulkusillan.

Uudisrakentamisessa on myös huomioitava tulvariski, mahdolliset sulfidisaviesiintymät sekä lähellä maanpintaa oleva pohjaveden pinta ja hulevesiä tulee viivytellä asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka kattaa tontin lisäksi maanvuokrasopimuksen rajauksen mukaisen tonttia ympäröivän alueen puistoaluetta.

Leppävaaran urheilupuiston tontille sekä maanvuokrasopimuksen mukaiselle puistoalueen osalle rakennetaan kaksikerroksinen urheiluhalli, joka palvelee sekä yleisurheilua, palloilua että voimistelua.

Pääosa hallista on yksikerroksista korkeaa tilaa, osa kaksikerroksista

urheilutoimintaa palvelevaa tilaa. Tekniset tilat sijoittuvat molempiin kerroksiin sekä 2. kerroksen yläpuolella sijaitsevalle parvelle. Rakennuksen itäisivulla sijaitsevat liikuntapuiston ja tulevan tekojäähallin käyttäjien puku- ja pesutilat sekä tekojäähallin kaluston huoltotilat. Lisäksi urheiluhallin länsisivulle on suunniteltu myöhemmin rakennettavaksi urheilupuiston huoltorakennus ja katettu ja aidattu huoltopiha.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 14 307 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 13 418 kem² ja MRL 115§ sallimaa alaa 889 kem². Toimisto- ja kahvilatilan osuus rakennuksen kerrosalasta on 468 m² (noin 3 %).

Kokoontumistiloiksi haetaan luvan yhteydessä 1. kerroksen yleisurheilusali yhteensä 1733 henkilölle, sali 1 yhteensä 595 henkilölle, sali 2 yhteensä 444 henkilölle, sali 3 yhteensä 379 henkilölle, sali 4 yhteensä 359 henkilölle sekä 2. kerroksen lämmittelytila/parvi yhteensä 119 henkilölle. Kokoontumistiloihin liittyvät lisäksi muina tiloina aula ja kahvio sekä kabinettitila yhteensä 191 henkilölle. Suurien yleisötapahtumien yhteydessä voidaan YU sali sekä salit 3 ja 4 yhdistää yhdeksi kokoontumistilaksi A, jolloin tilan henkilömäärä on yhteensä 2590 henkilöä ja tila on esitetty varustettavaksi tilapäisillä siirtokatsomoilla sekä tilapäisillä wc-tiloilla ja siirtonaulakoilla.

Rakennuksen paloluokka on P0/P1 ja rakennus varustetaan alkusammutuskalustolla ja automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennuksen kantavien rakenteiden ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukainen luokitus on pääosin R60. Rakennuksen kantavat rakenteet mitoitetaan osin luokitukseen perustuen ja osin oletettuun palonkehitykseen perustuvalla mitoituksella.

Energiakaivoja porataan urheilusalien alle yhteensä 21 kpl sekä lisäksi 4 kpl varakaivoja.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalean ja tumman harmaan sävyyn maalipinnoitettu teräsohutlevy (pelti-villa-peltielementti). Rakennuksen pääsisäänkäynti ja -porras liittyvine tiloineen avautuvat urheiluhallin suuren ikkunapintojen välityksellä ja urheilutiloilla on elävöitetty lasipinnoilla toiminnallisuus huomioiden. Pääsisäänkäyntiä, kahviota ja rakennuksen itäjulkisivua on korostettu muusta rakennuksesta poikkeavalla värillä ja materiaalilla (puukuvioitu korkeapainelaminaattilevy) ja julkisivuja on myös elävöitetty näkösuoja- ja koristesäleiköillä. Rakennuksen päämassan katto on loivasti kaartuva kumibitumikermikatto ja rakennuksen matalimmat osat ovat tasakattoisia.

Huolto- ja saattoliikenne tapahtuu pääosin Monikonkujan suunnalta. Rakennuksen pohjoispuolelle, tontille 51155-4 sijoittuvaa Monikonkujaa ei ole vielä rakennettu lopulliseen korkoon ja piha-alueet sovitetaan alueen olemassa oleviin korkoihin.

