



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

30.06.2022

Kokoustiedot

Aika 30.06.2022 klo 17:00 - 19:58
Tauko klo 18:43 - 18:53

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja
	Virtanen Sofia	varajäsen
	Hentunen Mika	jäsen
	Häggman Bjarne	jäsen
	Juuti Sini	jäsen
	Laakso Ville	jäsen
	Nieminen Jarmo	jäsen
	Noponen Jyrki	jäsen
	Nores Mia	jäsen
	Pulkkinen Piia	varajäsen
	Savela Sari	jäsen
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö
	Liedes Nestori	lakimies
	Nyman Marika	sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mia Nores
pöytäkirjantarkastaja

Mika Hentunen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.07.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 110		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 111		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 112		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	6
§ 113		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	8
§ 114		Kantelu rakennusvalvonnan menettelystä LVI-suunnitelmien esittämisessä	11
§ 115		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-645 Vuoritie 9b	17
§ 116		Uudisrakennuslupa 2022-703 Viherkalliontie 5	23
§ 117		Uudisrakennuslupa 2021-969 Hatsinanpuisto 4	32
§ 118		Uudisrakennuslupa 2022-695 Espoonlahdentie 2	43
§ 119		Uudisrakennuslupa 2022-766 Kiannonkatu 16	47
§ 120		Uudisrakennuslupa 2022-839 Finnoonkartanonkatu 11	57
§ 121		Uudisrakennuslupa 2022-859 Itätuulenkuja 6	67
§ 122		Uudisrakennuslupa 2022-861 Itätuulenkuja 8	77
§ 123		Uudisrakennuslupa 2022-691 Lusikkatie 24	86
§ 124		Uudisrakennuslupa 2022-778 Marinkallio 10	93
§ 125		Uudisrakennuslupa 2022-605 Rälssitilankuja 4	101

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 110

30.06.2022

§ 110

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.6.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 111

30.06.2022

§ 111

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mia Nores ja Mika Hentunen.

§ 112

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus****Ympäristöjohtaja:**

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

Ympäristönsuojelu**Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 2.6.2022, nro 169/2022, ESAVI/17029/2022**

Asia: Hiekkalietteen vastaanottoa ja käsittelyä koskeva koetoiminta
Hakija ja toiminnan sijainti: Delete Ympäristöpalvelut Oy, Juvanmalmintie 18, Espoo
Valitusaika päättyy 11.7.2022. [Linkki päätökseen.](#)

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 15.6.22, nro 190/2022, ESAVI/21061/2022

Asia: Jättemateriaalin pyrolyysikäsittelyä koskeva koetoiminta, Espoo
Ilmoituksen tekijä ja toiminnan sijainti: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Ämmässuon jätteenkäsittelykeskus, Ämmässuontie 8, Espoo.
Valitusaika päättyy 22.7.2022. [Linkki päätökseen.](#)

Selostus toiminnasta:

Koetoimintalaitos on mitoitettu jätevesilietteen käsittelyssä 3 000 tonnin vuotuiselle lietemäärälle (kuiva-ainepitoisuus noin 30 p-%) ja 600 tonnin vuotuiselle puumateriaalin määrälle. Koetoiminnan ja sen perusteella kehitettävän toiminnan avulla pyritään edistämään jättepohjaisten materiaalien hyödyntämistä, hiilen sidontaa ja ravinteiden kierrätystä sekä ratkaisemaan orgaanisten jätteiden käsittelyyn liittyviä haasteita, kuten haitta-aineisiin ja vieraslajeihin liittyviä riskejä. Potentiaalisia jättemateriaaleja ovat muun muassa lanta, vieraslajipitoiset maat sekä kasvi-, bio- ja muovijätteet.

Koeluonteinen toiminta alkaa arviolta vuoden 2022 jälkipuoliskolla. Koetoiminta ajoittuu vuosille 2022–2024. Laitoksen todellinen käyttöaika koetoiminnan aikana on enintään 9 kuukautta. Todellisella käyttöajalla tarkoitetaan aikaa, jolloin laitoksella pyrolysoidaan käsiteltävää materiaalia. Laitoksen käyttöaikaa seurataan ja se kirjataan laitoksen käyttöpäiväkirjaan.

Rakennusvalvonta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 112

30.06.2022

Helsingin hallinto-oikeus, 21.6.2022, dnro 26505/03.04.04.04.16/2021
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Helsingin hallinto-oikeus, 22.6.2022, dnro 25009/03.04.04.04.16/2021
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus
Hallinto-oikeuden ratkaisu:
Hallinto-oikeus ei tutki B.H:n kirjelmää.
Hallinto-oikeus hylkää valittajien vaatimuksen katselmuksen järjestämisestä.
Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 23.6.2022, dnro 22085/03.04.04.04.16/2021
Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus
Hallinto-oikeuden ratkaisu:
Hallinto-oikeus hylkää valituksen.
Asuntolaivan poistamiseksi kiinteistöltä asetettua määräaikaa pidennetään päättymään 15.10.2022.

Helsingin hallinto-oikeus, 28.6.2022, dnro 24832/03.04.04.04.16/2021
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus
Hallinto-oikeuden ratkaisu:
Hallinto-oikeus ei tutki puuston ennallistamista koskevaa vaatimusta.
Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista HaO päätös uudisrakennuslupa-asiassa

Ei julkaista HAO päätös H37632022 rakennuslupaa koskevaan valitukseen, rakennuslautakunta 24.8.2021 § 128

Ei julkaista HHO päätös 22.6.2022 rakennuslupa 2021-489 As Oy Jäniksenkypälän valitukseen

Ei julkaista Päätös asiassa Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 113

30.06.2022

996/00.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.06.2022 § 113

§ 113

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista

Valmistelijat / lisätiedot:
Söderman Tarja
Tuominen-Maila Anni
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1
merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen vuodelta 2021

2
antaa seuraavat selvitykset kaupunginhallitukselle tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa 2021 esitettyihin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskusta koskeviin havaintoihin:

Tarkastuslautakunnan suositukset:

Rakennuslupien käsittelyn riittävästä resurssoinnista on huolehdittava, jotta rakennusluvut saadaan käsiteltyä viipymättä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus:

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 6.6.2022 perustaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen rakennusvalvontaan uuden lupa-arkkitehdin ja lupavalmistelijan viran. Uusilla resursseilla saadaan tasattua organisaatiomuutoksen, take säästöjen ja lakimuutosten vaikutuksia resursseihin. Uudet virat pyritään täyttämään nopealla aikataululla, kuten myös eläköitymisten sekä muihin tehtäviin siirtymisten johdosta avoimeksi jäävät virat. Osaavien ammattilaisten rekrytoitavuus saattaa kuitenkin tuottaa haasteita. Rakennuslupien käsittelyä pyritään nopeuttamaan ja sujuvoittamaan henkilöstön rekrytoinnin lisäksi erityisesti kehittämällä lupaprosessia. Pientalo- ja kerrostalolupaprosessin kuvaaminen ja analysointi on aloitettu

loppukevästä 2022. Syksyllä 2022 on tavoitteena analysoinnin pohjalta tunnistaa prosessin kehittämiskohtia ja määrittää kehittämistoimenpiteet. Tavoitteena on parantaa rakentamisen lupien käsittelyaikaa siten, että 85 % lupapäätöksistä käsitellään korkeintaan 75 vuorokaudessa.

Tarkastuslautakunnan suositukset:

Ympäristökeskuksen tulee vaatia rakentajilta jo ennen työmaan aloitusta rakennustyömaiden lähialueiden asukkaille aiheuttamien häiriöiden ehkäiseviä toimenpiteitä esimerkiksi pölyämisiongelmiin estämiseksi. Lisäksi melulupien noudattamisen valvontaa työmailla tulee tehostaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus:

Rakennustyömaiden häiriöihin liittyviä asioita hoitaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

Rakentajalla on ennen rakentamisen aloittamista velvollisuus olla yhteydessä rakennusvalvonnan palvelualueeseen, jonka luvittamassa rakennuslupaprosessissa edellytetään, että työmaa tekee työmaasuunnitelman, joka sisältää muun ohessa suunnitelman ympäristövaikutusten minimoimisesta pölyämisen torjunnan, pintavesien käsittelyn ja melun osalta. Rakennuslupaprosessin aikana rakennusvalvonta voi myös pyytää lausuntoa ympäristönsuojelulta, jolloin ympäristönsuojelu voi kiinnittää kiinnitetään huomiota mm. purkamisen aiheuttamiin haittoihin ja työmaavesien käsittelyyn.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava muun muassa siitä, että tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista on tehty. Nämä tehtävät pitävät sisällään luonnollisesti haitallisten ympäristövaikutusten minimoinnin. Rakennusvalvonta voi tehtävien olennaisen laiminlyöntien johdosta peruuttaa työnjohtajan hyväksymisen taikka järeämpänä viranomaiskeinona keskeyttää työmaan. Muutoin rakennustyönaikainen viranomaisvalvonta on pistokoemaista ja suhteutettua.

Ympäristönsuojelun palvelualue ennaltaehkäisee ympäristön pilaantumista ympäristövalvonnan keinoin. Ympäristönsuojelu voi vähentää ennalta työmaiden haittoja etenkin meluilmoituskohteissa.

Ympäristönsuojelumääräykset edellyttävät, että tietyistä erityisen häiritsevää melua aiheuttavista työvaiheista tulee tehdä meluilmoitus. Osassa näistä meluilmoituksen tehneistä työmaista käydään harkintaperusteisesti ja päätöksen käsittelyn yhteydessä neuvotaan ympäristöhaittojen vähentämisessä. Meluilmoituspäätöksessä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 113

30.06.2022

ympäristönsuojelu antaa määräyksiä ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Ympäristövalvonnan resurssit mahdollistavat meluilmoitusten valvonnan valitusten perusteella.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tarkastuslautakunta on tehtävänsä mukaisesti (KuntaL 121 § 2 mom 2 kohta) arvioinut, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet toteutuneet kunnassa ja kuntakonsernissa. Arviointikertomus on tarkastuslautakunnan käsitys siitä, kuinka kaupunginhallitus ja muut kaupungin viranomaiset ovat onnistuneet valtuuston tahdon toteuttamisessa.

Valtuusto päätti 16.5.2022 velvoittaa kaupunginhallitusta pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Arviointikertomus 2021

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 114

30.06.2022

3496/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.06.2022 § 114

§ 114

Kantelu rakennusvalvonnan menettelystä LVI-suunnitelmien esittämisessä

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta lausuu kantelun johdosta seuraavaa:

Hallintolain (HL) 53 a §:n 1 momentin mukaan viranomaisen, siihen palvelussuhteessa olevan tai muun julkista hallintotehtävää hoitavan lainvastaisesta menettelystä tai velvollisuuden täyttämättä jättämisestä voi jokainen tehdä hallintokantelun toimintaa valvovalle viranomaiselle.

HL 53 b §:n 1 ja 2 momentin mukaan valvova viranomainen ryhtyy niihin toimenpiteisiin, joihin se hallintokantelun perusteella katsoo olevan aiheutta. Jos kantelun johdosta ei ole aiheutta ryhtyä toimenpiteisiin, siitä tulee viivytyksettä ilmoittaa kantelun tekijälle. Hallintokantelua käsiteltäessä on noudatettava hyvän hallinnon perusteita ja turvattava niiden henkilöiden oikeudet, joita asia välittömästi koskee.

Hallinnon oikeusperiaatteet eivät luo oikeutta asiakkaalle valita sitä viranhaltijaa, kuka hänen asioitansa käsittelee. Rakennepäällikön menettely asiassa on viranomaisen sisäiseen työjärjestykseen liittyvä toimenpide. Viranomaisella on oikeus itsenäisesti sisäisten hallinto-, toiminta-, ja delegointivallan rajoissa päättää siitä, kuinka se sisäisesti järjestyy ja kelle osoitetaan mitään päivittäisiä viranhoitotehtäviä (MRL 21 § ja Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille II. osa 1 §).

Viranomaisen on toiminnassaan noudatettava lakia, sillä julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Tästä ja edellä mainitusta johtuu, että asiakkaan kannalta virkaa hoitavan henkilöllä ei ole merkitystä. Asiakkaita on viranomaistoiminnassa aina, virkaa hoitavan henkilöstä riippumatta, kohdeltava lain edellyttämällä tavalla yhdenvertaisesti. Suunnitelmien esittelytapa ei siten ole rankaisutoimi tai kiusanteko eikä se, kuten

kantelijalle on aiemminkin vastattu, aiheuta ylimääräisiä kustannuksia kantelijalle. Se ei myöskään aseta kantelijaa epäedulliseen asemaan verrattuna muihin rakennusvalvonnan asiakkaisiin.

Kantelija on HL 7 §:n mukaan saanut asianmukaisesti rakennusvalvonnan palveluita, eikä niiden käyttämisestä ole millään tavoin estetty. Kantelija ei ole osoittanut kantelussaan mitään sellaista näkökohtaa, jonka mukaan rakennusvalvonnassa sovellettu menettelytapa kantelijaa koskien olisi ristiriidassa MRL:n, HL:n tai Espoon kaupungin sisäisten toimivaltaa koskevien säännösten kanssa.

Tämän johdosta ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei kantelu anna aiheita ryhtyä jatkotoimenpiteisiin.

Kantelu

Rakennusvalvontaan on saapunut 24.2.2022 allekirjoitettu hallintokantelu, jossa [REDACTED] (kantelija) vaatii ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, että lautakunta puuttuu Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskuksessa (nykyisin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus) noudatettujen menettelytapojen asianmukaisuuteen ja poistaa kantelijaan kohdistetun muista LVI-suunnittelijoista poikkeavan menettelytapamääräyksen koskien LVI-suunnitelmien esittelytapaa. Kantelussa todetaan, että ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus toimii lainvastaisesti ja virheellisiä menettelytapoja noudattaen. Ympäristö- ja rakennuslautakunnalta edellytetään, se puuttuu joutuisasti ja tehokkaasti puutteellisuuksiin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toiminnassa.

Hallintokantelun mukaan kantelija on saanut 11.2.2021 rakennepäälliköltä sähköpostiviestin, jossa on ilmoitettu kantelijaa koskevasta käytännön muutoksesta. Muutoksen johdosta kantelijan on suunnitelmiansa hyväksymiseksi varattava ensin suunnitelmia koskeva esittelytilaisuus rakennusvalvonnasta tekniseltä sihteeriltä. Edelleen viestissä on edellytetty, että esittelytilaisuudessa on oltava läsnä rakennepäällikön itsensä lisäksi alueen LVI-tarkastaja, kohteen pääsuunnittelija sekä hankkeeseen ryhtyvä.

Kantelussa nostetaan esille muun ohessa seuraavia perusteita:

Kun huomioidaan lait, ympäristöministeriön sekä kaupungin sisäiset toimivallan siirtoa koskevat asiakirjat ja muut toimintaohjeet, ei käy nimenomaisesti ilmi, että rakennepäälliköllä olisi oikeus antaa menettelytapamääräyksiä, jotka koskevat yksittäistä suunnittelijaa.

Kantelussa vedotaan sekä MRL:n ja hallintolain HL:n säännöksiin.

Kantelun mukaan MRL 124 §:n 2 momentti on hyvin yleispiirteinen ja jättää laajan soveltamis- ja harkintavallan kunnalliselle rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennepäällikkö ei tästä huolimatta saisi käyttää suhteutettuun viranomaisvalvontaan kuuluvaa päätös- ja valvontavaltaa mielivaltaisesti. Menettelytapamääräys, joka on kohdistettu kantelijaan, ei ole yhteneväinen sen kanssa, mitä suhteutetusta viranomaisvalvonnasta on säädetty. Kantelijaan kohdistettua menettelytapaa edellytetään kantelijalta hankkeesta riippumatta, vaikka suhteutettu viranomaisvalvonta on tapauskohtaista ja suhteutetaan yksittäistapaukseen sopivaksi. Menettelytapa on jatkuva ja toistaiseksi voimassa oleva.

