



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

31.03.2022

Kokoustiedot

Aika 31.03.2022 klo 17:00 - 20:36
Tauko klo 19:25 - 19:40

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	saapui klo 17:14 § 52 käsittelyn aikana
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Nores Mia	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo18:46-19:25 § 55 käsittelyn aikana
	Schalin Christel	vs. rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:47 § 54 käsittelyn jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:47 § 54 käsittelyn jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	rakennuslakimies	
	Nyman Marika	sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Naz Goshnaw
pöytäkirjantarkastaja

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.04.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 50		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 51		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 52		Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle: Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn purkaminen ja siihen liittyvät vesistötyöt, Espoo	6
§ 53	1	Ympäristönsuojelun vuosikatsaus 2021	9
§ 54		Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen tiekartta 2022 - 2025	11
§ 55	2, 3	Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318	12
§ 56		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-301 Juhaninkuja 11	23
§ 57		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-184 Eestinkalliontie 15	29
§ 58		Uudisrakennuslupa 2022-400 Henttaan puistokatu 4	35
§ 59		Uudisrakennuslupa 2022-322 Nihtisillankuja 2	46
§ 60		Uudisrakennuslupa 2022-360 Nihtitorpankuja 1	55
§ 61		Uudisrakennuslupa 2022-321 Nihtisillankuja 2	65
§ 62		Viranhaltijoiden päätökset	74

§ 50

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi kohta 10 "Uudisrakennuslupa 2022-322 Nihtisillankuja 2" kohdassa 12. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 24.3.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 51

31.03.2022

§ 51

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Naz Goshnaw ja Jarmo Nieminen.

5317/11.01.03/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 31.03.2022 § 52

§ 52

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle: Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn purkaminen ja siihen liittyvät vesistötyöt, EspooValmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saaraetunimi.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 Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn purkaminen ja siihen liittyvät vesistötyöt, Espoo (ESAVI/31121/2020): Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven patojen purkaminen on tärkeä hanke vaelluskalojen suojelun turvaamiseksi. Lisäksi hanke on Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman (2016 - 2021) mukaista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää, että kalatie on toteutettava ja maisemoitava mahdollisimman luonnonmukaiseksi. Kalatien pohjassa ja kivipadoissa tulee käyttää mahdollisimman paljon luonnonkiviä ja -soraa. Pohjaa ei saa kokonaan täyttää louheella. Kalatien liuskojen tukemisessa tulee lisäksi ottaa huomioon penkereiden riittävä tiiviys, sekä jään muodostumisen vaikutukset kalatien rakenteeseen.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta tuo esille, että lupahakemuksessa ei ole käsitelty Dämmanin padon purkamisen vaikutuksia Kvarnträskin luonnonsuojelualueelle. Hankeselostuksessa on yleisesti todettu, ettei siitä katsota olevan haittaa läheisille suojelualueille tai Nuuksion Natura-alueelle. Kuitenkin keskivedenkorkeuden on katsottu tulevan olemaan hieman nykyistä alempana ja Kvarnträskin suojelualue on suorassa yhteydessä kosken kautta Dämmaniin. Hakemukseen tulee täydentää vaikuttaako Dämmanin padon purku luonnonsuojelualueen arvoihin tai voiko se olla rauhoitusmääräyksien vastaista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan mukaan lupahakemuksessa tulee ottaa huomioon nykyisten suojelualueiden lisäksi Espoon luonnonsuojelun

toimenpiteet 2021 - 2030 -ohjelman esitykset täydennettäväksi suojele- ja arvokohteiksi, kuten esimerkiksi maakunnallinen arvokohde Nupurinjärvi. Nupurinjärven rannoilla esiintyy mm. metsäluhtaa, joka hyötyy korkeasta vedenpinnasta.

Hankeselostuksen mukaan Dämmanin voimalaitosalueella on tehty liito-oravahavaintoja. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tietojen mukaan alueella on myös yksi todettu pesäpuu. Myös Nuuksion Pitkäjärven luusuan läheisyydessä on havaittu liito-oravia. Mikäli patojen purkamisen ja kalatien rakentaminen vaatii puiden raivaamista alueelta, tulee molempien patojen alueelta selvittää liito-oravien ja niiden pesäpuiden esiintyminen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää vedenlaadun tarkkailusuunnitelman lisäämistä hakemukseen Nuuksion Pitkäjärven padon osalta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään kolme, joista yksi padon yläpuolella ja kaksi padosta alavirtaan Brobackaässä. Tarkkailun aikana tulee seurata ainakin kiintoaineen, typen ja pH pitoisuuksia. Vedenlaatua tulee tarkkailla ennen purkutöitä, sen aikana ja kuukausi työn valmistumisen jälkeen.

Patojen purkamisessa, pohjapatojen ja ylisyöksykynnysten rakentamisessa ja kalatien toteuttamisessa tulee huomioida melua aiheuttavien töiden ja puiden kaadon osalta linnuston ja liito-oravien pesimärauha 1.4.-31.7. ja vettä samentavien töiden osalta taimenen kutuaika 1.9. - 30.11.

Käsittely

Ympäristöjohtajan estyneenä ollessa asian esitteli valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin länsiosassa sijaitsevaa Dämmanin tekojärveä ja Nuuksion Pitkä-järveä on säännöstelty noin 50 vuoden ajan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toimesta säännöstelypatojen avulla. Talousveden tuotanto sekä raakavedenotto Dämmanista on päättynyt marraskuussa 2016. Vedenpuhdistuslaitoksen purkutyöt valmistuvat vuoden 2020 loppuun mennessä. Näin ollen Dämmanin ja sen yläpuolisen Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn hoitaminen ei enää jatkossa ole HSY:n intressien mukaista. Lisäksi nykyiset säännöstelypatorakenteet toimivat kalaston vaellusesteinä. Säännöstelypadot korvataan pohjapadoilla ja säännöstelyluukkujen tilalle asennetaan ylisyöksykynnykset ja pohjapadon alapuolelle rakennetaan kalatie.

Pohjapadon rakentamisen seurauksena Nuuksion Pitkäjärven luusuassa noin 170 m² nykyistä vesialuetta muuttuu maa-alueeksi. Pohjapadosta vastaa jatkossa Espoon kaupunki. Järvien vedenpinnat määräytyvät pohjapatojen ja ylisyoöksypadon mukaan.

Dämmanissa keskivedenkorkeus sovitetaan nykyisten säännöstelyrajojen puoliväliin, mikä on säännöstelyn aikaista keskivedenkorkeutta hieman alempana. Muilta osin Dämmanin vedenpintojen vaihtelu vastaa pääosin nykyisen säännöstelyn mukaista tilannetta. Nuuksion Pitkäjärvestä keskivedenkorkeus pysyy ennallaan, ylivedenkorkeudet laskevat ja alivedenkorkeudet nousevat nykytilaan nähden.

Hanke mahdollistaa osaltaan taimenen nousun aina Nuuksion Pitkäjärveen asti ja parantaa vesistön ekologista tilaa. Myös muiden virtavesieliöiden elinolosuhteet ja liikkumismahdollisuudet vesistössä paranevat. Hakemussuunnitelman mukaiset toimenpiteet eivät aiheuta pysyviä haitallisia muutoksia vesistön tilaan tai vedenlaatuun. Säännöstelypatojen purkamistöistä ja uusien pohjapatojen ja kalatien rakentamistöistä ympäristölle aiheutuva haitta rajoittuu lähinnä väliaikaiseen meluun. Pitkäjärven ympäristössä aiheutuu lisäksi lievää ja lyhytaikaista veden samentumista.

Pohjapatojen rakentamisen ja nykyisen säännöstelyn lakkauttamisen myötä ympäristön tila Gumbölenjoessa muuttuu luonnonmukaisemmaksi ja luonnollista vuosirytmää vastaavaksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 53

31.03.2022

1654/00.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 31.03.2022 § 53

§ 53

Ympäristönsuojelun vuosikatsaus 2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Myllynen Maria
Soini Mira
Luukkonen Katri
Kotiaho Meri
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteen mukaisen ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsauksen 2021.

Käsittely

Ympäristöjohtajan estyneenä ollessa asian esitteli valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon ympäristönsuojelu teki vuoden 2021 tapahtumista vuosikatsauksen. Vuosikatsaukseen on tiivistetty vuoden 2021 toiminta visuaaliseksi, helposti luettavaksi kokonaisuudeksi.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsaus 2021

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

31.03.2022

1472/11.00.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 31.03.2022 § 54

§ 54

Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen tiekartta 2022 - 2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että valmisteltu Espoon kestäväen energiankäytön ja ilmaston toimintasuunnitelmaa (SECAP) toteuttava ja tarkentava ehdotus Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen tiekartaksi on tarpeellinen ja asianmukaisesti laadittu.

Käsittely

Ympäristöjohtajan estyneenä ollessa asian esitteli valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Juuti Noreksen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällejättämisehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

Selostus

Ilmastonmuutokseen sopeutumisella tarkoitetaan keinoja ja tapoja, joilla voidaan varautua ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja vähentää yhteiskunnan ja ympäristön haavoittuvuutta niille. Ilmaston lämpeneminen aiheuttaa muutoksia sään ääri-ilmiöiden esiintymisessä, sekä muuttaa olosuhteita suoraan ja välillisesti pidemmällä aikavälillä. Sopeutumistoimilla vähennetään näistä muutoksista aiheutuvia vahinkoja ja edistetään ihmisten, yhteiskunnan toimintojen ja ympäristön toimintakykyä.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen tiekartta pohjautuu vuonna 2020 laadittuun Espoon kestävästä energia- ja ilmasto -toimenpidesuunnitelmaan (SECAP). SECAP:ssa listattujen toimenpiteiden toteuttamista on avattu tehtäviksi, jotka on koottu tiekartaksi. Tiekartta sitouttaa kaupungin ilmastonmuutokseen varautumista ja sopeutumista parantavien tehtävien toteuttamiseen.