Aloittamisoikeutta haetaan perustusten tekemiselle ja alapohjan rakentamiselle. Aloittamisoikeutta on perusteltu tiukalla aikataululla. Tavoitteena on rakennuksen käyttöönotto ennen Espoossa vuonna 2023 järjestettäviä alle 23-vuotiaiden yleisurheilukisoja.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennuksen julkisivu toteutetaan pääosin vaaleana, poiketen asemakaavan määräyksestä julkisivun tummasta pääväriyksestä. Vaaleampi rakennusmassa todettiin kaupunkikuvatoimikuntakäsittelyssä johtavan kevyemmän oloiseen rakennusmassaan, joka paremmin soveltuu ympäristöön. Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella, kuitenkin vähintään 1 ap/250 kem² (54 ap). Korttelialueen autopaikat voidaan asemakaavan mukaan osoittaa LP-1 alueelle vuorottaispysäköintiperiaatteella.

Uudelle urheiluhallille ei ole asemakaavassa merkitty erillistä uutta pysäköintikenttää. Hanke esittää autopaikkoja asemakaavan mukaisesti 54 kpl ja autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan urheilupuistoa jo palvelevalle Monikonkadun LP-1 alueelle.

YU-korttelialueelle on rakennettava yhteensä vähintään 100 polkupyöräpaikkaa, jotka tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen runkolukittavina ja vähintään puolet katettuun tilaan. Urheiluhallin sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen toteutetaan 50 polkupyöräpaikkaa, joista noin puolet on katettu.

Väestönsuojan laskennallinen suojatilaranve on 179 henkilölle. Rakennuksessa on kaksi väestönsuojaa ja suojapaikkoja yhteensä 180 henkilölle. Väestönsuojien rauhanajan käyttö on puku- ja pesutila sekä varasto.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeesta on laadittu esteettömyyselvytys. Lisäksi hanke on esitelty vammais- ja vanhusneuvoston RAKA-työryhmälle.

Liikuntaesteisten autopaikkoja voi asemakaavan mukaan sijoittaa YU-korttelialueelle. Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään 2 le-autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 ap kohden.

Liikuntaesteisille on hankkeessa osoitettu kolme le-autopaikkaa. Ne on esitetty sijoitettavaksi Leppävaaran Stadionin itäpäätyyn katuaukiolle, jonne sijoittuu yhteensä 5 le -ap kunnes Monikonkujan katusuunnittelu toteutetaan ja Espoon kaupunki määrittelee tarkemman sijainnin ja määrän. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat palvelevat vuorottaispysäköintiperiaatteella myös stadionilla vierailevia.

Liikuntaesteisten saattoliikenteelle on osoitettu 3 autopaiikkaa tontin pohjoisreunasta Monikonkujaan rajautuen.

MUUT SELVITYKSET

Hulevedet viivytetään rakennuksen ja tontin eteläpuolella vuokra-alueelle sijoittuvilla maanalaisilla viivytysputkilla. Monikonkujan puolella pintavedet ohjataan Monikonkujan kouruun, kunnes Monikonkuja rakennetaan kaavan mukaiseen korkoon.

Hulevesien ylivuoto hulevesiliittymästä esitetään ohjattavaksi olevaa putkea pitkin Kilonojan puistoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota mm. julkisivun käsittelyn ja materiaalien selkeyttämiseen sekä pihan kestävien pintojen ja kasvillisuuden valintaan.

Suunnitelmia on kehitetty em. lausunnon pohjalta ja suunnittelijan vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon on oheismateriaalin liitteenä.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely, jonka pohjalta suunnitelmia on tarkennettu sekä toimitettu lisäselvitykset mm. rakennuksen alapohja- ja yläpohjarakenteiden rakennusfysikaalisesta toimivuudesta on toimitettu kolmannen osapuolen tarkastusraportti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

Erillistä teknistä toimikuntakäsittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristöterveys on puoltanut hanketta ehdolla. Suunnitelmia on tarkennettu lausunnon mukaisesti.

Vuokra-alueen ulkopuolelle sijoittuvista kulkuyhteyksistä ja pysäköintijärjestelyistä on pyydetty kaupunkitekniikan keskuksen lausunto. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta ehdolla, ettei liikuntaesteisten saattoliikenteen paikka estä urheilupuiston huoltokaluston liikkumista. Liikuntaesteisten saattoliikenteen järjestelyjä on tarkennettu em. lausunto huomioiden.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Rakennuksen pohjoissivu rakennetaan kiinni tontin rajaan ja rakennuksen perustukset, salaojat ja routaeristeet sijoittuvat osittain tontin 51155-4 puolelle, mistä on sovittu rasitesopimuksella. Lisäksi on sovittu tontin 51155-5 väliaikaisesta oikeudesta johtaa pintavesiä tontilla 51155-4 sijaitsevaan Monikonkujan pintavesikouruun.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ehdollisen suostumuksen hulevesien ylivuodon ohjaamisesta Kilonojan puistoalueelle. Suostumus edellyttää myös Ympäristökeskus hyväksynnän ja suostumuksen ehtona on, ettei esim. haitallista lammikoitumista tai valuntaa puistoon saa aiheutua, purkuputken pään ympärille on asennettava eroosiosuojaus, ja