Lisäksi kantelun mukaan sovellettu menettelytapa eriarvoistaa kantelijan suhteessa muihin LVI-suunnittelijoihin. Erillistä esittelytilaisuutta koskeva vaatimus aiheuttaa kantelijalle ylimääräisiä kustannuksia. Edellytetty suunnitelmien esittelytapa on kantelijaan kohdistettu rankaisutoimi ja kiusanteko. Menettelytapaa perusteltu työläällä ja sujumattomalla yhteistyöllä kantelijan kanssa. Menettelytapaa ei voida pitää puolueettomana ja objektiivisesti arvioiden hyväksyttävänä. Muun ohessa näistä syystä menettely on HL 6 §:n mukaisten hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen.

Lopuksi kantelussa todetaan, että huomioiden mm. asian tausta, kantelijan lukuisat yhteydenotot, sääntelyn epäselvyys sekä kantelijan kokemus epäoikeudenmukaisuus, rakennusvalvonnan palvelu ei ole ollut asianmukaista HL 7 §:n säädetyn palveluperiaatteen mukaisesti.

Asian aiempi käsittely rakennusvalvonnassa

Asiasta on oltu yhteydessä 24.2.2021 Espoon rakennusvalvontaan, ja pyydetty selvitystä ja perustelua kantelijaan kohdistuvaan eriarvostavaan menettelytapaan.

Rakennepäällikkö on vastannut tiedusteluun 3.3.2021. Tällöin rakennepäällikkö on todennut, että rakennusvalvonnassa noudatetaan suhteutettua viranomaisvalvontaa, joka on kuvattu ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YM5/601/2015, luku 2.1.). Vastauksessa on mm. todettu, että yhteistyö kantelijan kanssa on työlästä ja ei suju niin kuin pitäisi. Lisäksi on todettu, että menettely turvaa osapuolten oikeudet sekä se, että valittu menettely ei ole uusi. Lopuksi on huomautettu, ettei menettely tuo lisäkustannuksia suunnittelijalle vaan ainoa käytännön ero on se, että esittelyaika varataan aikataulusyistä teknisen sihteerin kautta.

Kantelija on lähettänyt tiedustelun asiasta 6.3.2021 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajalle. Kantelija kysyy viestissään muun ohessa seuraavia asioita. Onko rakennepäälliköllä rakennusvalvonnan nimenkirjoitusoikeus tämän kaltaiseen selvityspyyntöön. Onko

rakennusvalvonnan virallinen kanta kirjattu rakennepäällikön vastaukseen. Onko niin, ettei rakennusvalvonnan tarvitse noudattaa hallintolakia. Kuuluuko rakennepäällikön toiminta maankäyttö- ja rakennusvalvonnan lakisäätöihin tehtäviin. Onko yleisen edun nimissä syytä kouluttaa yhtä LVI-suunnittelijaa tällä tavoin. Kantelijan mukaan LVI-suunnittelijana hänet on rajattu ulos LVI-suunnittelutyöstä Espoon alueella rakennepäällikön asettaman määräyksen takia. Kantelijan mukaan hänen laatimien LVI – suunnitelmien hinta nousee hänelle esitettyjen vaatimusten vuoksi. Tämä puolestaan vaikuttaa kantelijan mukaan hänen toimeentuloonsa yrittäjänä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja on vastannut kantelijan tiedusteluun 12.3.2021. Hän toteaa vastauksessaan seuraavaa. Rakennepäällikkö on rakennusvalvontakeskuksen teknisen yksikön esimies, joka vastaa teknisen yksikön toiminnasta ja ohjauksesta. Teknisen yksikön viranhaltijat ohjaavat erityissuunnitelmiin liittyvissä kysymyksissä ja tekevät tarvittaessa niihin liittyviä päätöksiä. Rakentamisen viranomaisvalvonta on suhteutettua ja kohdistettua (MRL 124 § ja MRL 149 § sekä ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta YM5/601/2015). Suunnitelmien esittelymenettely on osa normaalia rakentamisen viranomaisvalvontaa.

Kantelija on uudelleen 23.3.2021 ollut yhteydessä Espoon rakennusvalvontaan ja pyytänyt Espoon ympäristö- ja rakennuslautakuntaa ottamaan asiaan kantaa ja perustelemaan, millä tavoin rakennepäällikön toiminta on MRL:n ja HL:n mukaista.

Rakennuslautakunnan sihteeri on puolestaan vastannut tähän tiedusteluun 30.3.2021. Vastauksen mukaan MRL:n soveltamiseen liittyy tosiasiallista hallintotoimintaa, johon ei voi hakea muutosta. Edelleen todetaan, että rakennepäällikkö on toiminut suhteutetun valvonnan periaatteen mukaisesti (MRL 124 § 2 momentti) ja hänen vaatimuksensa ovat koskeneet suunnitelmien esittelyä koskevia menettelytapoja, jotka eivät ole valituskelpoisia päätöksiä. Asiaa ei edellä mainitun johdosta ole tuolloin saatettu ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Käsittely

Häggman Noposen kannattamana teki ehdotuksen: "Lautakunta palauttaa asian keskustelujen jälkeen lisäperusteluja varten."

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Palautti asian valmisteluun.

Selostus**Kantelija**

[REDACTED]

Asiamies

Asianajaja [REDACTED]

Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy
Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku

Kantelun kohde

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksessa käyttöön otettu menettely, jonka mukaan suhteutetun viranomaisvalvonnan periaatteen (MRL 124 §) mukaisesti kantelijan kyseessä ollessa suunnitelmien esittely varataan teknisen sihteerin kautta. Tällöin esittelytilaisuudessa on mukana alueen LVI-tarkastajan lisäksi rakennepäällikkö. Lisäksi hankkeesta on oltava mukana hankkeeseen ryhtyvä tai pääsuunnittelija. Tarkoitus on jouduttaa hankkeiden etenemistä ja välttää turhat mutkat.

Kantelu

Rakennusvalvontaan saapui 24.2.2022 allekirjoitettu hallintokantelu, jossa kantelija vaatii ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, että se puuttuu ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksessa noudatettujen menettelytapojen asianmukaisuuteen ja poistaa kantelijaan kohdistetun muista LVI-suunnittelijoista poikkeavan menettelytapamääräyksen koskien LVI-suunnitelmien esittelytapaa. Lautakunnalta edellytetään, että se puuttuu joutuisasti ja tehokkaasti puutteellisuuksiin rakennusvalvonnan toiminnassa.

Kantelussa todetaan muun ohessa seuraavaa:

Rakennepäällikkö ei saa suhteutetusta valvonnasta huolimatta käyttää päätös- ja valvontavaltaa mielivaltaisesti. Menettelytapamääräys, joka on kohdistettu kantelijaan, ei ole yhteneväinen sen kanssa, mitä suhteutetusta viranomaisvalvonnasta on säädetty. Kantelijaan kohdistettua menettelytapaa edellytetään kantelijalta hankkeesta riippumatta, vaikka suhteutettu viranomaisvalvonta on tapauskohtaista ja suhteutetaan yksittäistapaukseen sopivaksi. Menettelytapa on jatkuva ja toistaiseksi voimassa oleva.

Lisäksi sovellettu menettelytapa eriarvoistaa kantelijan suhteessa muihin LVI-suunnittelijoihin. Erillistä esittelytilaisuutta koskeva vaatimus aiheuttaa kantelijalle ylimääräisiä kustannuksia.

Kantelussa todetaan muun ohessa, että menettelytapa lainvastaisesti ja virheellinen. Kantelussa vedotaan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (124 §) ja hallintolain (6 ja 7 §) säännöksiin. Kantelijalta edellytetty

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 114

30.06.2022

suunnitelmien esittelytapa on kantelijan mukaan kantelijaan kohdistettu rankaisutoimi ja kiusanteko sekä asettaa hänet eriarvoiseen asemaan.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Hallintokantelu LVI-suunnitelmat
- EI JULKAISTA_Liite 1 KP s-posti 11.2.2021
- EI JULKAISTA_Liite 2 KP s-posti 3.3.2021
- EI JULKAISTA_Liite 3 OK s-posti 23.3.2021
- EI JULKAISTA_Liite 4 MN s-posti 30.3.2021
- EI JULKAISTA_PT vastaus

Tiedoksi

Kantelija
Asiamies

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 115

30.06.2022

3160/10.03.00/2022

§ 115

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-645 Vuoritie 9b

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka

49-42-132-20

Vuoritie 9b

SAUNALAHTI

02330 ESPOO

Pinta-ala 1480.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

Asuntotontti

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

222.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Toimenpide

Erillispientalo (1) ja maalämpökaivo

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

rakennus

rakennustunnus

383.0

257.0

1162.0

lukumäärä

1

1040094053

383.0

257.0

1162.0

2

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Hakemuksen liitteet

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen
Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö 26.04.2022

Puoltava

Pääpiirustukset, 4kpl

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet

Katukorkeusilmoitus

Maalämpökaivojen lomakkeet

Visualisointi

Selvitys naapurien kuulemisesta 6 kpl

Naapurien huomautukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakijan vastine

Pinnantasaus, pintavesi ja hulevesisuunnitelma

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Rakennusjäteselvitys

Pohjatutkimus

HSY:n liitoskohtalausunto

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ilmakuva

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Valokuva

Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (70)

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 28.4.2022 § 49 myöntänyt rakennusluvan erillispientalolle ja maalämpökaivolle tontille 49-42-132-20 (Vuoritie 9b 02330 ESPOO).

Kyseessä yksiasuntoinen, kellarillinen erillispientalo, johon on kytketty autokatos. Rakennuksen kerrosala on 257 kem2 (josta 16 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta). Rakennuksen kerrosala ylittää varsinaisen rakennusoikeuden 18 kem2. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen ei rakennusoikeuksia ylitetä. Ylitys on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n 3 momentin mukainen. Rakennuksen kokonaisala on 383 m2. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoista rappausta ja tehosteosin on käytetty mustaa rappausta. Ikkunat ja ovet ovat mustat. Kattomuoto on yksilappeinen pulpettikatto ja katemateriaali on musta bitumikermi. Kattokulma on 4 astetta. Autopaikat on osoitettu autotallista ja -katoksesta. Maalämpökaivo porataan vähintään 3 metriä rakennuksesta ja 7.5 metriä naapurin rajasta. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Vähäiset poikkeamat:

Rakennuksen terassi ylittää vähäisesti rakennusalan rajan etelään. Espoon rakennusjärjestys sallii rakennusalan rajan ylittämisen parveke-, terassi- ja katosrakenteilla 1,2 m (7 §). Ylitys on noin 1 m ja siten rakennusjärjestyksen mukainen.

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta hakuvaiheessa. Naapurit 49-436-2-56 ja 49-451-3-65 ovat jättäneet tämän johdosta huomautukset. Huomautukset liittyvät muun ohessa asemakaavaan, luonnonmukaisena säilytettävään tontinosaan, rakennuksen korkeusasemaan ja rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Lisäksi on huomautettu rakennuksen etäisyydestä naapuritontin rajasta ja annettu muita huomioita.

Huomautusten sisältö ja hakijan niihin antama vastine löytyvät tiivistetysti lupa-arkkitehdin lupapäätöksestä, joka on oheismateriaalina.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-451-3-65 omistaja on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee muutosta rakennuslupapäätökseen aiemmin naapureiden kuulemisvaiheessa 16.3.2022 esittämien huomioiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suunniteltu rakentaminen ulottuu kaavamääräyksiin luonnonmukaisena säilytettäväksi määrätylle tontin osalle, eikä rakennus sopeudu korkeusasemansa puolesta ympäröivän alueen rakennustapaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa lisäksi, että rakennus ulottuu liian lähelle naapuritontin rajaa, ylittäen asemakaavan määräämän rakennusalan. Lisäksi lausutaan, että rakennuksessa on myös huomattavan suuri eteläsivun lasiseinä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii muun ohessa seuraavia asioita:

Rakennuksen massoittelessa tulisi huomioida paremmin tontin muodon asettamat rajoitteen niin, että rakennus istuisi sopusuhtaisemmin määrätyn rakennusalan sisälle. Sijoittamalla rakennus tontille sopusuhtaisemmin, kaavakartassa määrätylle rakennusosalalle, hakija pystyy helposti välttymään tontin asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettäväksi merkitylle osalle rakentamiselta. Tontin etupihan eteläosan maanpintaa on korotettu huomattavasti täyttömaalla. Palauttamalla maanpinta luonnolliselle tasolle tukimuurille ei liene tarvetta, vaikka rakennuksen korkeusasema olisi nyt suunniteltua matalampi. Suunnitellun rakennuksen korkeuden ollessa 11,3 m sen tulisi rakennusjärjestyksen periaatteen mukaisesti sijaita vähintään 5,65 m etäisyydellä viereisen tontin rajasta. Suuret ikkunapinnat eivät ole energiatehokkaita eivätkä kulje käsi kädessä nykypäivän rakennustrendien kanssa.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Luvanhakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen 23.5.2022. Vastineessaan luvanhakija toteaa muun ohessa seuraavaa:

Rakennus ei ulotu oikaisuvaatimuksessa mainitulla tavalla asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettävälle tontin osalle. Aluetta saa kaavamääräyksen mukaan käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Rakennuksen ja rakennusalan rajan välissä sijaitsee maantasopatio, joka täyttää asemakaavassa sallitun oleskelulle sallitun vaatimuksen. Luonnonvaraista tontin osaa ei louhita vaan patio muotoillaan olemassa olevaa kalliopintaa mukaillen. Pation kokoa pienennettiin naapurin kuulemisen jälkeen ennen rakennuslupapäätöstä. Asemakaava ei määritä rakennuksien lattioille tai räystäälle korkeusasemia. Rakennus on suunniteltu tontin korot huomioon ottaen. Vuoritiellä on paljon korkeuseroa, jonka takia rakennukset sijaitsevat maaston koroista johtuen hyvin eri koroissa suhteessa katuun. Naapurirakennukset etelässä ja pohjoisessa sijaitsevat myös korkealla, jolloin rakennus istuu luontevasti näiden rakennusten väliin ja noudattelee tontin korkoja.

Rakennuksen ulkoseinät ja rakennuksen varsinainen massa, ulkovaippa sijoittuu kokonaisuudessaan rakennusalan sisälle. Rakennuksen terassin ja portaan osa ylittää rakentamisen alueen rajaa etelään noin 1 metrillä. Espoon rakennusjärjestys sallii rakennusalan ylittämisen näiden rakenteiden osalta enintään 1,2 metriä, jolloin näiden rakenteiden rakennusalan ylitys on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuksen oleskelutilat avautuvat itään, etelään ja länteen. Näihin ilmansuuntiin on luontevinta avata ikkunapintoja luonnonvalon takia. Rakennuksen ikkunapinnat noudattelevat nykyrakentamisen arkkitehtuuria. Ikkunapinnat on suojattu tavanomaista syvemmillä lippa-aiheilla. Tällöin lipat toimivat suojana korkealta paistavalle kesäauringolle ja talvella matalammalta paistava aurinko pääsee lämmittämään passiivisesti sisätiloja. Näin ollen ikkunoiden sijoittelulla, koolla ja rakennuksen arkkitehtuurilla on puoltava vaikutus energiatehokkuuteen.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Suunniteltu rakentaminen ei ulotu kaavamääräyksiin luonnonmukaisena säilytettäväksi määrätylle tontin osalle muuta kuin maantasopation osalta. Rakennus sopeutuu korkeusasemansa puolesta rakennuspaikkaansa. Rakennus ei ulotu liian lähelle naapuritontin rajaa, ja rakennuksen sijoittelu sekä etäisyys naapuritontin rajasta on asemakaavan ja Espoon rakennusjärjestyksen mukainen (7 § ja 7a §). Rakennuksen ikkuna-aukotus on arkkitehtuuriltaan luontevaa ja perusteltua.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke on asemakaavan ja MRL:n sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen. Lupa on siten tullut myöntää.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta korjaa myönnettyä lupaa seuraavasti:

Rakennuspaikalla voimassa oleva kaava on tullut voimaan 12.10.1994. Sen vuoksi kerrosala lasketaan jo kumottujen rakennuslain- ja asetuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain sijaan. Tämän johdosta myös leimataan päivitetty asemapiirros.

Pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa käytetään 241 m². Rakennusoikeuden ylitys RakA 152 §:n salliman 5 % ylityksen lisäksi on 3,5 %, joka myönnetään vähäisenä poikkeamisena (MRL 175 §).