Toteuttaminen on tavoitteena saada käyntiin tällä valtuustokaudella ja toteutumista seurataan vuosittain Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen työryhmässä, johon kuuluu asiantuntijoita kaupungin eri tulosyksiköistä. Tiekartan tehtävät ja seurantaindikaattorit täydentyvät Espoon ilmastonmuutoksen hillinnän työn edetessä ja uuden tutkimustiedon mukaan. Tiekartassa on esitetty yhteensä 35 tehtävää ja 15 seurantaindikaattoria. Tehtävät on esitetty sen mukaan, kuinka suuri vaikuttavuus niillä on ilmastoriskien pienentämiseen.

Tehtävien toteuttamisen priorisointia tehdään sopeutumisen työryhmässä. Tiekartan valmistelun aikana on nostettu esille kolme tärkeintä tehtävää, joiden vaikutus ilmastoriskien pienentämiseen on arvoitu suureksi. Tärkeimmät tehtävät ovat: hulevesitulvien riskimallinnuksen pohjalta tehdään hallintaselvitys ja lisätään riskikohteet kaupungin sisäiseen karttapalveluun; Esitetään Espoon eteläosille hulevesien hallinnan tavoitteet ja periaatteet; Toteutetaan elinympäristöjen ennallistamisen kartoitus, jossa selvitetään olemassa olevilla suojelualueilla sijaitsevat kohteet, jotka hyötyvät eniten ennallistamisesta. Lisäksi selvitetään miten ennallistaminen vaikuttaa alueen hiilensidontaan.

Tehtävien vaikutus sekä taloudelliset kustannukset ja henkilöstöressurssin tarve on toteutettu suuntaa-antavana asiantuntija-arviona. Tiekartta on tarkoitus viedä kaupungin nettisivuille ilmastovahtiin tai vastaavatyypiseen palveluun.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen tiekartta 2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

10.03.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

31.03.2022

645/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 31.03.2022 § 55

§ 55

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Hakemuksen lähtökohdat

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021.

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteinen.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laitetilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvissä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen

houkuttelevan ilkivaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle 49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista.

Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Sillä seikalla, että masto ja rakennelma on ennätetty sijoittaa ennen sijoitusoikeuden hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta, ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa eri sijoitusvaihtoehtoja niiden kustannusten osalta.

Johtopäätökset

Kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehtoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden

perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä esitetyn lisäksi ottaen erityisesti huomioon laitesuojana olevan rakennelman ja maston suuri koko ja niiden sijoittuminen kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle, sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyvän.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-424-1-318 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi

Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.8.2021 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta

Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 § 2 momentti, ja 239 §

Käsittely

Häggman Niemisen kannattamana teki vastaesityksen: "Lautakunta päättää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (7.11.2014/917) mukaisesti hyväksyä Telia Towers Finland Oy:n jättämän sijoituslupahakemuksen ja sijoittamissuunnitelman (7.9.2021) sekä myöntää sijoittamisoikeuden ja aloittamisluvan ja vahvistaa sijoittamissuunnitelman nykyisin olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyvän rakennelman sijoittamiselle kiinteistöllä 49-424-1-318."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu vastaesitys, jonka johdosta on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Häggmanin ehdotusta sijoitusluvan ja aloittamisluvan myöntämisestä, äänestivät "ei" ja ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät "jaa". Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) ääntä vastaan ja yhden (1) äänestäessä tyhjää hylänneen Häggmanin vastaesityksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaikka

49-424-1-318 Kilo
Kilontie 23, 02610 Espoo

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Hakemuksen liitteessä 1 on osoitettu kartalla ja valokuvoin radiomaston ja siihen liittyvien rakenteiden sijainti kiinteistöllä 49-424-1-318. Liitteessä 2 esitetään kartalla maston palvelualue ja tietoja/karttoja muista lähimmistä olevista mastoista. Liitteessä 3 on esitys korvaavista vaihtoehtoista. Kun radioteknisesti tyydyttävä alue on rajattu, niin sen jälkeen määritellään ko. alueen maantieteelliset olosuhteet, jotka vaikuttavat tarvittavan maston korkeuteen ja sen tarvitsemaan pinta-alaan. Kyseiset vaatimukset vaikuttavat myös kustannuksiin. Mainituilla perusteilla tyydyttäviä sijaintivaihtoehtoja ympäristössä, jossa matkaviestinverkko on jo muodostunut, ei välttämättä ole usein saatavilla. Hakijan esittämät hypoteettiset vaihtoehdot edellyttäisivät kohtuuttoman suuria investointeja ja täten ei tyydyttäviä korvaavia vaihtoehtoja nykyiselle sijainnille ole saatavilla.

Alueen viestiliikenne (Telian, DNA:n ja Elisan asiakkaat) on mastosta käsin rakennetun langattoman matkaviestinverkon varassa. Merkittävä turvallisuusriski syntyy, mikäli masto joudutaan purkamaan pois.

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta. Mikäli rakennelma jää joskus tarpeettomaksi, niin kohde puretaan ja kiinteistön alue siistitään asianmukaisesti.

Osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Kiinteistön omistaja on irtisanonut olevan maanvuokrasopimuksen, joka päättyy 9.12.2021.

Kuuleminen ja kiinteistön omistajan vastine

Kiinteistön 49-424-1-318 omistajalle on varattu mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta 3.11.2021 saantitodistuksin tiedoksi annetulla kirjeellä.

Vastineessa on todettu, että kantatontista lohkottu tontti on myyty 22.12.2020. Kauppakirjan ehtona ostajan puolelta on ollut Telemaston purkaminen, jonka vuoksi vuokrasopimus Telia Towers Oy:n kanssa on purettu 9.12.2020.

Mikäli Telemasto jää nykyiselle paikalleen, niin kauppahinnasta tullaan vähentämään tuntuva korvaus. Tällä hetkellä arvioiden yli 100 000€. Koska se myös laskee heti maston tuntumaan tulevien asuntojen hintoja, ja vaikeuttaa niiden myymistä sekä on myöskin kosmeettinen haitta, joka on suoraan näkyvissä. Kauppakirjan ehtona ja tonttikaupan loppusumman maksamisen ehtona on maston purkaminen nykyiseltä paikaltaan. Eli kaupan loppusumma maksetaan, kun masto on purettu ja poistettu nykyiseltä paikaltaan. Kantamme Telemaston nykyiseen sijaintiin on kielteinen sen aiheuttaman suuren rahallisen tappion vuoksi.

Lisäksi kyseessä oleva masto ja mastokoppi ovat vanhanaikaisia. Itse masto houkuttelee nuoria mm. kiipeämään mastoon, vaikkakin maston alue on aidattu. Lisäksi maston yhteydessä oleva "koppi" missä sijaitsee itse laitteet ovat saaneet vuosien saatossa hyvän spraymaali kerroksen ilmeisesti nuorison toimesta. Mastolle kulkeminen tapahtuu kiinteistön 49-424-1-318 piha-alueen kautta.

Kiinteistössä toimii Kilon VPK, jonka tiloja vuokrataan mm. kokous ja juhlaikäyttöön, kulkeminen mastolle on toisinaan hankalaa koska kulku mastolle tapahtuu parkkialueen läpi ja juhlavieraat eivät aina jätä vapaata kulkua mastolle. Maston vuokrasopimus on tehty vuonna 1995 ensin määräaikaisena 10 vuotta jonka jälkeen on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuosi kerrallaan.

Korvauksena määräalasta Telia Towers Oy on maksanut vaihtelevia summia aina 2500 -3500€:n välillä. Joten mahdollisesti yli 100 000€:n tappio kauppahinnassa on todella tuntuva.

Olemme tutustuneet sijoitusvaihtoehtoihin myös tontin ostajan kanssa. Sijoitusvaihtoehto 1 ei tulisi häiritsemään niin kantatontin 49-424-1-318 kuin uuden omistajan hallinnoimaa tonttia 49-54-92-2. (Omistus ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kun koko kauppahinta on maksettu.)

Näin ollen maston ja myydyin tontin väliin jää kaupungin nk. puistoalue + osa kantatontista, joten kosmeettista haittaa ei olisi, eikä rahallista suurta tappiota koidu. Vastineen liitteenä on toimitettu 22.12.2020 tehty kauppakirja tontin määräalasta. Vastine ja liite on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakijan vastine omistajan vastineen johdosta

Hakija on vastineessaan todennut muun ohessa, että huoltokulku tukiasemalle on vähäistä, vuosittain vain 1 – 3 kertaa vuodessa. Lisäksi hakija kertoo, että masto ei ole mitenkään erityisen vanhanaikainen eikä tietoon ole tullut, että mastoon olisi kiivetty. On myös erittäin valitettavaa, että rakennuksiin kohdistuu ilkeävaltaa, ja Telia suorittaakin koppien puhdistustöitä, mutta valitettavasti tietyillä alueilla ilkeävalta ei lopu. Hakija uskoo, että toimivien matkaviestinpalvelujen vaikutus asuntojen arvoihin ei ole alentava, vaan päinvastoin, vaikutus on positiivinen. Tukiaseman etäisyys on naapurin rakennusalaan varsin pitkä.

Täydennyspyyntö ja hakijan vastine

Lautakunta palautti asian valmisteluun kokouksessaan 10.3. Sijoituspäätöksen hakijaa on tämän johdosta 14.3 pyydetty uudelleen toimittamaan kustannuslaskelma, jossa on huomioitu maston rakentamisen kustannuslaskelma sekä haettuun että vaihtoehtoiseen paikkaan päätöksenteon tueksi. Hakija on toimittanut lausunnon sekä kaksi aikaisemmin lähetettyä kustannuslaskelmaa. Lausunnossa on muun ohessa kerrottu, että jos nyt Telia keksisi mitä masto on 25 vuotta sitten maksanut, olisi se virheellistä tietoa, kun siltä ajalta ei ole edes kirjanpitoa. Hakijaa on uudelleen 21.3 pyydetty toimittamaan haetun sijoituksen kustannuslaskelma 25.3.2022 mennessä sekä pyydetty hakijaa ilmoittamaan 22.3 aikana, jos tarvitsee lisää aikaa laskelman toimittamiseksi. Hakijalle on ilmoitettu, että kustannuslaskemaksi voi toimittaa arvioon perustuvan laskelman.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 42

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Hakemuksen lähtökohdat

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021.