takaisinvirtaus järjestelmään on estettävä. Hulevesien viivytyksimeytysrakenteen kaivantoinen ja rakenteinen on purkupuutkea lukuun ottamatta oltava kokonaan vuokra-alueen puolella.

Espoon ympäristöjohtaja on myöntänyt vapautuksen hulevesiviemäriin liittämistä.

Kilonojan puistoon sijoittuvasta hulevesiputkesta on laadittu erillinen sopimus hankkeen ja kaupunkitekniikan keskuksen kesken.

Vesijohdon ja sprinklerputken sijoittamiselle Kilonojan puiston ja Monikonkadun LP-alueen kautta Vanhalle Maantielle on kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa. Sijoitusluvan ehtona on kaivuluvan hakeminen, jonka yhteydessä tulee esittää myös tarkempi työn aikainen liikennejärjestely.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa (yleisurheilusali) saa yhtä aikaa oleskella enintään 1733 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa (sali 1) saa yhtä aikaa oleskella enintään 595 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa (sali 2) saa yhtä aikaa oleskella enintään 444 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa (sali 3) saa yhtä aikaa oleskella enintään 379 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa (sali 4) saa yhtä aikaa oleskella enintään 359 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa (lämmittelytila/parvi) saa yhtä aikaa oleskella enintään 119 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Annetaan lupa perustusten ja alapohjan tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 441 035 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

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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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

Yleiselle alueelle sijoittuvien vesi- ja sprinklerjohtojen sijoittamiseen liittyville kaivutöille tulee ennen töihin ryhtymistä hakea kaupunkitekniikan keskuksen kaivulupa ja kaivulupahakemuksen yhteydessä esittää tarkempi työnaikainen liikennejärjestely.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksen mukaisia ehtoja.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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

Liikuntaesteisille varatut autopaikat ja leisaattoliikenteen paikat tulee olla merkittynä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Poistumisreittien opasteista tulee laatia erillinen suunnitelma, joka tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1634 Asemapiirustus
Ei julkaista 2021-1634 RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET ja HANKEKUVAUS
Ei julkaista 2021-1634, Poikkileikkaukset
Ei julkaista 2021-1634 pohjapiirustus 2.kerros.pdf
Ei julkaista 2021-1634 pohjapiirustus 1.kerros.pdf
Ei julkaista 2021-1634 Julkisivut väri
Ei julkaista 2021-1634 Pihapiirustus
Ei julkaista 2021-1634 Kameleonten Vastine KKT-n lausuntoon 28.06.2021
2021-1634 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

724/10.03.00/2022

§ 32

Uudisrakennuslupa 2021-2010 Puumiehenkuja 2

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka	49-10-77-1 OTANIEMI Pinta-ala 21885.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Puumiehenkuja 2 02150 ESPOO Asemakaava YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, e = 0,82 18000.0 k-m ² 7741.0 k-m ²				
Hakija	Koy Espoon Puumiehenkuja 2 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Kaksi korkeakoulurakennusta (1, 2), aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103981708M	6450.0	6397.0	41341.0	3
	2	103981712S	5730.0	5716.0	24810.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus	Vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	21.06.2021			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2021			Puoltava	
	ympäristöterveys	20.12.2021			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Espoon seudun Valtakirja Kaupparekisteriote Kiinteistörekisteriote					