Korjauksen johdosta hankkeen laajuus ei muutu eikä korjauksella ole vahingollisia vaikutuksia luvan hakijaan tai naapureiden asemaan.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, ja hyväksyy muutetun asemapiirroksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön

ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin

työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen

porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jari Saajo, puh. 040 636 5871

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista 2022-645 Saate RE Rakennuslupapäätös 0492022645 Vuoritie 9B

Ei julkaista 2022-645 Vuoritie 9B Oikaisuvaatimus allekirjoitettu

Ei julkaista 2022-645 Liite 1 Naapurin kuuleminen 220316 Vuoritie 9B

Ei julkaista 2022-645 Liite 2_Lupapäätös 2022-645-A Saunalahti

EI JULKAISTA_Luvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen luvasta 2022-645

EI JULKAISTA_Lupapäätös 2022-645-A

Ei julkaista 2022-645 Asemapiirros uusi

Ei julkaista 2022-645 Asemapiirros vanha

Ei julkaista 2022-645 Julkisivupiirokset

Ei julkaista 2022-645 Leikkauspiirokset

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

3659/10.03.00/2022

§ 116

Uudisrakennuslupa 2022-703 Viherkalliontie 5

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka

49-61-73-2

Viherkalliontie 5

VIHERLAAKSO

02710 ESPOO

Pinta-ala 10993.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

YL Julkisten lähipalvelurakennusten

käyttötarkoitus

korttelialue, III, e = 0,27

Kaavanmukainen

3000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Päiväkoti (1) ja kaksi talousrakennusta (2,3), monitoimisalini ja aulan hyväksyminen kokoontumiskäyttöön, aita, maalämpökaivoja 14 kpl, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Gylling Mikael arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040129692	2965.0	2564.0	12411.0	3
2	1040129703	21.0	21.0	52.0	1
3	104012979C	21.0	21.0	51.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 17.05.2022

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 4 kpl 31.05.2022

Mahdollistava

	Kaupunkitekniikan keskus	16.06.2022	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 14 kpl Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Pinta-alalaskelmat Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat Palotekniset erillissuunnitelmat Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus Hulevesi- ja pintatasaussuunnitelma Kosteudenhallintaselvitykset Väestösuojapiirustus Väritetyt julkisivut 4 kpl Pihasuunnitelma Puustokartoitus Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto Kasvun ja oppimisen lausunto Ympäristöterveyden lausunto Työsuojelun lausunto Oravalausunto Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarviolomake LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttönoton perusteet Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet RAK 05B -lomake, akustisen suunnittelun perusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Muut - Havainnekuvat ja värjätty julkisivut lautauntakäsittelyä varten		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa päiväkotirakennuksen ja siihen kytketyn pihavaraston ja kahden erillisen pihavaraston rakentamiseen sekä monitoimisalun ja aulan kokoontumiskäyttöön hyväksymiseen yhteensä 138 hengelle. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivojen (14 kpl) poraamiseen ja rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Piha-alueet aidataan itä- ja etelärajojen puolella osittain rajalle sijoitettavin kevytrakenteisin aidoin, jotka eivät ole korkeutensa vuoksi luvanvaraisia.		
	ASEMAKAAVA Rakennuspaikka sijaitsee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL). Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,27 on 3000 kem ² . Tontille on osoitettu yksi Viherkalliontiehen rajoittuva rakennusala, jolle voi rakentaa kolmekerroksisia rakennuksia. Tontin luoteisrajalle ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää. Muita tonttia tai rakentamista koskevia määräyksiä ei ole annettu.		

RAKENNUSHANKE

Päiväkoti on 12-ryhmäinen päiväkotikiinteistö 252 lapselle. Henkilökunnan määrä on noin 47 (ilman keittiö- ja kiinteistöhuoltohenkilökuntaa). Rakennus sijoittuu tontin pohjoisrajan läheisyydessä olevan rakennusalan rajalle. Tontin eteläsivulle jää rakentamaton metsäinen ja kallioinen rinne, jota käytetään päiväkodin piha-alueena. Tontilla on korkeuseroa enimmillään noin 6,5 metriä. Päiväkodin kolmekerroksinen päärakennusmassa on Viherkalliontien suuntainen ja laajenee keskiosaltaan kaksikerroksisella siipirakennuksella etelään. Käynti päiväkotiryhmiin tapahtuu leikkipihan puolelta suojaiselta terassilta.

1. kerrokseen sijoittuvat hallintotilat, henkilökunnan tilat, teknisiä tiloja sekä painisalit. Rakennuksen 2. ja 3. kerrokseen sijoittuvat keskeisen salin lisäksi ruokailutila ja kuusi päiväkotiryhmää, josta aina kaksi ryhmää ovat samassa siivessä. Siiven ryhmät jakavat puku-, peseytymis- ja pienryhmätilat. Ullakolla on IV-konehuone. Tilat eivät ole iltakäytössä. Päiväkodin saattoliikenne osoitetaan rakennuksen pohjoispuolelta yleiselle katualueelle.

Huolto- ja ajoneuvoliittymä on Viherkalliontieltä. Jätehuolto on järjestetty jäteastioilla, jotka ovat huoltopihan yhteydessä olevassa pihavarastossa. Huoltopihassa on henkilökunnan parkkipaikkoja ja siihen sijoitetaan sähköautojen latauspiste. Huoltopihan lisäksi tonttia rajaa idässä asemakaavan mukainen kevyenliikenteenväylä puistoalueella, jonka kautta järjestetään päiväkodin huoltoajo.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu ruskea tiili katujulkisivussa. Pihajulkisivu on kaksikerrosrapattua betoniharkkoa. Päiväkodin pääsisäänkäynnit ja kadulle näkyvät pihan betoniset tukimuurit on verhoiltu puulla. Toisen kerroksen salin ikkunoiden ulkonevat rakenteet ja IV-konehuone verhoillaan corten-teräslevyillä. Päärakennusmassan katto on pyörästetty harjakatto ja siipirakennuksen loiva pulpettikatto bitumikermikatteella. Puurakenteiset pihavarastot ovat kuultokäsiteltyä pystypaneelia ja niissä on viherkatto. Tonttia ja leikkipihaa rajaavat aidat ovat metallirakenteisia ja väritykseltään vihreät. Tontin leikkipihoja ympäröivät aidat ovat 140 cm korkeita ja aidat sijoitetaan osittain matalien tukimuurien päälle tontin korkeuseroista johtuen.

Tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä 55 m³ ylisuurissa putkissa ennen vesien johtamista hulevesiverkostoon.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen. Rakennuksen energianlähteenä on maalämpö. 300 metrin syvyisiä energialämpökaivoja porataan 14 kpl ja maakyhmää käytetään kesällä ilmastoinnin jäähdytykseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla käytetään rakentamiseen yhteensä 3007 m², josta päärakennukseen 2965 kem² ja talousrakennuksiin 42 kem².

Ulkoseinien 250 mm paksuuden ylittävä osa em. kokonaisalasta on yhteensä 113 kem² ja asemakaavan sallima muu lisärakennusoikeus yhteensä 443 kem². Varsinaista rakennusoikeutta tontilla käytetään yhteensä 2451 kem² ja sallitusta rakennusoiekudesta jää käyttämättä 512 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että päärakennus ylittää rakennusalueen rajan rakennuksen kaakkoiskulman kohdalla noin 0,26 metrillä. Hakija perustelee vähäistä ylitystä rakennusalan epäsymmetrisellä muodolla.

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.2019 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alan koko on 135 m². Poikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 200 kem². Henkilökunnan pysäköintipaikat tulee sijoittaa YL-korttelin koillisnurkkaan. Paikat saa sijoittaa rakennusalan rajojen estämättä. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 13 autopaikkaa. Tontin piha-alueelle rakennetaan 18 avopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisille mitoitettu autopaikka/saattopaikka. Em. autopaikkojen lisäksi päiväkotia tulee palvelemaan myös LP-1-alueen pysäköintipaikat päiväkodin vastapäätä. Sähköautojen latauspisteitä ei esitetä toteutettavaksi.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontille on vähintään 1 pp / 100 kem². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja niiden tulee olla runkolukittavia. Tontille osoitetaan yhteensä 36 pyöräpaikkaa, josta 20 pp sijoitetaan polkupyöräkatokseen jätehuoltotilan yläpuolella ja 16 pp sijoitetaan Viherkalliontien puolelle katetulle alueelle.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on varsinaista suojatilaa 135 m² 180 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä henkilökunnan sosiaalitiloina ja varastotiloina, joiden lisäksi suojassa on nassikkapainitila.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

MUUT SELVITYKSET

Rakennuspaikka on hoidettua puistoa ja metsää, joka on toiminut aiemmin puretun Viherkallion päiväkodin leikki-pihana. Tontilla louhitaan avokalliota. Vuonna 2019 tehdyn luonto- ja liitto-oravaselvityksen

perusteella tontilla ei ole liito-oravaesiintymisiä ja se soveltuu huonosti liito-oravan elinympäristöksi. Luontoarvotarkastelussa alue todettiin melko karuksi, kuluneeksi ja pienialaiseksi. Alue ei ole luonnontilainen tai sen kaltainen, eikä sillä todettu esiintyvän arvokkaita luontotyyppejä. Alueen ei katsottu soveltuvan arvioinnissa huomioitujen lajien elinympäristöksi. Alueen suurin merkitys on lähivirkistyskohteena lähitalojen asukkaille ja päiväkodin lapsille. Suurin osa kasvillisuudesta suojellaan asemakaavan mukaisesti, rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, istutetaan ja pidetään luonnonmukaisina ja hoidettuina niin, että alueiden metsäinen luonne säilyy. Päiväkodin leikkipihat toteutetaan täysikasvuisia ja hyväkuntoisia mäntyjä säilyttäen. Leikkipihat jäsenellään viihtyisiksi ulkoilutiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olemassa olevat maastonmuodot.

Tontille ulottuvan liikennemelun taso jää alle 50 dB eikä erityisiä toimia melulta suojaamiseksi tarvita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja pitänyt haastavalle rinnetontille toteutettavan päiväkodin tilaratkaisuja ja julkisivumateriaaleja onnistuneina. Hanketta on puollettu mm. teknisten ratkaisujen toimivuuden, ikkuna-aukotusten koon ja kulkuväylien esteettömyyden tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty vastaamaan annettuja lausuntoja.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely, jonka mukaisesti liiteasiakirjoja on päivitetty.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan, että kadun- ja puistonsuunnittelun kanssa tulee sopia katu- ja mahdollisesti puistonsuunnitelmien revisioinnista tontin suunnitelmien kanssa yhteensopiviksi.

Ympäristöterveydensuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen ennakkolausunnon, jossa huomautettiin siivoustilojen riittämättömyydestä ja keittiön lattiakaivoista. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon mukaisesti. Suunnitelmat on lisäksi todettu esitellyn lausuntoja varten myös sivistystoimelle ja työsuojelun edustajille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Hanke on asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

**Esittelijän
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa Sali ja Ruokailutila saa yhtä aikaa oleskella enintään 138 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennustöille, alueviemäröinnille ja perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvonnan tekniseen yksiköön ja sovittava erityissuunnitelmien esittelystä sekä aloituskokouksen ja rakennustyönaikaisten katselmusten pitämisestä.

Ennen talotekniikan töiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvonnan tekniseen yksiköön ja sovittava erityissuunnitelmien esittelystä sekä talotekniikan aloituskokouksen ja rakennustyönaikaisten katselmusten pitämisestä. Rakennuspaikalla olevien täyttömaiden kelpoisuus on selvitettävä ennen rakennustyön aloittamista. Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista. Tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotoihin ryhtymistä. Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Ennen 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 vaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallia. Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön. Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi

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

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

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 126a §, 133 §, 135 §, 138 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-703 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-703 Leikkaus A - A

Ei julkaista 2022-703 Leikkaus B - B

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 116

30.06.2022

Ei julkaista 2022-703 Pohjapiirros, 1. krs
Ei julkaista 2022-703 Pohjapiirros, 2. krs
Ei julkaista 2022-703 Pohjapiirros, 3. krs
2022-703 Havainnekuvat 1-3
2022-703 Havainnekuvat 4-7

Jakelu

Hakijat

3567/10.03.00/2022

§ 117

Uudisrakennuslupa 2021-969 Hatsinanpuisto 4

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka	49-51-120-10 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2425.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hatsinanpuisto 4 02600 ESPOO Asemakaava KT-1 Toimistorakennusten korttelialue 7100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	NCC Property Development Oy PL 13 00281 HELSINKI					
Toimenpide	Toimistotalo (412S) Pääsuunnittelija: Brooke Leena Arkkitehti SAFA, FISE AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103941412S	9042.0	7100.0	37800.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	01.06.2021			Puoltava	
	Kaupunkisuunnittelukeskus	02.06.2021			Puoltava	
	Rajanaapurit Espoo	02.06.2021			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 1kpl	24.06.2021			.	
	Raidejokeri	11.06.2021			Ehdollinen	
	Espoo Ympäristökeskus	14.06.2021			Ehdollinen	

lausunto Kaupunkiteknikan keskuksen	13.07.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	01.03.2021	Ehdollinen
Kaupunginmuseum	02.05.2022	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	20.05.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17kpl
 Valtakirja
 Ehdotus erityismenettelyksi
 Katukorkeusilmoitus, 2 kpl
 Rakennetyypit
 Alustava pihapiirustus
 Energiaselvitys ja -todistus
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 5 kpl
 Yhteisjärjestelysopimus, 2 kpl
 PIMA-selvitys
 Hankekuvaus ja suunnittelun perusteet
 Havainnollistava vihko A3
 Rakennuslupakartta
 Havainnekuvat ja värilliset julkisivut A3
 Paloturvallisuussuunnitelma, 2 kpl
 Väestösuojapiirustus
 Kerros- ja bruttoalalaskelma Talo E
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 HSY:n liitoskohtalausunto, 3 kpl
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Rakenteiden turvallisuuden riskiarvio
 Käyttöturvallisuus
 Asemakaavamääräykset
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Pinnantasaussuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Kiinteistörekisteriote
 Esteettömyysselvitys
 Geotekninen suunnitteluraportti, alustava
 LVI asemapiirustus (luonnos)
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 5 kpl
 Naapurin kuuleminen, 3 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH1
 Rasitesopimus
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Meluselvitys
 Asemapiirros DWG
 Runkomelu- ja tärinäselvitys
 Selvitys tulvariskistä j pohjavesien hallinnasta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Akustiset selvitykset, 2 kpl
Pysäköintiselvitys
Vapautus hulevesiviemäriin liittymisestä
Suostumus yleisen alueen käyttöön
Tietomalli, 2 kpl

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Perkkaantien pohjoispuolelle sijoittuvan toimistotalokokonaisuuden seitsemän- ja neljäkerroksisten osien rakentamiseen tontille 10.

Hanke kuuluu kaupunkikuvallisesti kokonaisuuteen, jossa on aiemmin myönnetty kolme rakennuslupaa Monikonpuron pohjoispuolella sijaitseville toimisto- ja pysäköintitaloille tonteille 049-51-120-8 ja 9. Näille rakennuksille on haettu rakennusluvut 2018-1887-A (A- osa), 2018-1888-A (B- osa) ja 2018-1889-A (C- osa ja pysäköintitalo). Lisäksi pysäköintitalolle on tonttijaon muutoksesta johtuen myönnetty rakennusaikainen muutoslupa 2021-1157-C.

Naapuritontille 49-51-120-11 sijoittuu jatkossa toimistotalo, joka rakennetaan kiinni nyt luvitettavaan rakennukseen.

ASEMAKAAVA

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2018. Hanke sijaitsee toimistorakennusten korttelialueella (KT-1). Rakennuslupalle saa rakentaa ulokkeen, jonka kerrosala luetaan rakennusoikeuteen.

Rakennusten tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa ja laadukasta ympäristöä. Jalankulkutason tilojen tulee avautua laajoilta osin ikkunoin kaupunkitilaan.

Maaperän pilaantuminen on tutkittava ja tarvittaessa se on puhdistettava ennen rakentamista.