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteinen.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen

mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laitetilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvissä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen houkuttelevan ilkivaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle 49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista.

Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Sillä seikalla, että masto ja rakennelma on ennätetty sijoittaa ennen sijoitusoikeuden hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta, ei ole

oikeudellista merkitystä arvioitaessa eri sijoitusvaihtoehtoja niiden kustannusten osalta.

Johtopäätökset

Kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehtoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä esitetyn lisäksi ottaen erityisesti huomioon laitesuojana olevan rakennelman ja maston suuri koko ja niiden sijoittuminen kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle, sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyvän.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-424-1-318 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.8.2021 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 § 2 momentti, ja 239 §

Käsittely

Nieminen Häggmanin kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: ”Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Telia Towersilta pyydetään uudelleen kustannuslaskelma, jossa on huomioitu maston rakentamisen kustannuslaskelma sekä haettuun että vaihtoehtoiseen paikkaan päätöksenteon tueksi.”

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

10.03.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

31.03.2022

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Palautti asian valmisteluun.

Liitteet

- 1 Ei julkaista Oleva masto
- 2 Äänestysraportti pykälä 55

Oheismateriaali

- Ei julkaista Sijoituslupahakemus, Telia Towers Finland Oy
- Ei julkaista Olevan maston peitto- / palvelualue, muut olevat lähimmät mastot
- Ei julkaista Selvitys vaihtoehtoiset uudet mastopaikat
- Ei julkaista Selitys asianomaisen kuulemiseen
- Ei julkaista Selityksen liite, Kauppakirja tontin määräalasta 22.12.2020
- Salassa pidettävä, ei julkaista Kustannuslaskelma 15.2.2022
- Ei julkaista Täydennyspyyntö ja hakijan vastine sijoittamiskustannuksista
- Ei julkaista Hakijan vastine 22.12.2021
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 1, esimerkkejä mastoista asutuksen keskellä
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 2, tukiaseman etäisyyksiä
- Ei julkaista Lausunto 17.3.2022 ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sijoittaminen
- Salassa pidettävä ei julkaista kustannuslaskelma 15.2.2022 vaihtoehto OLEVA MASTO
- Salassa pidettävä ei julkaista kustannuslaskelma 15.2.2022 vaihtoehto SIJOITUSVAIHTOEHTO 1

Tiedoksi

Hakijat
Kiinteistön 49-424-1-318 omistaja

1214/10.03.00/2022

§ 56

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-301 Juhaninkuja 11

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-26-49-7

Juhaninkuja 11

MANKKAA

02180 ESPOO

Pinta-ala 1189.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO19, II, e=0,25, Erillispientalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

297.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Kaksikerroksisen pientalo (425W) kytketyllä autokatoksella ja maalämpökaivo

Pääsuunnittelija: Rosberg Virve rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan Pysyvä

rakennus rakennustunnus

Kokonaisala

268.0

Kerrosala

154.0

Tilavuus

800.0

Kerrosten

lukumäärä

1

103998425W

2

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 08.02.2022

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (4 kpl)

Energiaselvitys ja -todistus

Energiatodistuksen liite

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet

Katukorkeusilmoitus

Kerrosalalaskelma ja -kaavio

Maalämpökaivo, lomake
Johtokartta
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hulevesisuunnitelma
Selvitys naapurien kuulemisesta
Vastine naapurinhuomautukseen
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Ulkoväriyssuunnitelma
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Yhteystietojen liite

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Marja Kankaanpää on päätöksellään 15.02.2022 § 15 myöntänyt rakennusluvan yhden kaksikerroksisen pientalon (425W) rakentamiselle kytketyllä autokatoksella ja maalämpökaivon poraamiselle tontille 49-26-49-7 (Juhaninkuja 11). Samalle tontille on haettu luvalla 049-2022-300-A samanaikaisesti lupaa toisen pientalon rakentamiselle.

Alustavan hulevesisuunnitelman mukaan hulevedet ohjaan viivytysjärjestelmän kautta kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Hanke kuuli naapureita. Naapurikiinteistö Juhaninkuja 9 (49-26-49-8) huomautti rakennusaikaisen täry- ja meluhaittojen minimoimisesta, hulevesien poistosta, tarpeettomasta rakennuksen nostosta ja korotuksen aiheuttamasta korkotaseroesta kiinteistöjen välillä.

Vastineessaan hanke totesi seuraavaa. Rakennusajan täry- ja meluhaitat hoidetaan asianmukaisesti. Hulevesien poisto toteutetaan suunnitelmien mukaan. Kiinteistön 49-26-49-8 sokkeli on korkeudessa +7,81 ja Juhaninkuja 11 viereisten naapureiden 49-26-49-6 ja 49-26-49-13 sokkeleiden korkeudet ovat +8,77 ja +7,97. Suunniteltujen rakennusten lattiakorot ovat +8,20 sekä +8,30, joten lattiakorot ovat linjassa ympäröivien rakennusten korkoasemien sekä tontin nykyisten maanpintojen korkeuksien kanssa.

Suunnitelmat eivät poikkea asemakaavamääräyksistä tai Espoon kaupungin rakennusjärjestyksestä. Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden. Uudisrakennusten sijainnit tontilla noudattavat asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

OIKAUSVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-26-49-8 (Juhaninkuja 9) omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toistaa oikaisuvaatimuksessa hankkeen

kuulemisvaiheessa antaman vastineen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että Juhaninkuja 11 tontille suunnitellut rakennukset eivät ole linjassa Juhaninkuja 9 tontin korkeusasemien ja tontin nykyisten maapintojen korkeuksien kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua luvan kohtaan: Kiinteistön 49-26-49-6/Juhaninkuja 9 sokkeli on korkeudessa +7,81 ja Juhaninkuja 11 viereisten naapureiden 49-26-49-6/Juhanintie 8 ja 49-26-49-13/Juhaninkuja 12 sokkeleiden korkeudet ovat +8,77 ja +7,97. Suunniteltujen rakennusten lattiakorot ovat +8,20 sekä +8,30, joten lattiakorot ovat linjassa ympäröivien rakennusten korkoasemien sekä tontin nykyisten maapintojen korkeuksien kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee tätä seuraavasti.

- 1) Juhaninkuja 11 suunniteltu maanpinnan korkeus sokkelin reunassa on +7.90, kun Juhaninkuja 9 korkeus on 7.51 - 7.58. Korkeuseroa 32 - 39 cm.
- 2) Juhaninkuja 9 ja Juhaninkuja 11 yhteisellä rajalla maanpinta on +7.32-7.46, eli suunniteltu maanpinta sokkelin (+7.90) kohdalla on 44 - 58 cm korkeammalla.
- 3) Juhaninkuja 11 suunniteltu lattiakorko on +8.30, kun Juhaninkuja 9 on 7.77. Korkeusero on 53 cm.
- 4) Maanpinta Juhaninkuja 11 suunniteltujen rakennusten pohjoisrajalla on 6,50 - 7,22, eli maanpinta laskee luontevasti tontin pohjoisrajalle
- 5) Tontilta puretun omakotitalon maanpinnan korkeus sokkelin reunassa oli +7.30 - 7.40, sokkeli oli 7.66. Korkeuserot ovat maanpinnoissa 50 - 60 cm ja sokkeleissa 64 cm

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, suunniteltujen korkoasemien johdosta Juhaninkuja 9 tulee jäämään n. 50 cm syvään monttuun, koska myös eteläpuolella oleva rakennus Juhaninkuja 7B (+7.68 - 9.54) ja itäpuolella Juhanintie 8 ovat jo korkeammalla.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HANKKEEN VASTINE

Hanke on antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa todetaan muun ohessa seuraavaa. Lattiakorkeus on sama +8.20 ja maanpinta +7.80 on sama kuin luoteisnaapurilla Juhaninkuja 12. Asuinrakennuksen etäisyys Juhaninkuja 9 tontin koillisrajasta on n. 15 metriä ja autokatos sijaitsee n. 7 metrin etäisyydellä. Juhaninkuja 9 tontin rajalla korkeudet rakennuksen A kohdalla välillä +.7.3 ja +7.61. Korkeero on kohtuullinen siihen nähden, että asuinrakennus on huomattavan matkan etäisyydellä yhteisestä rajasta. Rajalle ei tule kohtuuttomia korkeuseroja. Lisäksi tontin toinen osuus on saanut vastaavilla koroilla.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Hankkeen autokatos osuus sijaitsee 7,07 metrin etäisyydellä ja pientalon julkisivulinja 15,27 metrin etäisyydellä oikaisuvaatimuksen tekijän tontin rajasta. Rakennuksen maanpinnan nurkkakorkeudet on nostettu korkotasosta välillä +7.31 ja +7,43 korkeuteen +7.80 ja pohjoispuolella rakennuksen maanpinnan nurkkakorkeudet on nostettu korkeuksista välillä + 7.39 ja +7.43 korkotasoon +7.80. Rajoille on merkitty painanteet ja hankkeen hallinnanjakoaalueen rakennuksen länsipuolelle piha-alueelle on osoitettu kaksi sadevesikaivoa. Lisäksi suunnitelman mukaan hulevedet ohjataan viivytetysti hulevesiverkostoon.

Uudisrakennus on asetettu luontevalle korolle tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Uudisrakennus on tavanomaisen korkuinen ja sopusuhtainen ympäristön rakennuskantaan nähden. Lisäksi uudisrakennuksen sijainti tontilla noudattaa Espoon kaupungin rakennusjärjestystä ja asemakaavaa. Lupa on siten tullut myöntää.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 135 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
savupiippu- ja tulisijas suunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Talon A perustuksia ja routaeristeitä ei saa sijoittaa viemärille vartulle alueelle.