Aloittamisoikeushakemus
Pääpiirustukset 24 kpl
Hankeselostus ja kaavapoikkeamat
Valokuvia rakennuspaikasta ja ympäristöstä
Selvitys naapurien kuulemisesta
Museoviraston lausunto
Katukorkeusilmoitus liitteineen (2)
HSY:n liitoskohtalausunto
Sijoituslupa
YL08A-lomake / ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot 2 kpl
Esteettömyysselvitykset
Autopaikkaselvitys
Rasitesopimusluonnos (ap)
Polkupyöräpaikkaselvitys
Meluselvitys / Raide-Jokerin vaikutukset
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Perustamistapalausunto
TEK-lomakkeet 13 kpl
Palotekniset erillisuunnitelmat 2 kpl
Kokoontumistilaselvitys
Otaniemen suojapaikkajako/väestönsuojaselvitys
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (74) / rakennus 2A
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (76) / rakennus 2B
Selvitys aurinkopaneelien sijoittamisesta rakennusten vesikatoille
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys hulevesien hallinnasta
Selvitys tulvariskin hallinnasta
Pinnantasaussuunnitelma 2 kpl
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa kahden kokoontumistiloja sisältävän uudisrakennuksen rakentamiselle, sekä voimassa olevan kaavan mukaisen autopaikkannormin käyttöönotolle koko tontilla. Haetaan myös maanrakennus-, paalutus- ja perustustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta perusteluna pyrkimys minimoida opetuksen alkamisen viivästymisriski.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee 1.6.2015 vahvistetussa asemakaavassa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-1).
Tontilla on entuudestaan kaksi asemakaavassa suojeltua, kulttuurihistoriallisesti arvokasta (sr-2) rakennusta, Nanotalo (*4067) ja Saha (*416J).

Asemakaavaan on merkitty rakennuksen eri osien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtien ylimmät sallitut korkeusasemat. Asemakaava mahdollistaa maanalaisten pysäköintitasojen rakentamisen (map) vielä rakentamattomalle rakennusalalle. Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä uudisrakennusten sopeuttamisesta ympäröivään rakennuskantaan materiaalivalintojen, julkisivujen jäsentelyn ja massoittelemalla keinoin, sekä rakennetun ympäristön sovittamisesta sitä rajaaviin yleisiin alueisiin korkotason, materiaalien ja yleisen ilmeen osalta. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Asemakaavassa määrätään myös rakentamisen tavasta kuten punatiilen käytöstä pääasiallisena julkisivumateriaalina ja korkeakouluaukiioon rajoittuvien julkisivujen maantasokerrosten avoimuudesta. Asemakaavamääräysten mukaan alueella tulee huomioida tulvariski ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta. Pysäköintalueiden hulevedet tulee puhdistaa ennen johtamista yleiseen hulevesiverkostoon, myös työmaa-aikana.

RAKENNUSHANKE

Uudisrakennuksista rakennus 2A (*708M) on monikäyttöinen tapahtuma-, tutkimus- ja studiorakennus ja rakennus 2B (*712S) tavanomaisempi opetus- ja tutkimusrakennus. Suuret tapahtuma- ja kokoontumistilat on sijoitettu pääasiassa maantasokerroksiin. Rakennuksen 2A ilmanvaihtokonehuone on integroitu rakennuksen ylimpään kerrokseen, mutta rakennuksen 2B ilmanvaihtokonehuone sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella pohjoisjulkisivun linjassa. Rakennuksessa 2A on Aionaukion puolella kattoterassi ja Otakaaren puolella alemmalla vesikatolla viherkate. Vesikatoille varaudutaan asentamaan aurinkopaneeleja.

Tasakattoisten uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, jota elävöittävät erilaiset kupariverhoukset, betonisokkelit on sävytetty tiilen sävyyn. Suunnitelmaan ei sisälly asemakaavan sallimia maanalaisia pysäköinti- ym. tiloja.

Kokoontumistiloista on laadittu erillinen selvitys lupahakemuksen liitteeksi. Suunnitelmaan sisältyy rakennuksessa 2A neljä (4) osittain keskenään yhdisteltävää kokoontumistilaa: tapahtuma-aula, Event Studio, Data Studio ja teatteritila katsomoineen.

RAKENNUSOIKEUS

Kortteliin on asemakaavassa osoitettu yhteensä 18 000 kem² rakennusoikeutta, josta on käytetty aiemmin rakennettuihin rakennuksiin yhteensä 7 741 kem².