Radan läheisyyteen rakentamisen mahdollisista turvallisuusriskeistä johtuen, pyydetään lausunto rata- aluetta hallinnoivalta taholta (Raidejokeri).

Liikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Kaavassa on määräyksiä myös palomuureihin, yhteisjärjestelyihin, muuntamoihin, hulevesiin, rakentamisen aikaisiin häiriöihin ja maanalaisiin johtoihin liittyen.

RAKENNUSHANKE

Monikonpuron eteläpuolinen rakentaminen käynnistyy naapuritontilta 11, johon kiinni tällä rakennusluvalla rakennetaan 4- 7- kerroksinen toimistotalo, jossa on osittainen kellari ja massan päällä osittainen ilmanvaihtokonehuone. Toimistorakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen pohjoispäätyn arkadin alle. Ensimmäiseen kerrokseen

sijoittuu sisääntuloaula, neuvottelu- ja toimistotiloja sekä teknisiä ja varastotiloja.

Tonttien 10 ja 11 yhteiset hulevesiviivytysäiliöt, jätehuolto ja le-
autopaikat sijaitsevat naapurin 049-51-120-11 tontilla.
Tontin pohjoispuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä toimii
saattoliikenteen väylänä ja pelastustienä myös puron pohjoispuolella
sijaitseville toimistorakennuksille.

Julkisivujen päämateriaalina ovat uritettu betoni, valkoiset ja harmaat
alumiinikomposiittilevyt sekä lasi. Tehostemateriaalina käytetään eri
sävyisiä julkisivulaminaattilevyjä. Pohjoisjulkisivun pääsisäänkäyntiä
korostetaan kaksi kerrosta korkeana sisäänvetona. Julkisivuja on
jäsennelty poikkeavasti Monikonpuron pohjoispuolen rakentamiseen
nähdén kuutiomaisiksi massoiksi, joiden ikkuna-aukkojen sommittelussa
neliöaihe toistuu. Suunnitelmissa esitetään rakennuksen katolle varaus
aurinkopaneeleille.

Tontin ajoyhteys kulkee tontin 049-51-120-11 kautta Perkkantietä.
Tontin pohjoisreunalle järjestetään yhteinen pelastus- ja
saattoliikennereitti.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan sallima alueen rakennusoikeus on 7 100 kem².

Rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen alle saa rakentaa teknisiä tiloja,
varastoja, porrashuoneita, huoltotiloja, jätehuoneita ja väestönsuojatiloja
kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä enintään
kahteen kerrokseen.

Nyt rakennettavan hankkeen kerrosala on yhteensä 8 250 k-m², josta 7
100 k-m² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta
varsinaisesta rakennusoikeudesta, 108 k-m² varsinaisen kerrosalan
ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta ja 1 042 k-m²
lisäkerrosalasta. Kokonaisalaa on yhteensä 9 042 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kaavan vaatimuksen mukainen katos tontin pohjoispäässä korvataan
sisäänkäyntiarkadilla, kuten on jo toimittu Monikonpuron pohjoispuolella
sijaitsevassa toimistorakennuksessa. Yhdessä nämä muodostavat
porttiaiheen aluetta lännestä päin lähestyttäessä. Ulokkeen alapuolinen
julkisivu toteutetaan mahdollisimman lasisena. Kaavoittaja on puoltanut
esitettyä ratkaisua.

Lausuntoa ei ole pyydetty väylävirastolta (ent. liikennevirasto) radan
läheisyyteen rakentamisen mahdollisista turvallisuusriskeistä johtuen.
Hakija perustelee tätä sillä, että tontti ei sijaitse junaradan lähellä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 ap/ 110 k-m².

Liikkumisesteisten autopaikkoja on rakennettava 2 kpl ensimmäistä alkavaa 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen 1 paikka lisää alkavaa kutakin 50 autopaikkaa kohden. Toimistotilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista puolet tulee toteuttaa vuorottaispysäköintiperiaatteella keskitetysti yhtenäisessä pysäköintilaitoksessa.

Tontin autopaikkojen tarve on 65 ap, paikkoja toteutetaan 65 ap. Velvoiteautopaikat ovat nimeämättömiä ja sijaitsevat pysäköintitalossa tontilla 049-51-120-8 ja ne toimivat tulevaisuudessa myös tulevan kauppakeskuksen pysäköintipaikkoina vuorottaispysäköintiperiaatteella. Pysäköintitalossa on kaikkien käytössä yhteensä 36 sähkölatauspaikkaa ja 9 LE-autopaikkaa. 3 kpl le- autopaikkoja sijaitsee naapuritontin 049-51-120-11 pihalla.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 pyöräpaikka/ 80 k-m², joista vähintään puolet tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia, kaavan edellyttämät pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa vuorottaispysäköintiperiaatteella lukittavissa olevia tiloja lukuun ottamatta.

Tontin pyöräpaikkatarve on 89 pp, joista vähintään 45 pp on oltava sisällä. Paikkoja toteutetaan 90 pp, joista 40 pp sijoitetaan ulos omalle tontille ja 50 pp sisätiloihin 1- kerrokseen. Pyöräpaikat ovat runkolukittavia. Ulkopyöräpaikat ovat käytettävissä vuorottaispysäköintiperiaatteella.

S-1- luokan väestönsuojatiloja on 2kpl, VSS E1 suojahuoneala on 119,5 m², 159 henkilölle ja VSS E2 suojahuoneala on 22,5 m², 30 henkilölle. Suojahuonealaa on yhteensä 142 m², 189 henkilölle. Tiloja käytetään normaaliaikana varastona.

TULVARISKI JA POHJAVESIEN HALLINTA

Pohjavesi on lähellä maan pintaa. Kellaritilojen rakentaminen edellyttää rakennuskohtaista pohjaveden hallintaselvitystä.

Asemakaavan mukaan alue sijaitsee meritulvan ja Monikonpuron tulvariskialueella. Alueen tulvakorkeus on + 3,5 (N2000), jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä, ei katuja eikä pelastusteitä. Rakenteet tulee toteuttaa siten, ettei Monikonpuron uoman rakentamiselle tai virtaamalle aiheudu merkittävää haittaa.

Kellarin alimman lattiatason korko on +2,7. Tulvakorkotason alapuolelle rakentamisesta on laadittu selvitys, jonka mukaan perustuksiin tehdään rakenteellinen kapillaarikatko, jonka tulee olla tason + 2,2 yläpuolella. Hule- ja perusvesien padotuskorkeus on + 4,32, salaojitus ja tason korkotason alapuoliset sadevesikaivot toimivat pumppauksen varassa.

Toimistokerrosten alin lattiataso on +5,5. Rakennusta ympäröivä piha on yleisesti tasolla +5,0...+5,4, lukuun ottamatta kellarin sisäänkäyntiä.

Hankkeen mukaan tilapäinen tulvaveden nousu ei aiheuta ongelmia rakenteissa. Kellarin rakenteet sellaisinaan kestävät kastumisen. Pumppuja yms. sähkölaitteita ei sijoiteta tulvakorkeuden alapuolelle. Väestönsuojaan tehdään erillinen potero / pumppaamo tihku- ja vuotovesiä varten.

Tontille on laadittu hulevesiselvitys, jonka mukaan hulevesiä viivytetään naapuritontin 049-51-120-11 hulevesiputkissa. Hule- ja perusvedet puretaan Monikonpuroon. Kaupunkitekniikan keskukselta on haettu ja saatu MRL 103 g §:n mukainen suostumus yleisen alueen käyttöön huleveden johtamiseen sekä Espoon ympäristökeskukselta on haettu ja saatu vapautus vesihuoltolain 17 § mukaisesti hulevesiverkkoon osaksi liittymättömyydestä.

Tontin 11 pysäköintipaikan alla on hulevesien käsittelyä varten öljynerotuskaivo, jonka kautta huolto- ja pysäköintialueen Monikonpuroon päätyvät hulevedet johdetaan.

Hankkeesta on tehty paloturvallisuussuunnitelma. Rakennuksen paloluokka on P1 ja se muodostaa oman palo- osastonsa. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoittimella. Kerrospohjat esitetään jaettavaksi enintään neljään vuokralaisalueeseen. Yhdeltä alueelta puuttuu tällöin toinen suora yhteys palo-osastoituu portaaseen, kulku on esitetty toisen haltijan tilojen kautta. Hakijan mukaan tilojen välillä on valvottu, aina poistumiskäytössä oleva hätäpoistumisovi.

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Liikuntaesteisten autopaikat sijaitsevat tontin 11 pihalla. Le- saattopaikka sijaitsee pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä. Kerrosten välillä on hissiyhteys ja le- autopaikoilta on suora yhteys toimistotalon kerrokseen. Jokaisen kerroksen hissiaulan yhteydessä on liikuntaesteisten wc. Liikuntaesteisten sosiaalitulat on sijoitettu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10 toimintamallia.

MELU JA TÄRINÄ

Luvan liitteeksi on toimitettu tie- ja raideliikennemeluserveys, tärinä- ja runkomeluserveys sekä selostus ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitusperusteista.

Junaliikenteen ja Raide-Jokerin aiheuttamaa tärinää ja melua on selvitetty. Johtopäätöksenä raideliikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä suositusarvoa, kohteen tärinärisä on pieni eikä tärinää ole tarpeen huomioida suunnittelussa. Runkomelun suositusarvo ei ylitä rakennuksessa. Junaliikenteen runkomelu suositellaan huomioitavaksi neuvottelutiloissa kerroksissa 1-3, mikäli tavoitellaan alle 35 db

runkomelutasoja. 1. kerroksen neuvottelutiloissa voidaan arvioida runkomeluja tarkemmin kohteessa tehtävin värähtelymittauksin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 1.3.2021 ja puoltanut hanketta ehdoilla, joita on huomioitu jatkosuunnittelussa. 3.2.2022 on pidetty palaveri, jossa on hyväksytty tehdyt muutokset ilman uutta KKT-käsittelyä. Rakennus on madaltunut ja muutokset vähentävät vähäisten poikkeamisten tarvetta.

Tekninen ennakoneuvottelu on pidetty 14.2.2019. Saadut huomautukset on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

MUUT LAUSUNNOT

Raidejokeri allianssilta on saatu 11.6.2021 ehdollinen lausunto, jonka mukaan kellarin ajoluiska ei saa heikentää Raidejokerin perustusten vakautta. Rakennuskaivannon eteläosan toteutuksessa on huomioitava kevyen liikenteen reitin alla olevat vesi- ja viemärijohdot sekä sähkö- ym. kaapelit sekä varmistettava olevan tukimuurin rakennustyön aikainen stabiliteetti. Rakennustöiden päätyttyä tulee katualue ennallistaa. Hakijan vastineen mukaan lausunto otetaan huomioon töiden toteutuksessa.

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan välittömästi tontin rajan ulkopuolella sijaitsee Carunan kaapeleita, Raide Jokerin työmaa ja kiskoalue ja HSY:n johtoja ja jatkossa sinne rakentuu myös kevyenliikenteen väylä. Tästä syystä kaikki hankkeesta johtuvat rakenteet, myös työnaikaiset, tulee pysyä tontin puolella. Maanpinta tulee sovittaa olevan ympäristön maanpintoihin sujuvasti. Hakijan vastineen mukaan kaikki tontin rajan läheisyydessä tehtävät kaivannot suunnitellaan, valmistellaan ja toteutetaan niiden takana oleva kunnallistekniikka huomioiden, jottei aiheuteta vahinkoa.

Espoon Ympäristökeskukselta on saatu lausunto pilaantuneita maita, hulevesiä ja happamia sulfaattimaita sekä melua ja tärinää koskien. Ympäristökeskuksen kanta on, ettei kiinteistöllä ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin pilaantuneen maaperän osalta, koska alueella sijaitsevilla tutkimuspisteissä ei ole havaittu viitteitä maaperän pilaantumisesta.

Alueella on otettu maanäytteitä joulukuussa 2021 ja tehty tarkentava pima- selvitys 2022. Alueella ei havaittu kynnys- ja ohjearvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten alueella ei todettu maaperän puhdistustarvetta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Yhteisjärjestelysopimuksessa ja rasitesopimuksessa sovitaan mm. yhteisistä pihajärjestelyistä, ajoliittymästä, pelastustiestä, saatto- ja huoltoliikenteestä sekä pysäköinti- ja hulevesijärjestelyistä tontin 049-51-120-11 kanssa ja velvoiteautopaikoista tontin 049-51-120-8 kanssa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapurille 49-51-20-8, rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta muille naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

Pelastuslaitokselle esitelty savunpoistosuunnitelma tulee esittää aloituskokouksessa.

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

Työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esittää aloituskokoukseen mennessä.

Raidejokerin perustusten vakautta ei saa rakentamistyöllä heikentää. Rakennustöiden päätyttyä tulee katualue ennallistaa. Maanpinta tulee sovittaa olevan ympäristön maanpintoihin sujuvasti.

Tontin eteläreunan rakentamisen suunnittelussa on järjestelyistä sovittava erikseen Raidejokerin, Espoon kaupungin, HSY:n ja Carunan kanssa. Carunalta tulee hakea tarvittavat työluvat ja lisäohjeet rajan pinnassa olevia sähkölinjoja koskien. HSY:n kanssa tulee sovittaa kadun alla kulkeva tekniikka ja tontin rakentaminen yhteen.

Yhteisjärjestely- tai rasitesopimus tai niiden esisopimus liitteineen tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Mikäli alueella tavataan sulfaattimaita, tulee työma-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta laatia selvitys. Sulfaattimaaselvitys voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan. Tarvittaessa on varmistettava, että hulevedet eivät pääse valumaan puroon, ojiin tai hulevesiviemäriin.

Ennen julkisivulevyjen tilaamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on julkisivun värisommitelman ladontamalli tehtävä lopullisista materiaaleista riittävän kokoisena kokonaisuutena.

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

Naapuritonteilla sijaitsevat tontin käyttöön tulevat pysäköintipaikat sekä riittävän lähellä sijaitsevat le-paikat (3 kpl) alueeseen liittyvine öljynerotusrakenteineen, hulevesiviivytysrakenteet ja käytölle välttämättömät huolto-, pelastus- ja kulkuyhteydet tulee olla rakennettu ja käytettävissä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Samoin käytössä tulee olla sisäyhteys le-paikoilta ko rakennukseen.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rasitteet tulee olla perustettuna tai yhteisjärjestelypäätös tulee olla tehtynä.

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:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-969 Asemapiirustus

Ei julkaista 2021-969 Pohjapiirustus 1.krs

Ei Julkaista 2021-969 Havainnollistava vihko

2021-969 Havainnekuvat ja värilliset julkisivut

Jakelu

Hakijat

3535/10.03.00/2022

§ 118

Uudisrakennuslupa 2022-695 Espoonlahdentie 2

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka49-34-9904-8
ESPOONLAHTI
Pinta-ala 151184.0Espoonlahdentie 2
02320 ESPOOKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
U4 UrheilualueKaavanmukainen
rakennusoikeus0.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala11612.0 k-m²**Hakija**Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI**Toimenpide**Urheilukentän päälle sijoittuva ylipainehalli (1) ja siihen liittyvä tekninen
tila (2) tilapäisinä 15.4.2032 asti, hallitilan hyväksyminen käytettäväksi
kokoontumistilana 300 henkilöllePääsuunnittelija: Marttinen Annika arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104014691L	7326.0	7326.0	84000.0	1
2	104014692M	55.0	55.0	165.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 30.05.2022

Mahdollistava

Hakemuksen liitteetPääpiirustukset, 11 kpl
Valtakirja, 2 kpl
Hankekuvaus
Kokoontumistilaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseen
Käyttöoikeussopimus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Espoonlahden urheilupuistoon urheilukentän päälle sijoittuvalle ylipainehallille ja siihen liittyvälle tekniselle tilalle 15.4.2032 asti sekä hallin käyttämiseen kokoontumistilana enintään 300 henkilölle.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että alue on urheilualuetta U4, jolle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Hankkeelle on 8.4.2022 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2022-401, jonka mukaan rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 10 vuodeksi. Ehdoksi on kirjattu myös, että hankkeelle tulee olla yleisen alueen haltijan eli Espoon kaupungin liikuntatoimen suostumus ja alueen käytöstä tulee olla sopimus liikuntatoimen kanssa. Ko. sopimus (samalla suostumus) on toimitettu luvan liitteeksi.