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

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 125 ja 135
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 56

31.03.2022

Oheismateriaali

Ei julkaista Lupapäätös 2022 301

Ei julkaista Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2022-301, Juhaninkuja 11,
As Oy Espoon Juhaninkuja 9

Ei julkaista Oikaisuvaatimuksen 22-301 vastine

Ei julkaista 2022-301 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-301 Leikkaus ja rakenteet

Ei julkaista 2022-301 Julkisivut

Ei julkaista 2022-301 Värijulkisivut

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

1377/10.03.00/2022

§ 57

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-184 Eestinkalliontie 15

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-30-280-18 Eestinkalliontie 15
 NÖYKKIÖ 02280 ESPOO
 Pinta-ala 1974.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen
 käyttötarkoitus
 Kaavanmukainen 395.0 k-m²
 rakennusoikeus
 Valmiiden rakennusten 182.0 k-m²
 kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Omakotitalo (1), kaksi paritaloa (2, 3), talousrakennus (4), omakotitalon (269A) purku ja toinen ajoliittymä

Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039950589	177.0	78.0	520.0	1
2	103995408K	226.0	163.0	800.0	2
3	103995415T	226.0	163.0	800.0	2
4	103995407J	5.0	5.0	15.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
5	102845269A	182.0	182.0	917.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
 Paloluokka P3

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Kaupunginmuseo

22.12.2021

Mahdollistava

	Naapurien kuuleminen, 04.02.2022 5 kpl	.
	Kaupunkimittausyksikkö 20.01.2022	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 11 kpl Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl Energiatodistuksen liite, 3 kpl Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma Lausunto liittymästä Pihasuunnitelma TEK Yhteenvetolomake pientalolle Kosteudenhallintaselvitys Haitta-ainekartoitus Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Tonttileikkauspiirustukset Ulkoväriyysuunnitelma Vesijohto- ja viemärilausunto Ympäristöselvitys, 2 kpl Valtakirja Naapurin huomautus, 2 kpl Hakijan vastine	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS Lupavalmistelija on päätöksellään 15.2.2022 § 19 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon, kahden paritalon ja talousrakennuksen rakentamiselle, omakotitalon purkamiselle sekä toisen ajoliittymän toteuttamiselle tontille 49-30-280-18 Eestinkalliontie 15. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 395 k-m ² , jonka lisäksi saadaan kuitenkin asuntoa kohti rakentaa enintään 50 m ² veranta- ja kasvihuonetilaa tai aurinkoenergian talteenottoa varten tarvittavaa tilaa. Näiden tilojen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää lasia. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin. Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa / asunto (= 10 ap). Haettavien rakennuksien kerrosala on yhteensä 409 k-m ² , josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 15 k-m ² . Tontille jää käyttämättä pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m ² ja asemakaavan sallima lisärakennusoikeus kokonaisuudessaan. Yksikerroksinen omakotitalo toteutetaan rinteeseen siten, että muodostuu kellarikerros (75 m ²). Paritalot ovat kaksikerroksisia, joissa molemmissa kerroksissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa. Ensimmäinen kerros on ns. sekakerros, jossa kellariksi laskettavaa tilaa on 63 m ² / asunto. Omakotitalo A:n terassin (20 m ²) ulkoilmaan rajoittuvat seinät lasitetaan	

avattavilla puitteettomilla karkaistuilla liukulaseilla, jolloin ulkoseinistä yli 30 % voi olla auki.

Tontti sijoittuu Eestinkalliontie ja Pisantien väliin. Toinen tonttiliittymä on esitetty Pisantieltä, jonka asemakaava sallii. Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennesuunnitteluyksikkö on puoltanut toista liittymää maastonmuodon perusteella. Kaksi liittymää mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön ja laadukkaamman sekä esteettömämmän elinympäristön. Liittymän rakenne on sovittava tienpitäjän kanssa.

Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista purettavaksi haettuun vuonna 1967 rakennustyömiehen Paavali Saarisen rakentamaan pientaloon, johon ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 10, joista 1 sijaitsee omakotitalo A:n kytketyssä avoimessa autokatoksessa (19 m²) ja 9 avopaikkoina asuntojen läheisyydessä.

Hulevedet esitetään imeytyksen/viivytyksen kautta johdettavaksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Rakennus A:n kulma ylittää vähäisesti ja A:n autokatoksen kulma noin 3,3 metriä tontin Eestinkalliontien puoleisen rakennusalueen rajan. Autokatoksen kulma jää Eestinkalliontieltä vielä noin 3,7 metrin etäisyydelle.

Esteetön kulku asuntoihin esitetään toteutettavaksi nostinvarauksilla poiketen vähäisesti valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille, joista kahdella oli huomautettavaa. Tontin 49-30-280-2 omistajat huomauttivat haettavien rakennuksien liian korkeasta harjakorkeudesta verrattuna naapurikiinteistöihin. Tontin 49-30-280-3 omistajat huomauttivat rakennuksien korkeuksista ja sijainneista, asuntojensa kohdalle esitetyn pensasaidan korkeudesta sekä ovat huolissaan maanpainumisesta, pohjaveden pinnan alenemisesta.

Hankkeeseen ryhtyvä antoi vastineen, jossa on todettu, että uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia kaksikerroksisia rakennuksia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden sekä sijoitettu asemakaavan mukaisesti ja tontin käytön kannalta luontevasti ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Vastineessa todetaan myös, että pensasaita tullaan toteuttamaan tavanomaisen korkuisena huomioiden naapuritontit ja että pohjatutkijan lausunnon mukaan uudisrakentamisella ei ole vaikutusta pohjavesiolosuhteisiin, jotka kuitenkin huomioidaan rakentamisessa.

Hakemuksen katsottiin täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella ja lupa myönnettiin. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUS

Huomautuksen tehnyt naapurikiinteistön 49-30-280-2 omistaja on tehnyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa todetaan, ettei rakennuslupaa pitäisi myöntää haetun kaltaisena ja toivoo, että rakennuspaikalla suoritettaisiin katselmus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee edellä mainittua muun ohessa seuraavasti. Rakennusten harjakorkeus ei ole sopusuhtainen ympäröiviin rakennuksiin nähden. Rakennukset eivät todellakaan ole tavanomaisia korkeudeltaan. Pelkästään maanpäällisen kellarin korkeus on huomattavasti alueen muista taloista poikkeava. Tontilla ei ole suoritettu katselmusta. Rakennuspaikka on varsin jyrkkä rinnetontti. Rakennus on poikkeava alueen nykyiseen rakennuskantaan nähden.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija ei ole antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastinetta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuslupapäätös 2022-184 on annettu julkipanon jälkeen 17.2.2022. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty määräaika alkaa kulua julkipanossa ilmoitetusta päätöksen antopäivästä.

MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Siten oikaisuvaatimus olisi tullut tehdä ja jättää rakennusvalvontaan viimeistään 3.3.2022. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.3.2022. Koska oikaisuvaatimusta ei ole jätetty määräaikaan mennessä, lupa on tullut lainvoimaiseksi 4.3.2022 ja oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta myöhässä saapuneena.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

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 pyydettyä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen 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.

Tontin sisäiset tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

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

Mikäli maanalainen öljysäiliö poistetaan käytöstä, on otettava yhteyttä Espoon ympäristökeskukseen ja varattava ympäristötarkastajalle mahdollisuus olla paikalla säiliön nostohetkellä.

Terassin lasitus tulee toteuttaa luvan mukaisena ja sen tulee noudattaa rakentamista koskevia

säännöksiä ja määräyksiä sekä, että ilmanvaihto, veden poisto ja paloturvallisuus otetaan toteutuksessa huomioon.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126a, 127, 135, 139, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama, puh. 040 667 1950

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista 2022-184 Lupapäätös 2022-184-A

Ei julkaista 2022-184 Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupa 2022-184 As Oy Eestinkalliontie 13 (1)

Ei julkaista 2022-184 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-184 JULKISIVUT AS. RAK. A

Ei julkaista 2022-184 JULKISIVUT AS. RAK. B

Ei julkaista 2022-184 VASTINE EESTINKALLIONTIE 15 2022-02-08

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

1649/10.03.00/2022

§ 58

Uudisrakennuslupa 2022-400 Henttaan puistokatu 4

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-21-36-2

Henttaan puistokatu 4

HENTTAA

02250 ESPOO

Pinta-ala 3046.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusALP, IV-V(1/5-4/5), 7000+prsh>15+tekn
+ma-1, Asuin-, liike-, toimisto- ja
palvelurakenn kortteliKaavanmukainen
rakennusoikeus7000.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Mandatum Life Vuokratontit III Oy c/o Sampo Oyj/Kiinteistöyksikkö
Fabianinkatu 27
00100 Helsinki**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1), siihen liittyvän pihakannenalaisen
pysäköintilaitoksen (2), kiinteistömuuntamon ja kolmen pyöräkatoksen
rakentaminen sekä maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: Löfroos Jonas Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104002291L	8637.0	8456.0	27310.0	7
2	104002293N	1837.0	1411.0	5820.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1Naapurien kuuleminen,
5 kpl 15.03.2022

Kaupunkimittausyksikkö 04.03.2022

Kaupunkikuvatoimikunta
(enn. I) 21.04.2021

Puoltava

Kieltävä

	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	21.06.2021	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 19 kpl Väestönsuojapiirustus Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus Selvitys tontin hallinnasta, 8 kpl (sis. kokouspöytäkirjat) Valtakirja, 3 kpl Rasitesopimus Alustava hallinnanjakosopimus Tulevan omistajan sitoomus (imujäte, palveluteinen) Poikkeamispäätös (lainvoimainen) Korttelisuunnitelma HSY:n liitoslausunto Katukorkeusilmoitus Johtoselvitys Maalämpökaivojen etäisyydet Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat Suunnitteluperusteet (pohjarak, rak, lvi, palo, akust) Rakennetyypit Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Pohjavedenhallintasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Alustava pintavesisuunnitelma Alustava pihasuunnitelma Paloturvallisuussuunnitelma Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (75) Selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä Kerrosalalaskelmat ja yhteistilaselvitys Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Värilliset korttelijulkisivut Värilliset julkisivut Havainnekuvia Julkisivuote Ulkovärisuunnitelma Valokuvia Annettuja lausuntoja / kannanottoja, 3 kpl + muistio (kake: nostopaikat ja maanpinnan muokkaus)		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja siihen kytketyn pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen, pihakannelle toteutettavan kiinteistömuuntamon ja siihen liittyvän pyöräkatoksen ja kahden erillisen pyöräkatoksen		

rakentamiseen sekä 11 maalämpökaivon poraamiseen.