Uudisrakennuksiin (2A+2B=) käytetään yhteensä (6 397+5 716=) 12 113 kem², josta (5 296+4 914=) 10 210 kem² on pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, MRL 115 § mukaista ulkoseinän yli 250 mm paksua osuutta (343+231=) 574 kem² ja taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta (123+58=) 181 kem², sekä asemakaavan 12 §:ssä sallittua lisärakennusoikeutta (635+513=) 1 148 kem². Tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta 49 kem². Hankkeesta on laadittu erilliset rakennuskohtaiset kerrosalalaskelmat.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Suunnitelma poikkeaa asemakaavasta siten, että julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema ylittyy 2,45 m rakennuksen 2A nurkassa Korkeakouluaukion ja Otakaaren kulmassa 17,5 metrin pituisella osuudella rakennuksen ao. julkisivuista. Uudisrakennukset eivät noudata asemakaavassa Aionaukion puolella esitettyä rakennusalueen porrastettua rajaa, mutta toisaalta asemakaavamääräys ei siihen pakotakaan. Rakennusalueen raja ylittyy vähäisesti molempien rakennusten Aionaukion puoleisilla sivuilla, mutta toisaalta rakennukset sijaitsevat pääosin asemakaavan sallimaa kauempana aukiosta ja Raide-Jokerin linjauksesta. Räystäskoron ylitystä 2A-rakennuksen kohdalla perustellaan rakennuksen toiminnasta johtuvilla poikkeavilla kerroskorkeustarpeilla. Kaavapoikkeamat on esitetty erillisessä liitteessä.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJATILAT

Hankkeen yhteydessä tontilta poistuu 85 ap uudisrakennusten tieltä eikä tontille rakenneta uusia autopaikkoja. Lupahakemuksen yhteydessä haetaan muutosta korttelissa jo olevien rakennusten (Nanotalo, Saha) pysäköintijärjestelyihin voimassa olevan kaavan mukaisen autopaikkannormin käyttöönoton myötä. Lupahakemuksen liitteenä on autopaikkaselvitys.

Asemakaavamääräyksen 1 ap/200 kem2 mukaan tontille tulee osoittaa yhteensä 92 autopaikkaa, joista 67 ap ja 4 le-ap sijaitsevat entuudestaan rakennuspaikalla ja 21 ap sijoitetaan myöhemmin tontille 10-83-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lupahakemuksen liitteenä on autopaikkaselvitys sekä pysäköintilaitokseen sijoitettavia kohdekiinteistön autopaikkoja koskeva rasitesopimusluonnos.

Rakennuspaikalle sijoitetut kiinteistön 10-17-5 tilapäiset 85 autopaikkaa poistuvat hankkeen tieltä ja ne sijoitetaan autopaikkaselvityksen mukaan väliaikaisesti tonteille 10-14-6 (30 ap) ja 10-22-1 (55 ap) selvityksen liitteenä olevien/olevan sopimusten/sopimuksen mukaisesti. Kiinteistön 10-17-5 autopaikkojen lopullinen sijoituspaikka tulee olemaan tontille 10-83-1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, mitä koskeva rasitesopimusluonnos on autopaikkaselvityksen liitteenä.

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkojen määrä tulee mitoittaa erillisen selvityksen mukaan. Rakennuspaikalla on entuudestaan 62 polkupyöräpaikkaa.

Hankkeeseen ryhtyvä on laatinut arvion perustuvan selvityksen tulevasta pp-määrätarpeesta. Tavoitteena on edistää polkupyörän käyttöä Otaniemen kampusalueen liikennemuotona. Mitoituksessa on hyödynnetty pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohjetta ARK09, joka koskee toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Arviossa on päädytty 270 pp tarpeeseen, jotka on osoitettu rakennuspaikalle.

Rakennuspaikalla ei ole väestönsuojatiloja, vaan kaikki suojapaikat on osoitettu ja osoitetaan Otaniemen yhteisväestönsuojaihin, olemassa olevien rakennusten osalta (Nanotalo ja Saha) YV 2:een ja tämän luvan mukaisten uudisrakennusten osalta YV 1:een. Hakemuksen liitteenä on

päivitetty selvitys Otaniemen väestönsuojapaikkajasta.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteenä on suunnitelma varautumisesta tulvatilanteeseen sekä selvitys olemassa olevien pysäköintialueiden hulevesijärjestelyistä. Lupamääräys velvoittaa hanketta noudattamaan Espoon kaupungin ohjetta työmaavesien käsittelystä.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa 2021-750 katualueelle ulottuville pilarianturoille ja salaojaputkille.

Lupahakemuksen liitteenä on lisäksi esteettömyyselvytys sekä kokoontumistiloista laadittu selvitys. Vesikatolle asennettavien aurinkopaneelien asennustavasta on laadittu erillinen liitedokumentti.

TOIMIKUNNAT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut 21.6.2021 suunnitelmaa mm. esteettömyyteen ja julkisivujen detaljisuunnitteluun liittyvin ehdoin, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut pandemia-aikana.

LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 28.1.2022 puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle edellyttäen julkisivuratkaisujen detaljien katselmointia mallien avulla kohteessa, mikä on huomioitu lupamääräyksissä.