AIEMMAT RAKENNUSLUVAT JA RAKENNUSTEN PERUSTIEDOT

Rakennuksille on aiemmin myönnetty kaksi tilapäistä rakennuslupaa (2011-739 ja 2017-1060), joista jälkimmäinen on ollut voimassa 14.04.2022 asti. Ylipainehalli on poistettu vuosittain paikalta 15.4. - 15.10 väliseksi ajaksi alkuperäisen luvan lupamääräyksen mukaisesti. Hallia palvelevat katsomot ovat kesäaikana käytössä ulkona ja jäävät talvella hallin ulkopuolelle. Hallin kerrosala on 7326 kem2 ja teknisen tilan kerrosala 55 kem2.

Rakennukset ovat samoja kuin alkuperäisessä luvassa 2011-739 eikä niiden käyttö muutu. Hallitila on yksi yhtenäinen tila eikä sen sisällä ole rakenteita (esim. katsomo), hallissa on neljä katettua poistumistieovea. Rakennuspaikkaa ympäröivä aita on varustettu poistumistieporteilla, joita vastaavat ylipainehallin neljä poistumistieovea. Poistumistieporteista kahteen liittyvät poistumistieportaavat. Hanke on käsitelty kaupunkikuva- ja teknisessä toimikunnassa em. luvan yhteydessä eikä hankkeen soveltuvuutta tai teknisiä ominaisuuksia ole nähty tarpeelliseksi arvioida uudelleen. Alkuperäisen luvan liiteasiakirjoihin on toimitettu mm. laskelma katolta tulevan lumen määrästä ja sen leviämisalueesta sekä hallin pintamateriaalin paloluokkasertifikaatti. Ajoyhteydet ja liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan. Hallilla ei ole omia autopaikkoja, hallin käytössä olevat autopaikat sijaitsevat läheisellä, koko urheilualuetta palvelevalla pysäköintialueella.

Tämän lupahakemuksen yhteydessä hankkeen rakennus- ja pääsuunnittelija (sama henkilö) ovat vaihtuneet.

MUUT SELVITYKSET

Hallin rakenteena olevan pintamateriaalin teknisen käyttöiän on todettu olevan (ympärivuotisessa käytössä) 25 vuotta. Pressun vetolujuustestit on todettu tehtävän 15 vuoden ja 20 vuoden kohdalla valmistajan ohjeiden mukaan, jos päällysspressua ei siihen mennessä ole vaihdettu. Alla oleva pressu on samaa materiaalia (vähemmällä rasituksella) ja sen

tekniseksi käyttöikäksi on todettu +30 vuotta. Lupaa haettaessa on ilmoitettu, että pressujen välissä oleva lämpöä eristävä materiaali ollaan vaihtamassa vuoden 2023 aikana uuteen. Asiasta on kirjattu lupamääräys.

Naapureiden kuuleminen tai MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus eivät ole hankkeen sijainti ja luonne huomioiden tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 300 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvonnan antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Muut ehdot:

Luvan asiakirjoihin tulee jatkossa ennen ylipainehallin 15 vuoden ikää (vuonna 2026) toimittaa rakennetekninen lausunto, joka osoittaa ylipainehallin pressujen rakenteellisen toimivuuden olevan kunnossa koko luvan ajanjakson ajan.

Luvan voimassaoloaikana ylipainehalli tulee poistaa vuosittain rakennuspaikalta 15.4 - 15.10. väliseksi ajaksi. Rakennusvalvontakeskukselle tulee tiedottaa joka kerta, kun halli puretaan tai pystytetään.

Rakennukset saavat olla paikoillaan enintään 15.4.2032 asti.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 118

30.06.2022

2022-695 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-695 Leikkaukset A-A ja B-B

Ei julkaista 2022-695 Pohjapiirustus 1. kerros

Ei julkaista 2022-695 Julkisivu itä-kaakkoon ja etelä-lounaaseen

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 119

30.06.2022

3653/10.03.00/2022

§ 119

Uudisrakennuslupa 2022-766 Kiannonkatu 16

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka	49-51-95-8 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2698.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 16 02650 ESPOO Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) AK, 7550, XV/ XVI, Asuinkerrostalojen korttelialue 7550.0 k-m ² 0.0 k-m ²	
Hakija	Kiinteistö Oy Marmoratta IV c/o JM Suomi Oy Hevosenkenkä 3 02600 ESPOO		
Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen sekä rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus		
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä
	1	104012557S	10029.0 9384.0 32150.0 16
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö 12.05.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 17.01.2022		
Hakemuksen liitteet	Mahdollistava Ehdollinen Pääpiirustukset, 15kpl Valtakirja, 2kpl Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys		

Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Alueen liikennemeluserveys
Sijoituslupapäätös
Riskiarviolomake RF
Kaavapoikkeama eAsiointi
Ennakkoneuvotteluasialista ja- muistio
Selvitys autopaikoista
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatimus
Rakennusjätteenkäsittely
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
TEK Rakennetekniikka
Yhteistilaselvitys
LVI-suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kaupunkikuvavastine
Lentoestelausunto - Fintraffic Lentovarmistus Oy
Puustellinkallio tuulisuus selvitys
Selvitys autopaikoista Puustellinhuippu
Riskiarviolomake Rak Tek
Havainnekuvat ja julkisivut
Palo 01-lomake
Muistio suunnitelmien pelastuslaitosesittelystä
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pintatasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus, 2kpl
Selvitys hulevesistä
Hulevesisuunnitelma
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja
Suunnittelijoiden kosteudenhallinnan tarkastuslista
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Kiinteistörekisteriote
Pohjatutkimusasemapiirros ja pohjatutkimus
Geotekninen suunnitteluraportti
Selvitys julkisivurakenteiden äänenerist
Puustellinkallio meluserveys
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennustajan turvallisuusasiakirja
Ulkoväriyssuunnitelma, väritetyt julkisivut 2kpl
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Poikkeamispäätös hallinto-oikeuden leimalla
Haetaan lupaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja hankkeessa on 128 kpl.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

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

Asuinrakennuksen kerrosluku jakautuu rakennusalalla viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 7 550 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä polkupyörien säilytystilat.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja ne tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespinnoja ja mm. elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa, kattoterassit toteuttaa asemakaavassa tarkemmin määritettyjen melutasoarvojen mukaisesti ja leikkialueet sijoittaa melukatveeseen.

Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. porrashuoneiden yhteyksistä, kansipihan ja piha-alueiden käsittelystä ja hulevesien viivyttämisestä ja aurinkoenergian tuotantomahdollisuuksien huomioimisesta.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikanormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2021-409.

RAKENNUSHANKE

Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4 -10). Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin pohjoisosaan tontille 9 sijoittuvan 16 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Rakennukseen eteläpuolella liittyvälle, tonteille 4-9 sijoittuvalle pysäköintilaitokselle ja pihakannelle ja tonteille 6 ja 9 sijoittuville asuinkerrostalolle on myönnetty erilliset rakennusluvut.

Asuinrakennus on toinen korttelin kolmesta asuintornista ja noudattaa samoja periaatteita kuin jo rakennusluvan saanut idänpuoleinen asuintorni. Rakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Sisäänkäyntiä korostaa toisen kerroksen korkeudelle nouseva arkadi. Rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaisia ja tiililaatoissa on käytetty kahta eri vaaleaa sävyä. Elementtisaumat häivytetään ikkunoiden ympärillä olevan tehostemuurauksen avulla. Rakennuksessa on tasakatto, mutta kattolahmosta muodostuu pulpettikatto tiililaattapintaisten seinäkkeiden avulla. Kaikilla asunnoilla on parveke tai ranskalainen parveke ja ylimmässä kerroksessa lisäksi kahdella asunnolla osittain lasitetut kattoterassit. Parvekkeet lasitetaan.

Kulkuyhteys ja pelastustie pihakannelle on Kiannonkadulta tonttien 4 ja 6 kautta. Oleskelu- ja leikkipaikat sekä jätteiden syväkeräys sijaitsevat pihakannella.

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

Hankkeen kerrosala on 9384 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7550 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1402 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 432 kem².

Aloittamisoikeutta haetaan pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ja on perusteltu mm. sillä, että tontti on osa isompaa korttelikokonaisuutta ja töiden suorittaminen alueen muiden maatöiden kanssa ennen talvikauden alkua takaa korttelin jouhevan etenemisen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja sijoittuen osittain myös asemakaavassa puilla ja pensailta istutettavalle alueelle seuraavasti
-rakennuksen itäpuolella rakennusalueen rajan ylitys on n. 3,8 m
-rakennuksen länsipuolelle rakennusalueen raja ylitys on poistumisportaan ja pohjoisemman massan osalla n. 2,3 m
-rakennuksen pohjois- ja länsipuolen parvekelinjosten osalla osittain n. 1 m.

Poikkeamilla rakennusalueesta on pyritty jättämään pohjoisosan puistoaluetta mahdollisimman koskemattomaksi.

Lisäksi 16. kerroksen sisäänveto ylittää kaavassa merkityn rajan 1,7 m. Sisäänvedon aiheeseen on liitetty parvekevyöhyke 2,1 m, jolloin kaavan sisäänvedon aiheen tavoitemitta täyttyy.

Tontin rajalle, autohallin suuntaan ei toteuteta palomuuria. Palomuuuri pysäköintirakennusta vasten korvataan EI-120 palo-osastoinnilla. Palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalla on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Rakennusalueen rajan ylittämiseen tontin luoteisrajalla puilla ja pensailta istutettavalle tontin osalle on tonttiyksikön suostumus. Suostumuksen ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella. Mikäli rakentamisen yhteydessä joudutaan työskentelemään/ kaivamaan kaupungin puolelta, täytyy luvansaajan hakea sille tarvittavat luvat.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 80 autopaikkaa.

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

Autopaikoista 51 ap sijoittuu korttelin 51095 keskelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja 21 ap jo rakennetun Patruunakadun LPA korttelin 51093 pysäköintihallin ja on laskennallisesti mitoitettu sisältyväksi em. rakennusten autopaikkamäärään.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 256 pp-paikkaa. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Kaikki 256 pyöräpaikkaa sijaitsevat sisätiloissa. Pihalta osoitetaan lisäksi pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Hankkeen edellyttämä suojatilarave on 202 henkilölle. Hankkeessa on kaksi S-1 luokan väestönsuojaa joissa on suojapaikkoja yhteensä 205 henkilölle. Suojat sijaitsevat kellarissa ja toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi ja parvekkeille on esteetön pääsy asunnoista. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin pihalueet järjestetään esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

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

Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmapuhallus tapahtuvat julkisivusta. Luvan liitteeksi on toimitettu

iv-simulointi.

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

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

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

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

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tornitalon suunnitelmia on käsitelty ennakkoon kaupunkikuvatoimikunnassa. Suunnitelma noudattaa samoja periaatteita kuin jo rakennusluvan saanut idänpuoleinen naapurikohde AsOy Mäntylänhuippu. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdoin ja suosituksine koskien mm. podestiosan värityksen vahvistamista ja aukotuksen avartamista, värityksen raikastamista, pohjoiseen avautuvien asuntojen luonnonvalon saantimahdollisuuksien lisäämistä lisäämistä sekä kiinnittämään huomiota ilmanvaihtolaitteiden pääte-elimien sovittamiseen julkisivuissa. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää erillistä teknistä ennakkoesittelyä.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt laadittavan etukäteen työmaan korkean rakentamisen paloturvallisuussuunnitelman huomioimista hankkeessa sekä huomioimaan mm. virve-järjestelmän kaapeloinnin toteutukseen sekä palomieshissin virran varmistukseen liittyviä asioita.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on myöntänyt erillisen vapautuksen hulevesiverkkoon liittymisestä.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut tietyin ehdoin suostumuksen hulevesien johtamiseen MRL 103g § mukaisesti Espoon kaupungin

asemakaavan mukaiselle Puustellinpuistossa sijaitsevaan Kirkkalanojaan.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Koko korttelin 51095 alueelle laaditaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto-, putkijärjestelyistä. Luvan liitteeksi on toimitettu allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 23 000 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Kaivulupaa yleisellä alueella tulee hakea kaupunkitekniikan keskukselta ennen kaivutöihin ryhtymistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Työmaan korkean rakentamisen paloturvallisuussuunnitelma on laadittava etukäteen ja esiteltävä pelastuslaitokselle niin, että järjestelyt ovat käytössä, kun rakennuksen ulkovaippa on ummessa 12-kerrokseen saakka. Suunnitelma tulee toimittaa myös luvan liitteeksi.

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

Hulevesien viivytyksen/imeytysrakenteen sekä tarkastuskaivot on oltava kaikkine rakenteineen ja kaivantoineen kokonaan tontin puolella (vain

purkuputki sekä ylivuotopainanne imeytysrakenteesta Puustellinpuistoon sallitaan).

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Virve-verkon kuuluvuus tulee varmistaa sekä Virve 2.0 järjestelmän edellyttämät kaapeloinnit toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Työmaan palotekninen suunnitelma tulee esitellä pelastuslaitokselle sekä toimittaa luvan liitteeksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan

rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava

mahdollisimman ajoissa

rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen 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 103, 117, 133, 135, 165 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 16 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto, p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 119

30.06.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-766 Asemapiirros
Ei julkaista 2022-766 Hankekuvaus
Ei julkaista 2022-766 Pohjapiirustus kellari ja 1. kerros
Ei julkaista 2022-766 Pohjapiirustus 2. ja 3. kerros
Ei julkaista 2022-766 Pohjapiirustus 14. ja 15. kerros
2022-766 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 120

30.06.2022

3585/10.03.00/2022

§ 120

Uudisrakennuslupa 2022-839 Finnoonkartanonkatu 11

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka

49-31-20-4

Finnoonkartanonkatu 11

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 5056.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1, 8200 kem2, XVI, Asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

9400.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Matroonan Pesä c/o Newsec Asset Management

Oy

PL 52

00101 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Matroonan Allas c/o Newsec Asset Management Oy

PL 52

00101 HELSINKI

Kiinteistö Oy Espoon Matroonan Parkki c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi

Televisiokatu 4

00240 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja siihen liittyvä talousrakennus, pihakannen alle sijoittuva autohallin (2) osa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Lehtinen Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus

Pysyvä rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten lukumäärä

1

104014688H

11196.0

10479.0

36300.0

17

2

1040146797

1947.0

1947.0

8440.0

1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 4kpl	14.06.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö	30.05.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko	25.10.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	22.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	13.06.2022	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 29kpl
 Asemapiirros dwg
 Valtakirja, 4kpl
 Lainhuutotodistus
 Kaupparekisteriote, 2kpl
 Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja 3 kpl
 Allekirjoitettu käyttöoikeussopimus, Matroona Parkki
 Esteettömyysselvitys
 Esteettömyypalaverin muistio
 Energiaselvitys ja -todistus
 Energiasuunnitelma (tontinluovutusehdot)
 Yhteenveto suunnitteluratkaisuista
 Hankeselostus
 Katukorkeusilmoitus
 Rakennusoikeus- ja kerrosalalaskelma
 Rakennusluvan meluselvitys ja ääneneristysvaatimukset
 RAVA ennakkoneuvottelu 1 muistio
 RAVA Tek2 alustava muistio
 KKT pöytäkirjaotteet 2 kpl
 LOMAKE-YL08A Liite RAK_RAKFYS_AKU
 Rakennusfysikaalinen riskityöpaja, riskianalyysin kommentit
 Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus Osatarkastusraportti 1
 Rakenteellisen turvallisuuden riskianalyysi 2 kpl
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet 2 kpl
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviointi 2 kpl
 Ilmanvaihtojärjestelmän seinäpuhalluksen suunnittelu ja
 määräystenmukaisuuden osoittaminen
 Yhteispihan toiminta- ja liikennekaavio
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Yhteistilalaskelma
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet RAK05
 Paloturvallisuuden riskiarvio 2 kpl
 Tuulisuusselvitys ja suomenkielinen yhteenveto, 2 kpl
 Riskienhallinta- ja toimenpidesuunnitelma
 Seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi
 Rakennusselostus, maa- ja pohjarakennus
 Kaivu- ja louhintasuunnitelma 2 kpl