Tontille on aiemmin myönnetty lupa (2016-871) asuinkerrostalon ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle. Lupa on rauennut, rakentamistöitä ei ole aloitettu luvan lainvoimaisuusaikana. Tontin pohjavahvistustyöt on kuitenkin tehty ja tontti on ollut tyhjiillään vuosia.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 7000 kem², joka on jaettu ohjeellisiin 4000 kem² ja 3000 kem² osiin. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneisiin tilaa, joka porrastaso kohden ylittää 15 kem², ilmastointikonehuoneita ja muita taloteknisiä tiloja sekä alueen jätehuollon ja sähköjakelun vaatimia tiloja. Asuntokerrosalaa on rakennettava vähintään 80 % ja liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja asukkaiden yhteistä kokoontumis-, harrastus- ja saunatilojen kerrosalaa vähintään 3 %. Lisäksi tontille on mahdollista rakentaa pääasiallisesti tai kokonaan maanalainen tila, johon saa sijoittaa teknisiä, huolto-, varasto-, pysäköinti- ja väestönsuojatiloja.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusalat, joista pohjoisempi on jaettu kahteen erikorkuisten rakennusmassojen osaan. Eteläisemmälle osalle on mahdollista rakentaa viisikerroksinen rakennus, josta viides kerros on vajaa ja vaihtelevan muotoinen, pohjoisemmalle osalle on mahdollista rakentaa nelikerroksinen rakennus.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja muurattuja, rapattuja tai puuverhottuja julkisivuja. Rakennusten ensimmäisen ja ylimmän kerroksen tulee olla normaalikerroksista poikkeavia ja niiden sallitaan olevan sisäänvedettyjä tai ulokkeellisia. Maantasokerroksen sisäänvedot eivät saa muodostaa koko julkisivun pituista arkadia.

Kaavassa annetaan lisäksi mm. tilojen sijoittamista ja meluntorjuntaa koskevia määräyksiä. Katualue hankkeen vieressä on hidaskatu, jolla raideliikenne on sallittu. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on lisäksi myönnetty 10.12.2021 kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2021-1641. Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Autopaikkoja toteutetaan 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.
- Kiinteistön länsiosaan sijoittuvalle istutettavalle alueen osalle toteutetaan ajo- ja pihateitä, jätekeräys sekä pysäköintihallin savunpoiston vaatimat rakenteet.
- Rakennusalan raja ylittyy sisäpihan parvekkeiden ja terassien osalta noin yhdeksän metrin matkalla (parvekkeiden ylitys noin 2 m ja terassien ylitys noin 1,5 m).
- Kiinteistön lounaisosassa kaksi parvekelinjaa ylittävät kiinteistön rajan Landbacka-polun puolella toisesta kerroksesta lähtien enintään 1,5 metriä.
- Asemakaavan mukainen kerrosluku ylittyy (rakennuksessa on sen

eteläosassa enimmillään 7 kerrosta).

- Asemakaavan edellyttämästä 30 dBA vaatimuksesta poiketaan yhden asunnon (B53) kattoterassin osalta.
- Rakennusoikeus jakautuu rakennusaloilla eri tavalla kuin asemakaava edellyttää.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että:

- Pihakannen oleskelualueet toteutetaan ilmeeltään vehreinä ja niille istutetaan pienpuita ja pensaita, joille suunnittelussa ja toteutuksessa varmistetaan riittävä kasvualusta ja muut kasvuolosuhteet.
- Lukutorin ja Henttaan puistokadun kulmaan toteutetaan korkea ja vähintään kerrosalaltaan 240 m² suuruinen kahvilaksi tai vastaavaksi soveltuva liiketila (pinta-ala voi jakautua erillisiin liiketiloihin). Lisäksi katutason tilojen tulee avautua mahdollisimman suurin ikkunoin Lukutorille ja Henttaan puistokadulle.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on porrastettu 4-7 kerroksisiin osiin ja se liittyy maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Neljään porrashuoneeseen toteutetaan yhteensä 119 asuntoa, joiden ulokeparvekkeet lasitetaan. Suunnitelmissa alin kerros on nimetty pohjakerrokseksi ja sen päällä olevat asuinkerrokset kerroksiksi 1-6. Pohjakerros avautuu katu- ja toritiloihin ja käsittää liiketilojen lisäksi varastotiloja, palveluteisen, pesulan kuivaushuoneineen sekä kerhotilan ja siihen liittyvän saunaosaston. 1. kerros pihakannen tasossa käsittää pihan puolella pääosin asuntoja ja niiden lisäksi pihalle avautuvana toteutetaan saunaosasto, lisäksi kerrokseen sijoittuu varastotilojen lisäksi kadun puolelle pesula kuivaushuoneineen ja toinen saunaosasto sekä torin puolelle erillinen kuivaushuone. Kohde on pienasuntovaltainen. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan yhteistilojen rakentamisessa tulee tällöin noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Asuntojen varatiejärjestelynä on pihan puolella omatoiminen pelastautuminen luukkujen kautta sivusuunnassa naapuriparvekkeelle ja yksittäisissä parvekelinjoissa alemmalle asuntoparvekkeelle. Puistoon, torille tai kadulle avautuvilta parvekkeilta pelastaminen hoituu pelastuslaitoksen toimenpitein.

Asuinrakennuksessa hankkeeseen ryhtyviä on kaksi, rakennuksen eteläosassa Asunto Oy Espoon Henttaan puistokatu 4 A-B, jossa rakennuksen kerrosluku on 7 ja pohjoisosassa Asunto Oy Espoon Henttaan puistokatu 4 C-D, jossa rakennuksen kerrosluku on 6.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua luonnonvalkoista ja harmaata tiiltä. Sisäpihalla länsisivulla ja Lukutorin puolella parvekeseinät ovat sandwichelementtejä, jotka on pinnoitettu tummanharmaalla tiililaatalla. Viidennen kerroksen rakennusmassojen välisiä aukkoja rajaavat seinät, sisäänkäyntisyvennykset, D- ja E-portaan välisen porttikongin seinät, Landbackanpuiston puoleiset päädyt ja iv-konehuoneiden seinät ovat rapatut tehostevärein. Ensimmäinen kerros on muita kerroksia korkeampi ja hyvin lasinen. Pohjois- ja sisäpihan julkisivujen parvekkeet ovat ulokeparvekkeita, kadun puolella on

yksittäisiä ranskalaisia parvekkeita ja muut parvekkeet ovat sisäänvedettyjä. Kaikkien parvekkeiden kaiteet ovat lasia. Rakennelmat ovat puujulkisivuisia.

Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu naapuritontille 1, joka on rakennettu myönnetyn rakennusluvan mukaisena. Kansipihalle johtaa erillinen ajoyhteys puistokadulta. Hanke sitoutuu alueellisen imujätejärjestelmän käyttöön, jonka lisäksi erityisjätejakeiden keräystä varten asuinrakennuksen itäosaan rakennetaan jätehuone. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 9867 kem², josta asuinrakennukseen 8456 kem² ja pysäköintilaitokseen 1411 kem². Varsinainen 7000 kem² rakennusoikeus käytetään kokonaan. MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta on 661 kem² ja asemakaavan salliman lisärakennusoikeuden osuus on 790 kem². Asuntokerrosalaa rakennetaan kokonaiskerrosalasta noin 80,9 % ja liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja asukkaiden yhteisten tilojen kerrosalaa 5,8 %.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta seuraavin tavoin:

- Poiketaan julkisivumateriaaleista: Sisäpihalle sekä rakennuksen pohjoispäädyn ja pohjoisjulkisivun puolella haetaan lupaa ulkoseinille, joissa on maalattuja betonipintoja ja tiililaattaa. Kaupunkikuvallisesti keskeisimpiin ilmansuuntiin (kadulle ja torille) materiaalina on pääosin puhtaaksimuurattu tiili ja puuverhous. Ratkaisua perustellaan sillä, että muurattu julkisivu on rakenteellisesti vaikea ja kallis toteuttaa autohalliin rajautuvilla julkisivuilla. Lisäksi naapurirakennuksessa (Henttaan Puistokatu 6-8) on vastaavanlaisia maalattuja julkisivupintoja.
- Poiketaan istutettavan alueen osasta, jolle sijoitetaan tontin eteläosassa osittain muuntamo, joka ulottuu istutettavalle alueen osalle enimmillään noin 730 mm sekä pohjoisosassa pääosin erillinen pyöräkatos, joka ulottuu istutettavalle alueen osalle enimmillään noin 3,2 m. Rakennelmien sijoittelulla rajataan pihalle yksityisempi lounaisosa, josta on korkeuseroja viereiseen puistoon nähden sekä jäsennellään vaihtelevia tiloja pihalle. Suuri osa istutettavasta alueesta jää tästä huolimatta vihreäksi ja suunnitelmassa esitetään istutettavaksi myös poikkeamispäätöksen edellyttämiä puita.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa ja 1 ap / 70 m² toimisto-, liike- ja palvelutilojen kerrosalaa, autopaikkannormiin ei vaikuta rakennusoikeuden lisäksi sallittavien tilojen kerrosala. Poikkeamispäätöksen mahdollistamana autopaikkoja toteutetaan 68 ap, joista 3 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana. Kaikki pysäköintipaikat varustetaan sähköauton latauspaikoiksi. Pysäköintilaitokseen tulee myös moottoripyöräpaikkoja.

Asemakaavassa ei ole vaatimusta polkupyörille. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 302 pp.

Rakennuksen eteläosan länsipäätyyn sekä kadun varrelle porrashuoneiden C ja D välille rakennetaan S1-luokan väestönsuojat, joiden suojatilan tarve on 130,5 m² yhteensä 173 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Ajoluiska kadulta ei täytä kulkuväylien esteettömyysvaatimuksia olevan ympäristön pihakannelle määrittämien korkojen vuoksi. Asuinrakennus on kuitenkin esteetön, sillä jokaiseen porrashuoneeseen on esteetön käynti joko kadulta tai torilta. Porrashuoneissa on luiskia. Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakenteiden ääneneneristävyydestä. Poikkeamispäätöksessä vapautettu yhden asunnon terrassin melusuojaus toteutetaan asemakaavan mukaisena asunnon asumismukavuuden vuoksi.