Terveystarkastaja on lausunnossaan 20.12.2021 puoltanut hanketta kahvila-ravintolan ja siihen liittyvän keittiön suunnitelmien osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavat:

Rakennuksessa 2A:

tapahtuma-aula A1: 500 henkilöä, Event Studio B: 330 henkilöä, Data Studio C: 330 henkilöä, elokuvateatteri/E-sports D: 210 henkilöä ja laajennettu tapahtuma-aula A2: 830 henkilöä.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, asetettua 154 245,00 € vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
pohjakatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Hankkeen tulee sopia HKL:n Rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:n Rataisännöinnin edustaja tulee kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen/aloituskokoukseen. HKL:lta saatava ohjeistusta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa hankkeen yhteydessä kaikissa pohjarakentamisen vaiheissa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä

tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Suunnitelmien sovittaminen katu-/torialueeseen tulee hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksessa ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Työmaaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaaavesiopasta.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Myös väribetonista ja kupariosien detaljeista tulee järjestää mallikatselmuksia.

Katselmuksia tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt.

Hyväksyntää varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus osallistua katselmuksiin.

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

Kahvilan-ravintolan ja keittiön toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus ao.

tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina. Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen tontilla sijaitsevien muita kiinteistöjä palvelevien tilapäisten autopaikkojen poistamista on ko. autopaikoille osoitettava uudet paikat ja haettava niille erilliset luvat.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-2010 asemapiirros
Ei julkaista Otakaari 2 hankeselostus
Ei julkaista Otakaari 2A Leikkaus A-A
Ei julkaista Otakaari 2B Leikkaus B-B
Ei julkaista Otakaari 2A 1kr pohjapiirustus
Ei julkaista Otakaari 2A 2kr pohjapiirustus
Ei julkaista Otakaari 2A 3kr pohjapiirustus
Ei julkaista Otakaari 2A vesikatto
Ei julkaista Otakaari 2B 1kr pohjapiirustus
Ei julkaista Otakaari 2B 2kr pohjapiirustus
Ei julkaista Otakaari 2B 3kr pohjapiirustus
Ei julkaista Otakaari 2B kattokerros
Ei julkaista Otakaari 2B vesikatto
Ei julkaista Otakaari 2AB pihapiirustus
2021-2010 värilliset julkisivut
2021-2010 havainnekuvat

Jakelu

Hakijat
Museovirasto

685/10.03.00/2022

§ 33

Muutoslupa 2021-2021 Kutojantie 4

Päätöspäivämäärä

16.2.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

23.2.2022

Rakennuspaikka	49-54-2-2 KILO Pinta-ala 28260.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kutojantie 4 02630 ESPOO Asemakaava TLV1, II/V, teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksen tontti 21000.0 k-m ² 21207.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 4 c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 00018 ILMARINEN	
Toimenpide	Toimisto-varastorakennuksen 1. kerroksen varastotilan käytön jatkaminen liikuntatilana tilapäisenä 31.12.2026 saakka Pääsuunnittelija: Mäntylä Antti arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Naapurien kuuleminen 28.12.2021 7 kpl .	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (3 kpl) Hankekuvaus Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Palotekniset erillissuunnitelmat Poikkeamispäätös Ilmanvaihtosuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Valtakirja Muut - Kutojantie-4_Leimattu poikkeamispäätös	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Palotekniset erillissuunnitelmat - Palokonsultin lausunto
Sähköinen liite: Hankekuvaus - Hankekuvaus

Haetaan lupaa toimisto- ja varastorakennuksen 1. kerroksen varastotilan käytön jatkamista liikuntatilana. Lupaa haetaan tilapäisenä 31.12.2026 saakka. Lisäksi haetaan lupaa poiketa autopaikkojen rakentamisveloitteesta siten, että autopaikkoja osoitetaan tontille 298 kpl, asemakaavan vaatimuksen ollessa 328 kpl.