Asuntojen muuntojoustavuus
Rakennetyypit 3 kpl
KKT2 kommenttien vienti suunnitelmiin
Väritetyt julkisivut
Ulkovärisuunnitelma
Perustukset-mittapiirustus-koko_alue
Salaojasuunnitelma
Palo01 lomake, 2 kpl
Paloturvallisuuden suunnitelma liitteineen (LUP leimaama), 2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma, rev A
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Tietomalli
Rasitesopimus - YJ-sopimus: Espoon kaupungin sitoumus
Yhteisjärjestelysopimus, allekirjoitettu luonnos + liitteet 6 kpl
Korttelin hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
PIMA-tutkimusraportti
PIMA-puhdistussuunnitelma
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Väestönsuojapiirustus
Esteetön kerrostalo tarkastuslomake
Tuulisuusselvitys + suomenkielinen yhteenveto
Paarikuljetuksen tarkastelu
Muut piirustukset - Autohallin ilmanvaihtojärjestelmä
Muut piirustukset - ilmanvaihtojärjestelmän luonnos 2 kpl
Muut piirustukset - Pysäköintihalli leikkaus A-A
Muut piirustukset - Pohjapiirustus koko korttelin paikoitushalli
Muut piirustukset - Suunnitelman muutokset lupahakemukseen
Muut piirustukset - Esittelyvihko
Pääpiirustusluettelo
Pihasuunnitelma - Tukimuurien sijainnit
Piha- ja istutussuunnitelma 2 kpl
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Finnoon matroonankadun meluselvitys raportti
Aloittamisoikeushakemus 2 kpl
Rakennushankeilmoitus RH1 (korjatut neliöt) 2 kpl
Ilmanvaihtojärjestelmän seinäpuhalluksen suunnittelu ja määräystenmukais
LVIA suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
1.krs yleistilojen ulospuhallukset 16062022
Seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi, 15062022
Haetaan lupaa asuinkerrostalolle sekä pihakannen alaisen pysäköintirakennuksen osan rakentamiselle. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Korttelissa osittain lupatontilla sijainneen teollisuusrakennuksen purkamiselle on myönnetty lupa (2021-1779). Valmistelevien töiden osalta on myös annettu lupa aloittaa pilaantuneen maan puhdistaminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) ja sille osoitettu rakennusalat 16-kerroksiselle asuinkerrostalolle ja kaksikerroksiselle päiväkodille sekä kahdelle taloussrakennukselle. Lisäksi kortteliin on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen tai kansipihana alaiselle tilalle.

Asuinrakennukselle osoitettu kerrosala on 8200 kem². Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän tilan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa myös asuntojen yhteiskäyttöiset varastot sekä mm. harrastetilat, saunat sekä jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1 230 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi on mahdollista rakentaa viherhuoneita, jotka melualueella korvaavat parvekkeet sekä erilliset taloussrakennukset, pyörävarastot ja katokset. Asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee 12. ja sitä korkeammassa rakennuksissa sijoittaa ylimpiin kerroksiin, jolloin tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennuksen tai kansipihan alle saa sijoittaa mm. auton ja polkupyörän säilytyspaikkoja, varasto- ja teknisiä tiloja sekä asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeuden lisäksi niin, että muodostuva kansi on luonteva osa piha- alueen kokonaisuutta.

Rakennusten tulee olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä sekä massoittelultaan hoikkia ja mm. rakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa, ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyvien ulko- oleskelualueidenyhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta ja katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista. Asemakaavassa on myös arkempia määräyksiä mm. sallittujen julkisivumateriaalien sekä ikkunoiden sekä massoittelun osalta. Rakennusten massoittelua tulee porrastaa ja sisäänkäyntien tulee erottua katujulkisivusta ja sisäänkäyntejä korostaa. Rakennusten yli 2 m² suuruiset parvekkeet tulee lasittaa ja ne saavat ulottua 2,5 m rakennusalan rajan ulkopuolelle. Piharakennelmien julkisivujen tulee olla ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen sopivia ja erillisissä taloussrakennuksissa tulee olla viherkatto. Rakennusten yläosien valaistus tai korkeat lasipinnat eivät saa aiheuttaa törmäysriskiä linnuille.

Kaavassa annetaan lisäksi mm. maanpinnan painumista, hulevesien hallintaa, meluntorjuntaa ja ilmanlaatua koskevia määräyksiä, joiden lisäksi tulee huomioida mm. mahdolliset sulfidisaviesiintymät, pilaantuneet maa-ainekset, tulvariski, maanalainen asemakaava, johdot

ja putket.

Alueelle on lisäksi laadittu Design Käsikirja sekä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus ja siihen liittyvä pysäköintihalli on korttelin neljän tornitalon muodostaman kokonaisuuden ensimmäinen rakennus. Asuinrakennus on 17-kerroksinen ja siihen liittyy yksikerroksinen varasto/taloussiipi. Rakennuksen ylimpään kerrokseen on sijoitettu asukkaiden yhteistiloja ja mm. saunaosastot. Uusia asuntoja rakennetaan 162 kpl.

Asuinrakennuksen kerrosala on 10479 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 8200 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1680 kem² ja MRL 115§ sallimaa alaa 599 kem². Asuntojen yhteiskäyttötilojen kerrosalan osuus on noin 4 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi tontin osalle sijoittuva pysäköintirakennuksen osa on 1947 kem².

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoitus noudattelee pääosin Topten- mitoitusohjetta. Erillinen selvitys mitoituksesta ja perustelut ovat luvan liitteenä.

Rakennus on jäsennöity Espoon korkean rakentamisen jäsentelyperiaatteiden mukaan, massoittelemalla on porrastettu ja maantasokerrosta ja ylintä sisäänvedettyä kerrosta on korostettu. Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on uritettu valkobetoni ja osin käytetään mm. uritettua betonia ja rakennus varustetaan vesikatolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Pyörävaraston pitkät julkisivut ovat puusäleikkörakenteiset ja päädyt kuviotiilimuuratut ja pyörävarastossa on viherkatto. Parvekkeet lasitetaan.

Pysäköintilaitos sijoittuu yksikerroksisena pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on tontin koilliskulmasta ja palvelee koko korttelia.

Tontin koilliskulmaan toteutetaan myös koko korttelia palveleva jätepiste, jossa jätteet kerätään tiilimuurein aidattuihin syväsäiliöihin.

Tontille sijoittuvalla päiväkodille haetaan lupaa myöhemmin. Päiväkodin piha tullaan sijoittamaan yhteispiha-alueelle.

Aloittamisoikeutta haetaan asuinrakennuksen perustusten sekä kellariseinien rakentamiselle sekä pysäköintirakennuksen perustuksille. Aloittamista on perusteltu asemakaavan mukaisella rakentamisella ja sillä, että aloittaminen on elintärkeää aluehankkeen onnistumiselle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennushankkeessa poiketaan asemakaavassa osoitetuista rakentamisalueen rajoista seuraavasti
-Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska poikkeaa asemaavassa osoitetusta sijainnista sijoittuen noin 11m länteen päin tornitalon viereen.

-Tornitalon länsipuolella oleva talousrakennus rakennetaan osaksi asuinrakennusta ja ylittää ohjeellisen rakennusalan etelään noin 800mm. Asemakaavapoikkeamia on perusteltu mm. turvallisemmilla kulkuyhteyksillä ja kaupunkikuvallisesti selkeämmällä ja toimivammalla ratkaisulla.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontin 4 pysäköinti on osa korttelikohtaista pysäköintikokonaisuutta ja se sijoittuu pihakannen alle tonteilla 1-5 sekä osin Matroonanportin katutilan alle. Autohallin ajoyhteys on Finnoonkartanonkatu 13 kohdalta. Suurin osa autopaikoista sijoittuu omalle tontinosalle. Autopaikoilla on optio latauspisteiden toteuttamiseen.

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan asuntojen lukumäärän mukaan 81 ap.

Asemakaavanmukainen pyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto eli yhteensä 324 pp-paikkaa. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Hankkeessa on 324 pp-paikkaa ja ne toteutetaan sisätiloihin.

Kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joissa varsinaisen suojatilan tarve on 137 m² yhteensä ja suojapaikkoja on 183 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi ja parvekkeille on esteetön pääsy asunnoista. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin piha-alueet järjestetään esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakenteiden ääneneristävydestä ja piha-alueiden meluselvitykset tilanteessa jossa korttelikokonaisuus on rakennettu. Meluarvot täyttyvät rakennuksessa ja piha-alueilla esitetyillä rakenteilla ja kun parvekkeet lasitetaan. Korttelin eteläpuolen tonttien 31020/5 ja 31020/6 rakennushankkeet on arvioitu käynnistyvän samoihin aikoihin Matroonan Altaan kanssa, jolloin rakennukset suojaavat piha-alueita.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmapuhallus tapahtuvat julkisivusta. Luvan liitteeksi on toimitettu iv-simulointi.

Alueella on laadittu pilaantuneen maaperän tutkimuksia ja laadittu

pilaantuneen maaperän puhdistuksen yleissuunnitelma. Selvityksen mukaan kunnostuskohteesta poistetaan kaikki pilaantuneet maa-ainekset.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma jonka mukaan korttelin laskennallinen viivytystarve on yhteensä noin 138 m³, josta 39 m³ on lupatontin osuus.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut ehdoin ja huomautuksin, joita on pitkälti noudatettu suunnitelmassa.

Hankkeen rakenneteknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä eikä erillistä teknistä esittelyä niistä ole nähty tarpeelliseksi järjestää. Lvi-asioiden osalta on pidetty tekninen ennakkopalaveri ja ilmanvaihdon seinäpuhallusta on käsitelty teknisessä yksikössä ja suunnitelmia on tarkennettu.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehty ilmoitus ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt päätöksen ilmoituksen johdosta 21.3.2022 (JUDELY/2884/2022). Maa-ainesten käsittelyssä on noudatettava annettua päätöstä.

Lisäksi lausunnossa todetaan, ettei kiinteistöllä Finnoonkartanonkatu 11 ole koskaan havaittu liito-oravia eikä kiinteistön rakentamisessa tarvitse erityisesti huomioida liito-oravien suojelua.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31020 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto, pelastustie, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa asuinrakennuksen perustusten sekä kellariseinien tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 50 343 euron vakuutta vastaan.

Annetaan lupa pysäköintirakennuksen pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 68 180 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen

järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Pilaantuneen maaperän puhdistuksessa ja maa-ainesten käsittelyssä tulee noudatta Uudenmaan ELY-keskuksen (UUDELY/2884/2022) 21.3.2022 annettua päätöstä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Virve-verkon kuuluvuus tulee vaimistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa

rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto ja Jaana Hietanen-Köninki, p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-839 Asemapiirustus
Ei julkaista 2022-839 hankeselostus
Ei julkaista 2022-839 Pohjapiirustus 1kerros
Ei julkaista 2022-839 Pohjapiirustus 2kerros
Ei julkaista 2022-839 Pohjapiirustus 17kerros
Ei julkaista 2022-839 Pohjapiirustus Pysäköintihalli, D-osa
Ei julkaista 2022-839 Värityt julkisivut
2022-839 Havainnekuva 1
2022-839 Havainnekuva 2

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 121

30.06.2022

3683/10.03.00/2022

§ 121

Uudisrakennuslupa 2022-859 Itätuulenkujä 6

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka	49-12-205-5 TAPIOLA Pinta-ala 2547.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkujä 6 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5700.0 k-m ² 814.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tuultentakoja c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 Helsinki					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104015241B	8072.0	7660.0	20030.0	13
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022			Ehdollinen	
	Kaupunkikuvatoimikunta	23.05.2022			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	31.05.2022			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 7kpl	15.06.2022			.	
	Naapurien kuuleminen jatkettu	20.06.2022			.	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 22kpl					

Hankekuvaus
TEK-asiakirjat 10 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Palotekniset erillisuunnitelmat
Turvallisuusselvitys
Meluselvitys ja selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Katukorkeusilmoitus
Havainnepiirustukset
Kerrosalalaskelma
Sitoumus yhteisjärjestelyyn
Ulkoväriyssuunnitelma
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat, 2kpl
Paloturvallisuussuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Tapiolan yleissuunnittelun lausunnot 4 kpl
Selvitys kosteudenhallinnasta
Liitoskohtalausunto
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Alustava pihasuunnitelma
Väestösuojan käyttösopimus
Sopimus autopaikoista Tapiolan keskuspysäköinnissä
Haetaan rakennuslupaa 12-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 61 asuntoa 12 asuinkerroksessa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontille on aikaisemmin myönnetty asuinkerrostalon rakennuslupa 2020-1859-A, joka samalla rauetetaan.

Tontille on aikaisemmin rakennettu rakennusluvalla 49-2017-248 kauppakeskus Ainoan ja bussiterminaalin tiloja yhteensä 814 kem², josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 413 kem².

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosluku on tasolta noin + 12.0 ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen tai tason noin + 8.0 alle kahteen tasoon rakennettavaksi pysäköinti ym. aputiloja.

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan

kaupunkikuvaan. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

12-kerroksisten rakennusten massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Kaavassa esitetyistä rakennusalan rajoista riippumatta massoittelu voi olla myös erilainen, jos sillä saavutetaan arkkitehtonisesti laadukas ilme. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta väriykestä poiketen. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kansipihat tulee rakentaa viihtyisiksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasveilla. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Sujuvat kävely-yhteydet eri pihatasojen ja vierekkäisten asuinpihojen välillä tulee varmistaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5600 kem² tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem² sen alapuolella, yhteensä 5700 kem². Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta tason noin + 8.0 yläpuolella 5187 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkkituloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5187 kem². Rakennuksen kerrosala on 7660 kem², ja kokonaisala 8072 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 2473 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 367 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 71 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan tasolta noin +8.0 lukien 12-kerroksinen asuintorni ja asuntopihat, sekä alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli ja pihakannet viherrakenteineen. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1.-5. kerroksiin ja kellariin. Osa yhteistiloista on yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiä tontin 12-205-5 kanssa. Kuivaushuone sekä tonttien 12-205-5 ja 12-205-6 yhteinen kerhuhuone sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Talosauna ja -pesula, samoin jätetuone sijaitsevat viereisellä tontilla 12-205-6.

Julkisivut ovat 1. kerroksessa hiottua mustaa betonia, ja 2.-12 kerroksissa valkobetonia sekä valkoista graafista betonia. Ikkunat ja

lasiovet ovat messingin värisiä. Vesikatto on bitumikermillä päällystetty tasakatto. Kaikkiin asuntoihin liittyy tilava lasitettu parveke.

Asuinrakennuksen muoto poikkeaa asemakaavassa määritetystä ja rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisesti, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista.

Asuinrakennus perustetaan tontilla jo olevan liikerakennusosan yläpohjan siirtolaatan ja pystyrakenteiden välityksellä teräsraudoille. Kantavat rakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita, sekä paikalla valettuja ja elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä. Vaakarakenteet ovat pääsääntöisesti paikalla valettuja. Julkisivut ovat sandwich-elementtejä.

Rakennus liitetään kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoihin, ja se on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Yhteisten tilojen ilmanvaihto toteutetaan koneellisella, lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää. Hanketta ympäröivät rakennukset on suunniteltu N60 -järjestelmässä. Käytetty korkojärjestelmä noudattaa naapurirakennuksissa käytettyä korkojärjestelmää.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksestä, joka edellyttää 12-kerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen alaksi korkeintaan 2/3 alemman kerroksen pinta-alasta. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen arkkitehtuurin ratkaisulla.

Rakennuksen ylempi pihakansi sijoittuu kaavassa esitetty likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle noin + 14.00, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa.

Kaavassa esitetty yleiselle jalankululle osoitettu pohjois-eteläsuuntainen, osittain pihakannen alle sijoittuva yleinen jalankulku on jätetty toteuttamatta, koska korvaava reitti kauppakeskukseen on aikaisemmin sopimuksin toteutettu Itätuulenkujan 8 itäpuolella Helmakujan kautta.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem² liikekerrosalaa, ja 1ap / 75 kem² toimistokerrosalaa.