Asemakaavassa ei ole hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä, hulevesiä viivytetään tontilla asetusten edellyttämänä. Viivytyks tapahtuu putkissa osin keskellä kansipihaa ja osin pysäköintilaitoksen alla. Viivytystilavuustarpeeksi on todettu vähintään 25 m³.

YHTEISJÄRJESTELYT

Pysäköintilaitos palo-osastoidaan tonttien välisellä rajalla, mutta palomuuria ei rakenneta. Tästä sekä ajo- ja kulkuyhteyksistä on sovittu tontin 1 kanssa luvan liitteeksi toimitetussa rasitesopimuksessa. Lupaehdoksi on kirjattu rasitteiden perustaminen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lisäksi tullaan tekemään yhteisjärjestelyjä tontin asunto-osakeyhtiöiden ja pysäköintilaitoksen kiinteistöosakeyhtiön välisille yhteistilojen käytölle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä ylimmän kerroksen selvempää erottamista muusta julkisivupinnasta koskevin huomautuksin. Lisäksi on tuotu esille, että porrashuoneiden sisäänkäyntien kohdalla esitetty puupaneeli ei paloteknisesti ole oikea materiaali. Julkisivuja on päivitetty ja puisissa julkisivuosissa on huomioitu palosuojaus luvan liitteeksi toimitetun paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeelle kaupunkitekniikan keskukselta annetut kolme puoltavaa lausuntoa (kannanottoa) sekä yhteenvedomuistio tehtävistä toimenpiteistä:

- Aiemman rakennusluvan rakentamista valmistelevien töiden yhteydessä on kaivettu pois maata Landbackanpuiston puolella. Jotta jatkossa muodostuu luonteva yhteys pihan ja puiston välille, puiston ja tontin länsirajan alueella maastoa täydennetään ja maastonmuodot tasataan.
- Katu-, puisto- ja torialueille sijoittuvat pelastustiet nostopaikkoineen on hyväksytty asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla. Alueen katu- ja torisuunnitelman päivittäminen on käynnissä ja rakennusluvan suunnitelmat on toimitettu kaupunkitekniikan keskukselle tiedoksi päivitysten pohjaksi.
- Osin torille ja osin puistoon sijoittuvan yhden nostopaikan osalta tulee puistoraitin kantavuutta vielä parantaa ja toimenpiteet kustannuksineen on sovittu rakennushankkeeseen ryhtyvän hoidettavaksi.

Lisäksi tontin rajan ylittävälle (alittaville) rakennuksen osille on haettu ja saatu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa (2022-88).

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

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

Hankkeen työmaatukikohta tulee sijoittaa rakentamattomalle korttelialueelle ja sille tulee hakea tilapäinen toimenpidelupa.

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 aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Mikäli jo lyötyjä paaluja käytetään hyväksi perustamisessa, on niiden kelpoisuus selvitettävä.

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

Tontin pelastusteiden ja imujätejärjestelmän putkien yleisiin alueisiin sovittamiseen liittyvät toimenpiteet tulee käydä läpi kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ennen rakennustöiden aloittamista. Kadun ja torin puoleisten sisäänkäyntien tulee toteutua esteettöminä.

Tulevan tontin omistajan ja kaupungin välinen hyväksyntäasiakirja imujätejärjestelmään liittymisestä sekä palvelueteisen toteuttamisesta tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) ennen runkorakennustöiden aloittamista.

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

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

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

Sijaintikatselmus tulee suorittaa myös rakennelmille. Liiketilojen toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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

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

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

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

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

Ajoliittymä Henttaan puistokadulta saa toimia vain huoltoajokäytössä. Mahdollisista liikennemerkkijärjestelyistä tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista 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, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-400 Asemapiirustus

Ei julkaista 2022-400 Hankekuvaus Henttaan Puistokatu 4

Ei julkaista 2022-400 Leikkaus A-A

Ei julkaista 2022-400 Pohjapiirros, pohjakerros

Ei julkaista 2022-400 pohjapiirros 1. KRS

Ei julkaista 2022-400 pohjapiirros 2. KRS

Ei julkaista 2022-400 pohjapiirros 5. KRS

Ei julkaista 2022-400 Pohjapiirros 6. KRS

Ei julkaista 2022-400 Alustava pihasuunnitelma

Ei julkaista 2022-400 pihakannen rakennelmat

Ei julkaista 2022-400 Korttelijulkisivut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 58

31.03.2022

Ei julkaista 2022-400 ulkovärisuunnitelma
Ei julkaista 2022-400 julkisivuote
2022-400 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

1374/10.03.00/2022

§ 59

Uudisrakennuslupa 2022-322 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-54-18-8

Nihtisillankuja 2

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5255.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK,VI, 4000, 32 dB, asuinkerrostalojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus4000.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Vikaari c/o T2H Espoo Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA**Toimenpide**

Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (9904) ja ulkovälinevarasto (002H)

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1039989904	3070.0	2826.0	10760.0	6
2	103999002H	106.0	106.0	325.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	10.02.2022	Mahdollistava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	14.03.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus,	18.03.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

ympäristönsuojelun palvelualue

Pääpiirustukset (13 kpl)

Asemapiirustus-DWG-tiedosto

Energiaselvitys ja -todistus

Esteettömyysselvitys

Hankekuvaus

Katukorkeusilmoitus

Kerrosalalaskelma

Meluselvitys

TOPTEN RAVA-n mukainen aputilaselvitys

Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Kaupunkikuva-aineisto

Ennakkoneuvottelumuistio

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Havainnekuva

Aluejulkisivu

Tonttijulkisivut

Pelastustiepiirustus

Riskiarvio paloturvallisuus

Palovihko

Palotekninen selvitys

Palotekniset erillissuunnitelmat

Pihasuunnitelma

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Rakennuslupakartta

Hulevesisuunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys naapurien kuulemisesta

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

Ulkoväriyysuunnitelmat

Valtakirja

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Lausunnon liite

Yhteystietojen liite

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (9904) ja ulkoiluvälinevarasto (002H). Asuntoja on yhteensä 55 kpl. Samalla haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna runkoasennustöiden saaminen vesitiiviiksi ennen talven lämpötila-, kuivaus- ja kosteudenhallinta-aasteita. Samalle tontille luvalla 2022-321-A haetaan

samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (9915). Luvalla 049-2021-1240 on tontille luvitettu kolme autokatosta ja niihin kytketty melumuuri.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusalaan kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem2 ja 1950 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappautta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivuverhouksena on luonnonvalkoinen, puhtaaksimuurattu, poltettu julkisivutiili. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia, väreinä murrettu vaalea vihreää ja murrettu vihreää. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen ja ullakkokerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen sauna- ja kerhotilat sijaitsevat rakennuksen ullakkokerroksessa. Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Ullakon tasolle on suunnitelmassa 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 henkilölle ja pukuhuoneet 8+8 henkilölle. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2826 kem2, mistä

varsinaista rakennusoikeutta on 2050 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 277 kem² ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osuus 273 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 226 kem² ja IV-konehuone ullakolla 244 m². Asunkerrostalon kokonaisala on 3070 m². Ulkoiluvälinevarasto on kooltaan 106 kem² ja kokonaisalaltaan 106 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 28 ap. Rakennuksen autopaikoista sijoitetaan 18 kpl tontin 8 piha-alueelle ja 10 kpl sijoitetaan tontin 9 parkkihalliin. Pihalla olevista autopaikoista 1 kpl on osoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 110 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon ja 10 kpl sijoitetaan asuinrakennuksen 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 10 kpl:tta avopaikkoja.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu asunkerrostalon 1. kerrokseen yhteisjärjestelysopimuksella S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii tontin molempien asunkerrostalojen väestönsuojana ja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 27.09.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. julkisivujen tehosteväriskaalaa raikastamisesta, yhteistilojen käytettävyydestä ja lisäksi yhteensovitettu korttelipiha rakennelmiseen tulee edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunta (20.12.2021) on puoltanut kehitystoimenpiteillä päivitettyjä suunnitelmia.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 14.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty. Lisäksi lausunnossa pyydetään korjauksia väestönsuojasuunnitelmiin. Hanke on täydentänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristösuojelu toteaa 18.3.2022 lausunnossaan rakennuspaikan (49-54-18-8) olevan osa aluetta, jolla on tehty pilaantuneen maan kunnostustöitä Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (UUDELY/14464/2020) mukaisesti, ja kunnostuksesta on lähetetty loppuraportti Uudenmaan ELY-keskukselle ja Espoon ympäristönsuojeluun. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueen kaakkois- ja eteläosaan jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan loppuraportista merkinnyt alueelle toimenpidetarvehuomion, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskukseen on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä, mikäli kynnysarvotasot ylittävillä alueilla on tehtävä kaivutöitä.

Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kiinteistöllä 49-54-18-8 voidaan tehdä maaperäkaivantoja seuraavilla ehdoilla:

- Ennen maaperän kaivamista alueen kynnysarvot ylittävillä alueilla on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen.
- Mahdollisia työmaavesiä ei saa imeyttää maaperään kynnysarvot ylittävillä alueilla.
- Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.
- Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun

Lisäksi lausunnossa todetaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata rakentamisaikaisiin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti (liite).

Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin 7 itäpuolella sijaitsevilla

maalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 30 m³. Viivytyspotkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut rajanaapureita. Naapuri Vitikka 1 (49-54-18-3) huomauttaa hulevesijärjestelyjen muutoksista ja toteaa, ettei niillä saa olla vaikutusta heidän tonttinsa pohjoisosissa oleviin hulevesiojiin. Niiden kapasiteetti ei naapurin mukaan kestä lisääntyneitä sadevesimääriä. Vitikka 1 toiminta ei saa häiriintyä rajalle rakentamisesta. Lisäksi naapuri huomauttaa Nihtisillankujan liikenteen tärkeydestä etenkin poliisin hälytystoiminnan kannalta.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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

Muut ehdot:

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Työmaa-aikaisten vesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

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

Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata rakentamisaikaisin aidoin ympäristösuojelun lausunnossa olevan ohjeen mukaisesti (liite).