RAKENNUSHANKE

Alle 3000 m²:ä varastotilasta on muutettu pelihalliksi, jossa on 4 aidattua pelikenttää. Suurin henkilömäärä on rajattu 120 henkilöön. Samanaikaisesti kentällä on enintään 16 pelaajaa ja maksimissaan henkilömäärä alueella on 32 - 40. Liikuntatilan muutosala on yhteensä kooltaan 2813 m². Hanke ei sisällä rakenteellisia muutoksia. Pihalle on osoitettu 2 le-autopaikkaa ja 30 autopaikan varaukset, olevien 298 ap:n lisäksi. Liikuntatilalle on aiemmin myönnetty tilapäinen lupa 2016-1139-C viideksi vuodeksi, jonka voimassaolo on päättynyt 21.08.2021.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti sijaitsee teollisuus-, toimisto ja varastorakennusten korttelialueella. Kutojantien puolen n 19 metrin levyisellä rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on V (viisi) ja muulla rakennusalueelle suurin sallittu kerrosluku on II (kaksi). Korttelialuetta ei saa käyttää avoimena varastoalueena. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /200 kem2 varastotilaa kohti ja 1 ap/50 kem2 toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti. Asemakaavamääräysten mukaan rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä enintään 20 %:lle autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma myös lykkäyksen kohteena olevien autopaikkojen toteutumistavasta ja liikennejärjestelystä.

Espoon kaupunki on myöntänyt 17.09.2021 poikkeamispäätöksen 2021-1300-S olemassa olevien toimisto- ja varastotilojen osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle liikuntatilaksi 5 vuoden määräajaksi seuraavin ehdoin:

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

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 31.12.2026 saakka.
2. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa liikuntatilojen osalta vähintään 1 pp / 150 k-m², joista osa paikoista katettuna.

Lykkäämispäätöksen autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta tekee kaavamääräyksen mukaisesti rakennuslautakunta.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeus on 21 000 kem². Ilmoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi saa rakennuksen ullakkokerrokseen sijoittaa kokous-, sauna- ja urheilutiloja pinta-alaltaan yhteensä korkeintaan 1/5 rakennuksen pinta-alasta. Tontilla olevien rakennusten kerrosala on

21090 kem2. Hankkeella ei ole vaikutusta käytettyyn kerrosalaan.

VÄHÄISET POIKKEAMISET AUTOPAIKOISTA

Asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta 1ap/200 varastotilaa kohtia ja 1 ap/50 kem2 toimisto-, työ- ja liiketilaa kohti poiketaan. Autopaikkavaatimus on 328 kpl. Tontilla toteutuu yhteensä 298 autopaikkaa. Autopaikoista 227 kpl on pihalla, joista liikuntaesteisille on osoitettu 2 autopaikkaa sisäänkäynnin läheisyyteen. Kellarissa autopaikkoja on 57 kpl. Vierasmaikkoja on osoitettu 15 kpl. Autopaikkavarauksia tontin länsipuolelle osoitetaan 23 kpl ja itäosaan rakennuksen Kutojantien puolelle 7 kpl. Yhteensä autopaikkavarauksia osoitetaan 30 kpl. Tämä on alle 9 % autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta, mikä on alle puolet asemakaavan rakennuslautakunnalle myöntämästä lykkäysoikeudesta. Kiinteistön nykyinen käyttöaste on erittäin matala ja hankkeen toiminnan keskittyminen ilta-aikaan sekä viikonloppuihin laskee autopaikkatarvetta. Hanke on myös hyvien liikenneyhteyksien varrella.

VÄESTÖNSUOJA

Kellarikerroksessa on 2 kpl S1 -luokan väestönsuojia. Hankkeella ei ole vaikutusta väestönsuojien pinta-alaan.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeessa esteettömyys on otettu huomioon varustamalla pääsisäänkäynti luiskarakenteella sekä muuttamalla ensimmäisen kerroksen miesten wc-tila le -wc -tilaksi. Pelihalli, pukuhuone- ja suihkutilat ovat esteettömät.

SELVITYKSET, LAUSUNNOT JA POIKKEAMAT

Pyöräpaikkoja tulee myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaan toteuttaa liikuntatilojen osalta vähintään 1 pp / 150 k-m², joista osa paikoista katettuna. Pihalle on osoitettu yhteensä 19 pyöräpaikkaa, joista 5 kpl:tta on katettuja.

Hakija on kuullut Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen edustajaa. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta rakennuksen palo-osastoinnin tai kantavien rakenteiden toteutustapaan. RakMk E1:n mukaiset olennaiset vaatimukset täyttyvät pääosin. Rakennuksessa ovat seuraavat poikkeamat E1:een nähden. Palo-osaston koko 2913 m² (Paloteknisessä suunnitelmassa 2930 m²) ylittää E1:n taulukkoarvon 2400 m². Paikoin kulkureittien enimmäispituudet uloskäytävään ylittyvät. Poistumistielevyys 1000 mm poikkeaa uloskäytävälevyys 1200 mm:n minimileveysvaatimuksesta.