Asemakaava edellyttää yhteensä 40 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 37 ap. Loput 3 autopaikkaa kiinteistölle on osoitettu Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Sähköautojen lataus mahdollistetaan kaikissa autopaikoissa.

Itätuulenkujia 6 ja Itätuulenkujia 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa).

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem2 kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem2 kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Asemakaavan mukaan katettuja ja lukittuja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 173 pp. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 173 pp ja lisäksi pihakannelle 16 pp asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojapaikat 138 henkilölle osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun yhteisväestönsuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 6.6.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 31.5.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 11.4.2022 ja 23.5.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

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

LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 22.6.2022 todennut, että esitettyjen asiakirjojen mukaan suunnittelussa on otettu huomioon metron rajoitepiirustusten mukaiset asiat, sekä rakennuskuormien sijoittelussa ja perustamisessa on otettu huomioon metron tilojen läheisyys.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot LVIA:sta 25.5.2022, sähkösuunnittelusta 20.5.2022, paloteknisistä ratkaisuksista 2.6.2022 ja sprinkleristä 1.6.2022 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen, asuntojen yhteistilojen sekä ulko-oleskelun sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta rakennuksen rungon ja pohjarakenteiden osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan yhteisjärjestelysopimus ja

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-859 Asemapiirros
Ei julkaista 2022-859 Hankekuvaus
Ei julkaista 2022-859 Leikkaus A-A
Ei julkaista 2022-859 Pohjapiirustus krs. 1
Ei julkaista 2022-859 Pohjapiirustus krs. 13
2022-859 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

76/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 122

30.06.2022

3679/10.03.00/2022

§ 122

Uudisrakennuslupa 2022-861 Itätuulenkujä 8

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanön jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka	49-12-205-6 TAPIOLA Pinta-ala 1758.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkujä 8 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5500.0 k-m ² 1053.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tuultentietäjä c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040152366	7367.0	6876.0	21515.0	12
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022			Ehdollinen	
	Kaupunkikuvatoimikunta	23.05.2022			Ehdollinen	
	Naapurien kuuleminen, 5kpl	15.06.2022			.	
	Kaupunkimittausyksikkö	31.05.2022			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 21kpl Esteettömyysselvitys TEK-asiakirjat 10 kpl					

Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Meluselvitys ja selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Tapiolan yleissuunnittelun lausunnot 4 kpl
RH1-lomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Yhteistilavertailu, hanke/ARK02B PKS Rava
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Havainnekuvat
Palotekniset erillissuunnitelmat liitteineen
Pelastusreitit, Tapiola
Rasitesopimus
Selvitys kosteudenhallinnasta
Turvallisuusselvitys
Ulkoväriyysuunnitelma
Liitoskohtalausunto
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Alustava pihasuunnitelma
Väestösuojan käyttösopimus
Sopimus autopaikoista Tapiolan keskuspysäköinnissä
Haetaan rakennuslupaa 12-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 74 asuntoa 11 asuinkerroksessa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontille on aikaisemmin myönnetty asuinkerrostalon rakennuslupa 2020-1860-A, joka samalla rauetetaan.

Tontille on rakennettu rakennusluvilla 49-2017-249-A ja 49-2017-880-B kauppakeskus Ainoan tiloja yhteensä 1053 kem², josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 247 kem².

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosluku on tasolta noin + 8.0 ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen tai tason noin + 8.0 alle kahteen tasoon rakennettavaksi pysäköinti ym. aputiloja.

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja

omaleimaista. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

12-kerroksisten rakennusten massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Kaavassa esitetyistä rakennusalan rajoista riippumatta massoittelu voi olla myös erilainen, jos sillä saavutetaan arkkitehtonisesti laadukas ilme. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta väriyksestä poiketen. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kansipihat tulee rakentaa viihtyisiksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailla ja maanpeitekasveilla. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Sujuvat kävely-yhteydet eri pihatasojen ja vierekkäisten asuinpihojen välillä tulee varmistaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5400 kem² tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem² sen alapuolella, yhteensä 5500 kem². Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta tason noin + 8.0 yläpuolella 5153 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkkituloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5153 kem². Rakennuksen kerrosala on 6876 kem², ja kokonaisala 7367 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1723 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 386 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 74 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan tasolta noin +8.0 lukien 12-kerroksinen asuintorni ja asuntopihat, sekä alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli ja pihakannet viherrakenteineen. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1. kerrokseen ja kellariin. Osa yhteistiloista on yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiä tontin 12-205-5 kanssa. Talosaunat ja -pesula, kuivaushuone, samoin kuin yhteinen jätehuone sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Tonttien 12-205-5 ja 12-205-6 yhteinen kerhuhuone sijaitsee viereisellä tontilla 12-205-5.

Julkisivut ovat 1. kerroksessa hiottua mustaa betonia, ja 2.-12 kerroksissa valkobetonia sekä valkoista graafista betonia. Ikkunat ja lasiovet ovat 1. kerroksessa

tumman harmaita ja kerroksissa messingin värisiä. Vesikatto on bitumikermillä päällystetty tasakatto. Kaikkiin asuntoihin liittyy tilava lasitettu parveke.

Asuinrakennuksen muoto poikkeaa asemakaavassa määritetystä ja rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisesti, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista.

Asuinrakennus perustetaan teräsraudoille. Kantavat rakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita, sekä paikalla valettuja ja elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä. Vaakarakenteet ovat pääsääntöisesti paikalla valettuja. Julkisivut ovat sandwich-elementtejä.

Rakennus liitetään kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoihin, ja se on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Yhteisten tilojen ilmanvaihto toteutetaan koneellisella, lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää. Hanketta ympäröivät rakennukset on suunniteltu N60 -järjestelmässä. Käytetty korkojärjestelmä noudattaa naapurirakennuksissa käytettyä korkojärjestelmää.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. pesulan ja kerhotilan kokojen osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle, ja yhteinen hyvin varustettu kerhotila sijoittuu naapurirakennukseen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksestä, joka edellyttää 12-kerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen alaksi korkeintaan 2/3 alemman kerroksen pinta-alasta. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen arkkitehtuurin ratkaisulla.

Rakennuksen ylempi pihakansi sijoittuu kaavassa esitettyä likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle noin + 14.00, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem² liikekerrosalaa, ja 1 ap / 75 kem² toimistokerrosalaa kohden. Asemakaava edellyttää yhteensä 40 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu 39 ap pihakannen alaiseen yhteiseen

autosuojaan omalle tontille ja tontille 12-205-5. Puuttuva yksi autopaikka kiinteistölle osoitettu Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Sähköautojen lataus mahdollistetaan kaikissa autopaikoissa.

Itätuulenkujia 6 ja Itätuulenkujia 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa).

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem2 kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem2 kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Asemakaavan mukaan katettuja ja lukittuja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 169 pp, sekä liiketilalle 1 pp, yhteensä 170 pp.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 170 pp ja lisäksi pihakannelle 14 pp asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojavaikat 138 henkilölle osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun yhteisväestösuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 6.6.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 31.5.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 11.4.2022 ja 23.5.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

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

LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 22.6.2022 todennut, että esitettyjen asiakirjojen mukaan suunnittelussa on otettu huomioon metron rajoitepiirustusten mukaiset asiat, sekä rakennuskuormien sijoittelussa ja perustamisessa on otettu huomioon metron tilojen läheisyys.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot LVIA:sta 25.5.2022, sähkösuunnittelusta 20.5.2022, paloteknisistä ratkaisuksista 2.6.2022 ja sprinkleristä 1.6.2022 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen, asuntojen yhteistilojen sekä ulko-oleskelun sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta rakennuksen rungon ja pohjarakenteiden osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 12-225-1 (Itätuulenkuja 10, As. Oy Espoon Tulilintu ja As. Oy Espoon Kultahöyhen) on huomauttanut rakennuksen räystäskorosta, joka vähäisesti ylitti asemakaavassa sallitun ylimmän räystäskoron + 46.5. Hakija on sittemmin muuttanut suunnitelmia niin, ettei ylitystä tapahdu millään rakennuksen vesikaton osalla.

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen

aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 122

30.06.2022

Oheismateriaali

2022-861 Asemapiirros
Ei julkaista 2022-861 Hankekuvaus
Ei julkaista 2022-861 Leikkaus A-A
Ei julkaista 2022-861 pohjapiirustus 1.krs
Ei julkaista 2022-861 pohjapiirustus 12.krs
2022-861 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat
Huomautuksen jättäneet

3613/10.03.00/2022

§ 123

Uudisrakennuslupa 2022-691 Lusikkatie 24

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka	49-45-116-5 KURTTILA Pinta-ala 9846.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Lusikkatie 24 02780 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0,35 3446.3 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	As Oy Espoon Siimes c/o Mangrove Oy Ruukinkatu 2-4 20540 TURKU					
Toimenpide	Viisi rivitaloa (1, 2, 3, 4, 5), väestönsuojarakennus (6), irtaimistovarasto (7), kaksi ulkovälinevarastoa (8, 9) ja neljä autokatosta (10, 11, 12, 13), maalämpökaivoja 10 kpl					
	Pääsuunnittelija: Kekoni Julius arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040100629	886.0	886.0	3769.0	2
	2	104010074N	736.0	736.0	3142.0	2
	3	104010073M	583.0	583.0	2481.0	2
	4	104010064B	582.0	582.0	2481.0	2
	5	1040100884	633.0	633.0	2256.0	2
	6	104010070J	129.0	129.0	510.0	1
	7	104010065C	80.0	80.0	301.0	1
	8	104010063A	92.0	0.0	0.0	1
	9	104010078T	45.0	0.0	0.0	1
	10	1040100873	113.0	0.0	0.0	1
	11	1040100895	63.0	0.0	0.0	1
	12	1040100862	75.0	0.0	0.0	1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

87/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 123

30.06.2022

13 1040100607 100.0 0.0 0.0 1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö 02.05.2022 Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 9 27.05.2022 .
kpl

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 39 kpl
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Naapurin huomautus ja hakijan vastine
Ennakkoneuvottelumuistio
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 6 kpl
Esteetön rivitalo -suunnittelu ja tarkastusasiakirja
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Meluselvitys
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Selvitys kosteudenhallinnasta
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Väritetyt julkisivut
Pihasuunnitelma
Valokuvia tontilta
Turvallisuusselvitys
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa rakentaa viisi kaksikerroksista rivitaloa, 4
talousrakennusta, joissa yhteen on sijoitettu väestönsuoja, sekä 4
autokatosta. Tontille porataan kymmenen maalämpökaivoa.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA
Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP). Tontille saa
rakentaa asuinpientaloja, joiden tulee olla kaksikerroksisia.
Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla
kortteleittain yhtenäisesti värisävyltään keskivahva puu tai rappaus.
Vähintään 50 % asuinkerrosalan mukaan vaadituista autopaikoista tulee

sijoittaa autotalleihin tai autokatoksiin. Avoimet autopaikka-alueet on ympäröitävä ja jäseneltävä pensasistutuksin. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa. Rakennusten pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltikattoa. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava melukatveeseen ja suojattava rakennuksin ja/tai rakennelmin siten, että melutaso ei ylitä päivisin (7-22) 55 dB ja öisin (22-7) 45 dB. Väestönsuojan saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan viisi (5) kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä 36 asuntoa. Väestönsuoja rakennetaan talousrakennukseen, johon sijoitetaan myös tekniset tilat. Normaaliajan käytössä väestönsuoja toimii irtaimistovarastona. Lisäksi rakennetaan kaksi ulkovälinevarastoa ja neljä autokatosta. Rivitalot ovat puurakenteisia ja niissä on tummanharmaa epäsymmetrinen harjakatto, joka on saumattua peltiä. Ulkovälinevarastot ja autokatokset ovat myös puurakenteisia, mutta kevyitä, kylmiä tiloja. Kahdessa ulkoiluvälinevarastossa (2/4) ja yhdessä autokatoksessa (1/4) on viherkatto. Tontille porataan kymmenen maalämpökaivoa. Rakennusmassat muodostavat suojaisan yhteispihan ja toimivat melusuojana Kaukalanhdenväylän liikennemelua vastaan.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 9846 m², jossa on rakennusoikeutta 0,35 tehokkuudella 3446,1 m². Hankkeessa rakennetaan kerrosalaa 3629 kem², josta 3417 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm:n mukaisesta rakennusoikeudesta, 124 kem² MRL 115 §:n mukaisesta ylityksestä ja 88 m² väestönsuojasta. Väestönsuojan saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. MRL 115 §:n mukainen ylitys on 124 kem² (US yli 250 mm ja VS yli 200). Ylitys on MRL 115 § 3 momentin mukainen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontilla ei ole rasitteita eikä poikkeamia kaavasta.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1,5 asuntoa kohden 36 x 1,5 = 54. Niistä 50 % on sijoitettava autotalleihin tai autokatoksiin. Tontille rakennetaan yhteensä 54 ap, joista 27 sijaitsee autokatoksissa. Liikuntaesteisten paikkoja toteutetaan kolme. Kaikkiin autopaikkoihin tulee sähköauton latauspistevalmius. Säasuojattuja polkupyöräpaikkoja on tontilla 90 kpl (2,5 kpl/asunto). Lisäksi toteutetaan ulos lyhytaikaisia pyöräpaikkoja. S1-luokkainen väestönsuoja rakennetaan erilliseen talousrakennukseen ja suojassa on paikkoja 96 hengelle. Normaaliaikana väestönsuojaa käytetään irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvitys

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys. Uudet rakennukset suojaavat hyvin yksityisiä ja yleisiä oleskelupiha-alueita. Melutaso kaikilla leikki- ja oleskelualueilla alittaa (täyttää) sekä päivä- että yöaikaan

kaavamääräyksen vaatimuksen. Vaikka Kauklahdenväylälle ei ole tehty asemakaavan mukaista meluestettä täysimittaisena, toteutuu kaavamääräys leikki- ja oleskelualueiden melutasosta rakennusten suojavaikutuksen seurauksena. Ulkovaipan ääneneristävyyden toteutuminen vaatimuksen mukaisena on tarkasteltu erillisessä selvityksessä. Asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ilmaääneneristysluvun liikennemelua vastaan $R_w + C_{tr}$ tulee olla vähintään 41 dB. Vaatimus täyttyy käytännössä kaikilla tyypillisillä 210 mm:n karmisyvyydellä olevilla avattavilla ikkunoilla. Olohuoneissa tarkasteltiin mahdollisuutta käyttää kiinteälasisia ikkunoita avattavien sijaan. Olohuoneiden kiinteälasisien ikkunoiden ilmaääneneristysluvun liikennemelua vastaan $R_w + C_{tr}$ tulee olla vähintään 35 dB päätyasunnoissa (laskentatilat AKU2a) ja vähintään 32 dB muissa asunnoissa. Vaatimukset saattavat edellyttää tavanomaista raskaamman ääneneristyslasituksen käyttöä kiinteissä ikkunoissa. Mikäli avattavia ikkunoita halutaan korvata kiinteillä ikkunoilla muissa tiloissa, tulee ikkunoiden ääneneristävyyden vaatimukset tarkastella erikseen. Kohteeseen suunnitellun yläpohjarakenteen ilmaääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä, kun äänen kulkeutuminen yläpohjan tuulettuvaan ilmatilaan on vaimennettu (räystäsvaimennus tai vastaava).

Hulevedet

Tontille on laadittu alustava pinta- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet viivytetään tontilla ja liitetään hulevesiverkostoon.

Kosteudenhallinta

Hanke tulee noudattamaan Kuivaketju10:een verrattavaa menettelyä ja hankkeeseen on nimettävä lupaehtojen mukaan kosteudenhallintakoordinaattori.