Ennen rakentamista on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain (572/2014) 133-136 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Lisäksi tulee noudatettaa Espoon ympäristösuojelun 18.3.2022 lausunnossa antamia ohjeita.

Alueelle jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset on otettava huomioon maa-aineksia kaivettaessa tai poistettaessa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös

ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

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

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

Ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Tontin ulkopuoliset autopaikat tulee olla toteutettuina ennen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten

niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 61 jälkeen. Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-322 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-322 Suunnittelutehtävän perusteet ja hankekuvaus Vasalli ja Vikaari (1)

Ei julkaista 2022-322 LEIKKAUS H-H, I-I JA RAKENNETYYPIT

Ei julkaista 2022-322 POHJAPIIRUSTUS 1. KRS

Ei julkaista 2022-322 POHJAPIIRUSTUS 2. KRS

Ei julkaista 2022-322 POHJAPIIRUSTUS 6. KRS

Ei julkaista 2022-322 pihasuunnitelma

Ei julkaista 2022-322 VÄRILLISET JULKISIVUT KOILLISEEN JA LUOTEESEEN

Ei julkaista 2022-322 VÄRILLISET JULKISIVUT LOUNAASEEN JA KAAKKOON

2022-322 HAVAINNEKUVA

Jakelu

Hakijat

Huomautuksen jättäneet

1671/10.03.00/2022

§ 60

Uudisrakennuslupa 2022-360 Nihtitorpankuja 1

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-54-17-13

Nihtitorpankuja 1

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5907.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK , VIII, 10450+ prhs>20, 31 ja 33

käyttötarkoitus

dB,Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen

10450.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

2030.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1A c/o LumoKodit Oy

PL 40

00301 HELSINKI

FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy

Mikonkatu 9

00100 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1D c/o LumoKodit Oy

PL 40

00301 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1 B c/o Lehto Asunnot Oy

Voimatie 6 B

90440 KEMPELE

Asunto Oy Espoon Ritarisilta c/o Lehto Asunnot Oy

Voimatie 6 B

90440 KEMPELE

Toimenpide

Neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa (628Y, 6290, 641C, 642D), kaksi talousrakennusta (643E, 644F), meluaita ja rakennuksen C ja D aloittamisoikeus ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Lehtinen Rauno arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104000628Y	3636.0	3515.0	10040.0	8
2	1040006290	2787.0	2676.0	7760.0	8
3	104000641C	3636.0	3531.0	9960.0	8
4	104000642D	3643.0	3522.0	9980.0	8
5	104000643E	283.0	283.0	930.0	1
6	104000644F	211.0	211.0	710.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö	22.02.2022	Mahdollistava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	14.03.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (54 kpl)
 Asemapiirustus-DWG-tiedosto
 Energiaselvitykset ja -todistukset
 Esteetön rakennus -lomake (piharakennukset)
 Esteetön luhtitalo -lomake
 Hankekuvaus
 Kerrosalalaskelmat
 Kerrosalakaaviot
 Keskustelun liite
 Meluselvitykset
 Maanalaisten johtojen sijanti-ilmoitus
 Muistio esteettömyysasiantuntijan kanssa käydystä kokouksesta.
 Muistio hankkeessa tehdyistä muutoksista helmikuun 2021 KKT
 Perustuspiirustus
 Palotekniset perusteet
 Paloselvitykset
 Rakennetyypit
 Palovihkot
 Perustukset tonttijako
 Pelastuslaitoksen leimaamat suunnitelmat
 Riskiarviot
 Yhteistilojen pinta-alat
 Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio
 RAK Suunnittelun ja Totetuksen perusteet
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Arkkitehtisuunnitelmat
 Rakennetyypit
 Katu- ja aluejulkisivut

Julkisivuotteet
Väritetyt julkisivut
Meluaidat ja muurit
Alueleikkaus
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirjat
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunnot
Väestönsuojapiirustukset -VSS-piirustukset
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Hankekuvaus
Aloitusoikeushakemus ja takaustodistus
Vastine 16.3 sähköiseen järjestelmään tulleeseen huomautukseen
Aloitusoikeushakemus ja takaustodistus
Maanalaisten johtojen sijanti-ilmoitus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos, jätteen tyhjennys ja pelastustie
Rakennetyypit
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja
Väestönsuojapiirustukset
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa (628Y, 6290, 641C, 642D), kaksi talousrakennusta (643E, 644F) ja meluaita länsirajalle. Asuntoja on yhteensä 228 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta talojen C- ja D perustustöiden ja C-talon kahden ensimmäisen kerroksen tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna varmistaa runkoelementtien saatavuus ja turvallisuusnäkökulmasta vältetään ylimääräinen kiire työmaan aikana. Luvalla 049-2022-361-A haetaan samanaikaisesti lupaa pysäköintilaitokselle (639A). Luvalla 049-2021-1238-T on tontille annettu lupaa rakentamista valmisteleville puunkaato-, maanrakennus- ja louhintatöille.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu neljä rakennusala kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille ja kaksi yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Porraskäytävistä tulee olla esteettömät yhteydet katualueen sekä piha-alueen puolelle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2800 kem², 2800 kem²,

2150 kem2 ja 2700 kem2 lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat melualueella ja asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi lisärakennusoikeutta ovat jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla ympäröivien katualueiden suuntaan pääosin tummia kiviainespintoja. Julkisivuissa tulee käyttää lisäksi muita materiaaleja ja tehostevärejä siten, että julkisivut muodostavat arkkitehtoniselta teemaltaan vaihtelevan ja mielenkiintoisen kokonaisuuden. Asuinrakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Mahdolliset tukimuurit tulee toteuttaa pääjulkisivun arkkitehtuuriin sopeutuvaksi arkkitehtonisin tai kuvataiteellisin keinoin. Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pysäköintilaitoksen julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennusten elementtirakenteiset pääjulkisivut katujen suuntaan rapataan harmaaksi. Parvekkeiden kuorielementit ovat valkobetonia. Sisäpihan varsinaiset parvekejulkisivut rapataan ja maalataan talokohtaisin teemavärein. Lisäksi katujulkisivuilla verhoetaan mustalla luonnonkivellä julkisivupintoja sisäänkäyntien yhteydestä pohjakerroksissa vahvistamaan sisäänkäyntien erottumista. Lisäksi parvekejulkisivulla osa parvekelaseista toteutetaan taustamaalattuina. Molempiin piharakennuksiin toteutetaan viherkatto. Niiden julkisivut ovat mustanharmaaksi ja vaalean puunsävyiseksi kuultokäsiteltyä puupaneelia.

Korttelissa on kaksi talopesulaa. Toinen talopesuloista ja kolme kuivaushuonetta sijaitsevat pihan yhteistilarakennuksessa. Toinen talopesuloista ja kaksi kuivaushuonetta sijaitsevat A-talon pohjakerroksessa. Lisäksi B- ja C-talojen pohjakerroksissa on kummassakin yksi kuivaushuone. A-talon pohjakerroksessa sijaitsee yksi kerhotila sekä kaksi saunaa pesutiloineen, lisäksi C-talon pohjakerroksessa sijaitsee yksi sauna. Toinen kerhotila sijaitsee pihan yhteistilarakennuksessa ja pihan varastorakennuksen yhteydessä sijaitsee lisäksi erillinen kerho- ja harrastetila. Pihan yhteistilarakennuksessa sijaitsee kuusi saunaa pesutiloineen, joista yksi on erityisesti suunniteltu esteettömäksi. Yhteensä saunoja on pesu- ja pukutiloineen yhdeksän, pesuloita kaksi ja kerhotiloja kolme. Asuntojen varatiejärjestelynä on osittain omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta ja osittain pihan pelastustien kautta nostolava-autolla.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään kerrosalaa yhteensä 13 738 kem2. Asuinkerrostaloissa uudisrakentamisen kerrosala on 13 244 kem2, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 10 387 kem2, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 1007 kem2 ja porrashuoneiden 20 m2 ylittävä osuus 1205 m2. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 2858 kem2. Asuinkerrostalojen kokonaisala on 13706 m2. Talousrakennusten lisäkerrosala on 494 kem2 ja kokonaisala 494 m2. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 64 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 122 ap. Tontin 14 parkkihalliin sijoitetaan 122 ap. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem2 kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 456 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 464 kpl:tta toteutetaan naapuritontin parkkihallin ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 42 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostaloille on osoitettu kolme S1-luokan väestönsuojaa, joissa on suojapaikkoja yhteensä 276 henkilölle. Ne toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat esteettömät pysäköintipaikat sijoitetaan hissillisen porrashuoneen välittömään läheisyyteen hallin tasaiselle osuudelle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 1.3.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. että suositellaan useamman harmaan sävyn käyttämistä katujulkisivun puoleisessa tummanharmaassa rappauksessa, yhteistilojen toimivuuteen tulee edelleen kiinnittää huomiota, mm. wc-tilojen riittävyyteen, le-wc-tilan sijoitukseen sekä ulkoilvoittelutilojen toimivuuteen, esteettömyysasetuksen asettamat vaatimukset suunnittelulle ja suunnitelma tulee esitellä esteettömyysasiantuntijalle. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti ja suunnitelmat on esitetty esteettömyysasiantuntijalle.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty. Lisäksi väestönsuojien osalta suunnitelmia tulee täydentää. Hanke on huomionnut lausunnon ja täydentänyt suunnitelmia.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Kohteen jätehuoltoon liittyen syväkeräysastioiden tyhjennys tapahtuu viereisen asuintontin 12 pysäköintialueen kautta ja tämä vaatii yhteisjärjestelysopimuksen tekemistä. Jäteastioiden luokse pääseminen ei vaikuta viereisten taloyhtiöiden paikoitusalueen autopaikkoihin, mutta aiheuttaa vähäisen muutostarpeen ajoalueen laajentamiseksi tontinrajalle saakka. Myös ajo pelastustielle tapahtuu asuintontin 12 kautta ja vaatii myös yhteisjärjestelysopimusta.