Rakennuksen suojaustaso on 3 (automaattinen sammutuslaitteisto sekä tavanomainen alkusammutuskalusto). Liikuntatila muodostaa oman palo-osastonsa. Sieltä on yksi 1200 mm leveä poistumistie ja kolme 1000 mm leveää poistumistietä. Tilan sallittu henkilömäärä on 120 henkilöä. Liikuntatilassa on automaattinen sammutuslaitteisto sekä palopostit, minkä lisäksi tilaan asennetaan 10 kpl käsiammuttimia. Poikkeamat on perusteltu tilojen alkuperäisellä toteutetulla automaattisella

sammutuslaitteistolla, vähäisellä henkilömäärällä sekä määräaikaisella käyttötavan muutoksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomais on kuullut naapureita ja eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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.

Lupa on voimassa 31.12.2026 asti

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 133, 135, 175 ja 176

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

104/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 33

16.02.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-2021 Asemapiirustus

Ei julkaista 2021-2021 Karttaote.pdf

Ei julkaista 2021-2021 Hankekuvaus.pdf

Ei julkaista 2021-2021 Leikkaus

Ei julkaista 2021-2021 Pohjapiirustus.pdf

Ei julkaista 2021-2021 Kaupunkisuunnittelujohtajan päätös

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

105/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 34

16.02.2022

§ 34

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat)
1 § / 1.2.2022:

Ympäristötarkastaja, 016021, määräaikainen virkasuhde,
Ympäristövalvonta, ESPOO-04-212-21

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Ympäristötarkastaja, 016021, määräaikainen virkasuhde,
Ympäristövalvonta, ESPOO-04-212-21

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

106/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 35

16.02.2022

§ 35

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

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

Helsingin hallinto-oikeus, 3.2.2022, dnro 21146/03.04.04.04.16/2021

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Päätös, uudisrakennuslupa 2020-1531

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

107/119

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

16.02.2022

162/03.05.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2022 § 36

§ 36

Päätös oikaisuvaatimukseen ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan 18.1.2022 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiihonen Erja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää 7.2.2022 toimitetun oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 18.1.2022 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä siten kuin liitteestä ja sen perusteluista tarkemmin ilmenee. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Kaupunki ei ole korvausvastuussa vahingosta, koska asiassa ei ole osoitettu Espoon kaupungin toiminnassa sellaista toimenpidettä tai laiminlyöntiä, jonka perusteella kaupunki olisi vahingonkorvausvastuussa.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 21 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oikaisuvaatimus koskee ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 18.1.2022 § 1 (yleiset asiat) tekemää päätöstä vahingonkorvausvaatimuksesta.

Oikaisuvaatimus on saapunut Espoon kaupungin kirjaamoon 7.2.2022 oikaisuvaatimusajan puitteissa.

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää tahallisuutta tai tuottamusta. Tuottamuksella

tarkoitetaan moitittavaa menettelyä eli virhettä, huolimattomuutta tai laiminlyöntiä.

Perustelut oikaisuvaatimuksen päätösehdotukseen ovat liitteessä. Liite ja oheismateriaalit ovat salassa pidettäviä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n perusteella.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä, oikaisuvaatimuksen kuvaus ja päätöksen perustelut, JulKL 24 §

Oheismateriaali

- Salassa pidettävä, Oikaisuvaatimus, JulKL 24 §
- Salassa pidettävä, ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätös 18.1.2022, JulKL 24 §
- Salassa pidettävä, ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöksen liite, JulKL24 §

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 24, § 34,
§ 35**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 22

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen
- kuntien yhteisen toimielimen päätöksestä sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaika viranhaltijalain 37 §:ssä tarkoitettua irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kuitenkin kulua vasta 40 §:n 1 momentissa säädetyn irtisanomisajan päättymisestä. Sama koskee valitusaikaa silloin, kun 37 §:ssä tarkoitetun irtisanomista koskevan päätöksen on tehnyt valtuusto tai kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitettu kuntayhtymän toimielin.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Päätöksen julkaisupäivän voi varmistaa päätöksen valmistelijalta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Telekopio: +358-(0)9-816 22495
Vaihde: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 23

Muutoksenhakukielto

Edellä mainituista päätöksistä ei saa hakea muutosta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n mukaan.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 25**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Kirjaamon osoite on:

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33**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,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 36

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)
Puhelinvaihte: 029 56 42000
Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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