Hankkeesta on tehty meluselvitykset, joissa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan naapuritontin (49-54-17-14) eteläosan viheralueella sijaitsevilla maanalaisilla viivytys säiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 52 m³. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut saman korttelin rajanaapurit Nihtitorpankuja 1 ja Nihtitorpankuja 3. Viranomaisen on kuullut muut naapurit yhteisesti pysäköintilaitosta koskevan lupahakemuksen 2022-361-A:n kanssa. Naapuri Nihtirinne 2 (49-54-14-8) huomauttaa rakennushankkeen autohallin sijainnista. Naapuri toivoo, että tämä kyseinen matalampi rakennus (=pysäköintilaitos) sijaitsisi Nihtisillantien puolella, eli nykyisessä piirustuksessa peilikuvana. Naapurin mukaan korkeat rakennukset tulevat nykyisellä suunnitelmalla pimentämään heidän tonttiaan. Lisäksi huomautuksessa on käsitelty katujen liikenteen sujuvuutta. Huomautus on kokonaisuudessa luvan liitteenä.

Vastineessaan hanke toteaa, että suunnittelussa on noudatettu asemakaavaa. Asemakaava yksiselitteisesti määrää asuinkerrostalot ja pysäköintilaitoksen kyseisille sijainneille. Lisäksi asemakaavassa on ajoneuvoliittymäkielto Nihtisillantien ja Nihtisillankujan puoleiselle tontinrajalle. Lisäksi vastineessa todetaan liikenteen sujumisen olevan kaikkien osapuolten intressi. Vastine on kokonaisuudessa luvan liitetiedostona.

Naapurihuomautus koskee osittain lupaa 049-2022-361-A (pysäköintilaitos) ja vain korkeuksien suhteen tätä hanketta. Uudisrakennukset noudattavat asemakaavamääräyksiä, Espoon kaupungin rakennusjärjestystä sekä alueelle tehtyä korttelisuunnitelmaa. Rakennuslupamenettelyn piiriin ei kuulu katujen liikennesuunnittelu.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133

**Esittelijän
päättöehdotus**

§ 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa talojen C- ja D perustustöiden ja C-talon kahden ensimmäisen kerroksen tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 75 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Työmaa-aikaisten vesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

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

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

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

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

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Tontin ulkopuoliset autopaikat tulee olla toteutettuina ennen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-360 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-360 Hankekuvaus

Ei julkaista 2022-360 LEIKKAUS A-A

Ei julkaista 2022-360 POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS Talo A

Ei julkaista 2022-360 POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS Talo C

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 60

31.03.2022

Ei julkaista 2022-360 POHJAPIIRUSTUS 8. KERROS Talo B
Ei julkaista 2022-360 PIHASUUNNITELMA
Ei julkaista 2022-360 VÄRITETYT JULKISIVUT Talo A
Ei julkaista 2022-360 VÄRITETYT JULKISIVUT Talo B
Ei julkaista 2022-360 VÄRITETYT JULKISIVUT Talo C
Ei julkaista 2022-360 VÄRITETYT JULKISIVUT Talo D
2022-360 Havainnekuva 1
2022-360 Havainnekuva 2

Jakelu

Hakijat
Huomautuksen jättäneet

1375/10.03.00/2022

§ 61

Uudisrakennuslupa 2022-321 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-54-18-8

Nihtisillankuja 2

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5255.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, VI, 4000, 32 dB, asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

4000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Vasalli c/o T2H Espoo Oy

Vantaankoskentie 14

01670 Vantaa

Toimenpide

Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (9915)

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien

1

1039989915

2791.0

2690.0

10140.0

6

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 27.09.2021

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 10.02.2022

Mahdollistava

Länsi-Uudenmaan

14.03.2022

Ehdollinen

Pelastuslaitos

Espoon ympäristö- ja

18.03.2022

Ehdollinen

rakennusvalvontakeskus,

	ympäristönsuojelun palvelualue
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (13 kpl) Asemapiirustus-DWG-tiedosto Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma Meluselvitys TOPTEN RAVA-n mukainen aputilaselvitys LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen perusteet Ennakkoneuvottelumuistio Kaupunkikuva-aineisto Havainnekuva Pelastustiepiirustus Palovihko Riskiarvio paloturvallisuus Palotekniset erillissuunnitelmat Palotekninen selvitys Pihasuunnitelma Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Rakennuslupakartta Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Selvitys naapurien kuulemisesta Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Sopimus tulevista rasitteista Vuokraoikeustodistus Hallinnanjakosopimusluonnos Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja Valtakirja Vesijohto- ja viemärilausunto Lausunnon liite Yhteystietojen liite
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (9915). Asuntoja on yhteensä 50 kpl. Samalle tontille luvalla 2022-322-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (9904) ja ulkoiluvälinevarastolle (002H). Luvalla 049-2021-1240 on tontille luvitettu kolme autokatosta ja niihin kytketty melumuuri.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusalaan kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem2 ja 1950 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappausta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivuverhouksena on luonnonvalkoinen, puhtaaksimuurattu, poltettu julkisivutiili. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia, väreinä murrettu vaalea vihreää ja murrettu vihreää. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen ja ullakkokerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen sauna- ja kerhotilat sijaitsevat naapurirakennuksen ullakkokerroksessa. Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Ullakon tasolle on suunnitelmassa 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 hlöille ja pukuhuoneet 8+8 hlöille. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa.

Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä n 1,69 metriä ja sijaitsee kauempana viereisestä rakennuksesta (9904). Hanke on perustellut tätä kapeammalla rakennusmassalla, jonka avulla pihat rakennusten välissä saadaan valoisammiksi ja viihtyisämmiksi. Ratkaisulla on

kaupunkikuvatoimikunnan puolto.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2690 kem2, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1950 kem2, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 146 kem2 ja porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osuus 269 m2. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 326 kem2. Asunkerrostalon kokonaisala on 2791 m2.

Ulkoiluvälinevarasto on kooltaan 75 kem2 ja kokonaisalaltaan 75 m2. Autokatos on kooltaan 159 m2. Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 25 ap. Rakennuksen autopaikoista sijoittaan 16 kpl tontin 8 pihalle ja 9 kpl sijoitetaan tontin 9 parkkihalliin. Pihalla olevista autopaikoista 1 kpl on osoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem2 kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 100 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 10 kpl:tta avopaikkoja.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu saman tontin toiseen asunkerrostalon 1. kerrokseen yhteisjärjestelysopimuksella S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii tontin molempien asunkerrostalojen väestönsuojana ja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 27.09.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. julkisivujen tehosteväriskaalaa raikastamisesta, yhteistilojen käytettävyydestä ja lisäksi yhteensovitettu korttelipiha rakennelmineen tulee edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunta (20.12.2021) on puoltanut kehitystoimenpiteillä

päivitettyjä suunnitelmia.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 14.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristösuojelu toteaa 18.3.2022 lausunnossaan rakennuspaikan (49-54-18-8) olevan osa aluetta, jolla on tehty pilaantuneen maan kunnostustöitä Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (UUDELY/14464/2020) mukaisesti, ja kunnostuksesta on lähetetty loppuraportti Uudenmaan ELY-keskukselle ja Espoon ympäristönsuojeluun. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueen kaakkois- ja eteläosaan jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan loppuraportista merkinnyt alueelle toimenpidetarvehuomion, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskukseen on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä, mikäli kynnysarvotasot ylittävillä alueilla on tehtävä kaivutöitä.

Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kiinteistöllä 49-54-18-8 voidaan tehdä maaperäkaivantoja seuraavilla ehdoilla:

- Ennen maaperän kaivamista alueen kynnysarvot ylittävillä alueilla on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen.
- Mahdollisia työmaavesiä ei saa imeyttää maaperään kynnysarvot ylittävillä alueilla.

- Suorittaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

- Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäytöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun

Lisäksi lausunnossa todetaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti (liite).

Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee

noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin 7 itäpuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 30 m³. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut rajanaapureita. Naapuri Vitikka 1 (49-54-18-3) huomauttaa hulevesijärjestelyjen muutoksista ja toteaa, ettei niillä saa olla vaikutusta heidän tonttinsa pohjoisosissa oleviin hulevesiojiin. Niiden kapasiteetti ei naapurin mukaan kestä lisääntyneitä sadevesimääriä. Vitikka 1 toiminta ei saa häiriintyä rajalle rakentamisesta. Lisäksi naapuri huomauttaa Nihtisillankujan liikenteen tärkeydestä etenkin poliisin hälytystoiminnan kannalta.

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

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

Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti (liite).

Ennen rakentamista on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain (572/2014) 133-136 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Lisäksi tulee noudatettaa Espoon ympäristösuojelun 18.3.2022 lausunnossa antamia ohjeita.

Alueelle jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset on otettava huomioon maa-aineksia kaivettaessa tai poistettaessa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti.

Ennen maalaus-/rappausstyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Tarkastuksessa tulee olla käytävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on väri- ja

rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

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

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

Tontin ulkopuoliset autopaikat tulee olla toteutettuina ennen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Työmaa-aikaisten vesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-321 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-321 Suunnittelutehtävän perusteet ja hankekuvaus
Vasalli ja Vikaari

Ei julkaista 2022-321 LEIKKAUS F-F, G-G JA RAKENNETYYYPIT

Ei julkaista 2022-321 POHJAPIIRUSTUS 1. KRS

Ei julkaista 2022-321 POHJAPIIRUSTUS 2. KRS

Ei julkaista 2022-321 POHJAPIIRUSTUS 6. KRS

Ei julkaista 2022-321 pihasuunnitelma

Ei julkaista 2022-321 VÄRILLISET JULKISIVUT KOILLISEEN JA
KAAKKOON

Ei julkaista 2022-321 VÄRILLISET JULKISIVUT LOUNAASEEN JA
LUOTEESEEN

2022-321 HAVAINNEKUVA

Jakelu

Hakijat

Huomautuksen jättäneet naapurit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/83

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 62

31.03.2022

§ 62

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 50, § 51, § 53, § 54, § 62

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 52

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 55, § 57**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 käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun 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: § 56, § 59, § 60, § 61**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: § 58**Valitusosoitus purkamis- ja maisemalupapäätöksestä**

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. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
2. kunnan jäsenellä; sekä
3. kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatituspäätökseen 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.