Esteettömyyselvytys

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolmesti ja puoltanut hanketta 14.10.2021 ehdolla, että talousrakennusten sijainteja ja sisääntulokatoksia tulee tarkistaa sekä puurakentamisen detaljiikkaa tarkentaa. Myös rakennusten väritystä tulee tutkia mallimaalauksin, jotka esitellään lupa-arkkitehdille. Portaat ja luiskat tulee varustaa asetusten mukaisin käsijohtein. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä rakennusvalvonnan että hakijan toimesta. Tontin 45-117-1 omistaja on huomauttanut seuraavaa: "Olemme keskustelleet usean alueen naapurin kanssa ja yhdessä pohtineet miksi rakennusten väri on valittu näin erottuvaksi muista alueen taloista (omakotitaloista). Muut alueen talot ovat joko valkoisia tai tummanharmaita. Mielestämme rivitalojen tekeminen näin poikkeavan värisiksi muista alueen taloista eriarvoistaa rivitaloasujat

omakotitaloasujista. Lisäksi rakennusten korkeusasema viereiseen Lusikkatiehen nähden tuntuu hieman korkealle." Hakija toteaa vastineessaan, että kohteen värien valinnassa on noudatettu annettuja kaavamääräyksiä ja ne on kaupunkikuvatoimikunta hyväksynyt. Korkeusero on pyritty pitämään Lusikkatien vieressä maltillisena kuitenkin niin, että viemärien kaadot saadaan toimimaan. Tämän lisäksi asuntoihin ja tontille vaadittavat esteettömät kulkutiet vaativat korkojen kanssa tasapainottelua ja tontin takaosan ollessa huomattavasti korkeammalla kuin Lusikkatie ei voida tehdä liian jyrkkiä korkomuutoksia.

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

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

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

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.

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

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-691 Asemapiirustus

Ei julkaista 2022-691 Hankekuvaus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 123

30.06.2022

Ei julkaista 2022-691 Leikkaus A
Ei julkaista 2022-691 Pohjapiirustus A 1KRS
Ei julkaista 2022-691 Pohjapiirustus A 2KRS
Ei julkaista 2022-691 Pohjapiirustus C 1KRS
Ei julkaista 2022-691 Värilliset julkisivut
2022-691 Havainnekuva

Jakelu

Hakijat
Huomautuksen jättäneet

3627/10.03.00/2022

§ 124

Uudisrakennuslupa 2022-778 Marinkallio 10

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka

49-34-68-16

Marinkallio 10

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 725.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue,

käyttötarkoitus

VII(3/4), e = 2,70

Kaavanmukainen

1960.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy

PL 509

00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), meluaidat ja pihajärjestelyt

Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104012890H	2727.0	2605.0	9150.0	7

Rakenteellinen paloturvallisuusPääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 17.05.2022

Puoltava

Naapurien kuuleminen 3 kpl 07.06.2022

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl

Kaupparekisteriote

Hallintaoikeus selvitykset 3 kpl

Valtakirja 2 kpl

Hankkeen suunnittelijat

Hankekuvaus
Rasitesopimus
Korttelin yhteisjärjestelysopimus
Selvitys naapurien kuulemisesta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjäteselvitys
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Alueen esteettömyysmuistio
Paloturvallisuussuunnitelma ja liitekuvat
Paloturvallisuuden perustietolomake
Liikennemeluserveys
Ulkovaipan ääneneristävyden mitoitus
Parvekkeiden meluntorjunta
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys hulevesistä
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ennakkoneuvottelut-lomake
Korttelin asuntojakaumatutkimus
Koko korttelin pihasuunnitelma
Koko korttelin pintavesisuunnitelma
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Alueen vaiheistussuunnitelma
TEK käyttöturvallisuus
LVI-Suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet RAK05B
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yhdelle 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle, osittaiselle kellarille, sekä meluaidoille ja pihajärjestelyille. Tontille rakennetaan yhteensä 30 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 16 on osa korttelikonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 7-kerroksisen asuintalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII 3/4). Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotojen mukaisesti porrastaen. Rakennusryhmän julkisivut tulee suunnitella yhtenäiseksi ja kattomuodon tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivujen tulee olla korkealaatuisia. Länsiväylän suuntaan julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia. Länsiväylälle suuntautuvissa näkyvissä

julkisivuissa tulee alueen merellistä sijaintia ilmentää vaihtelevin ikkunalinjoin ja kaltevin porrashuoneiden lasiseinin tai muunlaisin vastaavin arkkitehtonisin keinoin. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria ja niiden päädyt tulee ulottaa julkisivupinnan yli. Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 38 dBA. Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahden metrotunnelia varten suojavyöhykkeineen (ma-LM).

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeuslupan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ja todennut 1.2.2019, että poikkeuslupan ehdot on huomioitu ja rakennustyöt voidaan aloittaa. ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvista 18-965-A (Asunto Oy Espoon Neptunus), 18-966-A (Asunto Oy Espoon Apollo) ja 21-618-A (Asunto Oy Espoon Poseidon).

RAKENNUSHANKE

Tontti 16 on osa korttelia, joka on näkyvä maamerkki Länsiväylän suunnasta. Kumpuilevassa maastossa aaltoilevien asuinrakennusmassojen välissä vuorottelevat suojaisat pihatilat ja metsäiset vyöhykkeet. Korttelin länsiosa on jo rakennettu. Tontti 16 sijoittuu idänpuoleiseen osaan, missä tontit 7-11 ovat jo valmistuneet, tontit 12 ja 18 rakenteilla ja tontit 13-15 sekä 17 rakennetaan lähivuosina.

Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 7-kerroksinen asuintalo. Maantasokerros on jaettu eri koroissa sijaitseviin osiin esteettömät yhteydet huomioiden. Rakennuksessa on yksi porrashuone, jonka sisäänkäynnit ovat alikulussa 1-kerrostasolla sekä rakennuksen etelä- ja pohjoissivuille. Tontilla, samoin kuin koko korttelinosassa, on louhintatyöt suoritettu jo aiemmin erillisellä rakentamista valmistelevalla maisematyöluvalla, tunnus 049-2018-834.

Julkisivuissa merellistä teemaa ilmentävät vinolinjaiset porrashuoneiden lasiseinät ja ikkunalinjojen vaihtelevuus sekä puupinnat parvekkeiden taustaseinissä. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali Länsiväylän suuntaan ja päädyissä on valkobetoni. Merenpuolen julkisivupinnan muodostavat lasikaiteiset parvekkeet, joita on jäsennetty mm. kuvioiduin lasituksin. Parvekkeiden taustaseinissä on puuverhous. Parvekejulkisivu muodostaa yhteensopivan kokonaisuuden jo valmistuneiden rakennusten kanssa. Ilmanvaihtokonehuoneet ovat rakennusrunkoon nähden poikittain, ja niiden julkisivupinnan yli ulottuvat päädyt jaksottavat muuten

sileäpintaisia julkisivuja Länsiväylän puolella.

Kaikki 30 asuntoa avautuvat etelään, noin 40 % asunnoista on läpitalon huoneistoja. Osa varastotiloista sijaitsee kerroksissa 2-6 (irtaimistovarastoja), osa maantaso- ja kellarikerroksessa. Korttelin yhteiskäytössä olevista tiloista yksi saunaosasto sekä vierashuone toteutetaan maantasokerrokseen. Muita yhteistiloja korttelin toisilla tonteilla ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset kaksi saunaosastoa sekä pesula- ja vapaa-ajantiloja.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin kautta, ajo autohalliin tapahtuu tontin 9 ajotunnelin kautta. Pelastaminen hoidetaan nostoautolla parvekkeilta.

Lämmönjakuhuone ja sähkötilat ovat kellarissa, jonne on erillinen palokunnan reittinä toimiva sisäänkäynti.

Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä, jotka on keskitetty kahteen aidattuun jätepisteeseen. Valmiina on keräyspiste tontilla 10. Toinen, myöhemmin valmistuva keräyspiste sijoittuu tontille 12 lähelle Marikallio-kadun käänköpaikkaa.

Pihalla ei ole säilyvää kasvillisuutta. Pihalle suunnitellaan uudet istutukset, jotka sovitetaan yhteen ympäröivien tonttien istutusten kanssa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 1960 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2605 kem². Kerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 1960 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 374 kem² (porrashuoneista 20 km²/kerros ylittävää osuutta 108 kem², korttelin yhteistiloja 105 kem², asuntojen ulkopuolisia varastoja 161 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinärakenteen 250 mm:n ylitystä 92 kem², väestönsuoja 117 kem², taloteknisiä kuiluja ja hormeja sekä yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 62 kem². Rakennuksen kokonaisalaan laskettavaa tilaa on kellarissa ja ullakolla yhteensä 122 m². Rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem² (23 ap, joista 1 kpl LE-paikkoja). Rakennetaan yhteensä 23 autopaikkaa, joista yksi on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, mp-paikkoja toteutetaan 1 kpl. Autopaikat ja mp-paikat sijoitetaan tontille 7 rakennettuun pysäköintilaitokseen. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa

sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus on 1pp / 30 kem2 rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Tontille toteutetaan 66 pyöräpaikkaa (1pp / 30 kem2), jotka sijoitetaan sisätiloihin.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana. Suojaan sijoitetaan sekä tonttien 15 että 16 suojapaikat. Paikkaluku on 118. Normaaliajan käyttö: ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarasto, kuivaushuone.

MUUT SELVITYKSET

Paloturvallisuus

Kaavassa on palomuurin rakentamisvelvoite kiinteistöjen välillä lievennetty osastoivaan rakenteeseen. Palomuurin korvaaminen osastoinnilla perustuu kiinteistöjen väliseen rasitesopimukseen. Osastoivat rakenteet toteutetaan korkeamman palokuorman tilojen mukaan.

Meluserveys

Korttelissa meluolosuhteita on huomioitu rakennusmassojen sijoittelulla, asuntojen suuntaamisella ja meluaidoin. Hankkeeseen on laadittu liikennemeluserveys, ulkovaipan ääneneristys selvitys ja parvekkeiden meluntorjuntaselvitys.

Kosteudenhallinta ja hulevedet

Luvan liitteeksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Tontille on laadittu korttelin yhteinen pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan pintaviivytyksen kautta hulevesiviemäriin.

Esteettömyys

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisiksi. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 3.1.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä.

MUUT LAUSUNNOT

Osa korttelista 34068, myös tontti 16, kuuluu Länsimetron maanalaiselle kaava-alueelle. Rakennusten rakenteet ja perustukset eivät ulotu niin syvälle, että ne olisivat ristiriidassa ao. kaavan määräysten kanssa. Länsimetro Oy on antanut lausuntonsa, johon hankkeeseen ryhtyvältä on saatu vastine. Sen mukaan ei ole tiedossa lisälouhintaa, eikä kohteessa tehdä paalutusta tai pontitusta, pohjavettä ei ole tavattu kaivu-/louhintasyvyydellä +6.5 - +7.0. Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 31.1.2022 suosituksella tarkentaa porttikäytävän julkisivuverhousta huomioiden mm.

huoltoajoneuvojen aiheuttama kolhiintumisriski. Suunnitelmaa on kehitetty suosituksen mukaan.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus. Hajunpoistoputkivarauksen sijainnille korttelialueella muodostetaan rasite asianomaisille tonteille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureita on kuultu sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 124

30.06.2022

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-778 Asemapiirros
Ei julkaista 2022-778 hankekuvaus
Ei julkaista 2022-778 Leikkaukset ja rakennetyypit
Ei julkaista 2022-778 Pohjapiirustus 1. kerros
Ei julkaista 2022-778 Pohjapiirustus 7. kerros
2022-778 Julkisivut

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

101/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 125

30.06.2022

3665/10.03.00/2022

§ 125

Uudisrakennuslupa 2022-605 Rälssitilankuja 4

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

Rakennuspaikka

49-15-37-3

NIITTYKUMPU

Pinta-ala 14117.0

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Rälssitilankuja 4

02200 ESPOO

Asemakaava

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

31400.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Riihitonttu

PL 66

00131 HELSINKI

Olarinristi ARA Oy c/o NREP Oy

Pohjoisesplanadi 37A

00100 HELSINKI

Olarinristi 3 Vuokra Oy c/o NREP Oy

Pohjoisesplanadi 37A

00100 HELSINKI

Olarinristi 2 Vuokra Oy c/o NREP Oy

Pohjoisesplanadi 37A

00100 HELSINKI

Olarinristi Pysäköinti Oy c/o NREP Oy

Pohjoisesplanadi 37A

00100 HELSINKI

Olarinristi 2 Gryndi Oy c/o NREP Oy

Pohjoisesplanadi 37A

00100 HELSINKI

Olarinristi 3 Gryndi Oy c/o NREP Oy
Pohjoisesplanadi 37A
00100 HELSINKI

NSF IV Fin NewCo 30 Oy
PL 66
00131 HELSINKI

NSF IV Fin NewCo 29 Oy
PL 66
00131 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (6270), autohalli (622U), ulkoiluvälinevarasto (625X), syväsäiliöryhmä, aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Paukkonen Jari arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040086270	10235.0	7620.0	33040.0	9
2	104008622U	1895.0	1895.0	7290.0	1
3	104008625X	126.0	126.0	390.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 4 kpl	05.05.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö	21.04.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	13.12.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	16.05.2022	Puoltava
Metron rataisännöinti	17.05.2022	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	27.05.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 26 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Kaupparekisteriote 3 kpl
Valtakirja
Hallinnanjakosopimus
Katualueen haltijan suostumus
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Sopimus yhteiskäyttöautopalvelusta
Selvitys kosteudenhallinnasta

Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (71)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys 3 kpl
Ajourakaavio
Ilmanlaatuselvitys
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma 2 kpl
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys väliaikaisista varastotiloista
Selvitys PKS-yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Sijoituslupa
Parvekkeiden periaateleikkaukset 3 kpl
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon, maanpäällisen autohallin ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen. Haetaan aloittamisoikeutta.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontille on asemakaavassa osoitettu neljän enintään yhdeksän- ja kahdeksankerroksisen, vesikatoltaan Merituulentien suuntaan nousevan asuinkerrostalon rakennusalat. Merituulentien puoleisella korttelin sivulla näitä yhdistää matalampien nelikerroksisten osien rakennusalat kulkuaukkoineen. Läpikulkua on mahdollistettu myös korttelin sisällä. Muodostuville sisäpihoille on osoitettu yksikerroksisten pihakannen alaisten autohallien rakennusalat ja itäisimmälle sisäpihalle lisäksi maanalaisen autohallin rakennusala. Korkeimmille rakennuksille on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat. Sallittu korttelin yhteenlaskettu asuinkerrosala on 31 400 kem². Korttelin itäisivulle tulee toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 500 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet sekä liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle

saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja. Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä sekä rappausta. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä ääneneristävyuden, ilmanlaadun sekä huleveden viivyttämisen suhteen. Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

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

Suunnitellun asuinkerrostalon korkeamman vinokattoisen osan kerrosluku nousee kuudesta kymmeneen kerrokseen Merituulentien suuntaan ja sen viereen Merituulentien varteen sijoittuu nelikerroksinen matala osa. Ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, toinen kerros sekä asunnoista että varastotiloista. Kerrokset 3-9 ovat kokonaisia asuntokerroksia ja kymmenes kerros käsittää vain ilmanvaihtokonehuoneet. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 191 kpl, keskipinta-alaltaan 33,4 m². Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon. Jätteet kerätään syväsäiliöryhmään.

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

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

Asuinkerrosalaa käytetään 7620 kem² ja jäljelle jää 6597 kem². Rakennettava kerrosala on yhteensä 10 244 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 1099 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1525 kem². Autohallin kerrosala on 1895 kem² ja erillisen polkupyörävaraston kerrosala 126 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maanpäällinen autohalli sijoittuu neljältä sivultaan asuinkerrostalojen rakennusalan puolelle. Julkisivujen toisena pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään rakenteellisista syistä paikallamuuratun

tiilen sävyistä tiililaattaa. Yhteensä kolmen asunnon ainoaan parvekkeeseen kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso enintään 2 dB:n verran. Näille parvekkeille vaadittu ääneneristävyys tullaan rakenteellisesti täyttämään ääneneristävyyselityksessä ilmoitetuilla toimenpiteillä. Yhteensä kahdeksassa asunnossa tuuletusikkunan kohdalla päiväaikainen keskiäänitaso ylittää 55 dB:n enintään 5 dB:llä. Ääniteknisistä poikkeamisista perustellaan kaupunkikuvallisilla syillä parvekkeiden sommittelussa. Poikkeamisista voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille 1 ap/200 kem², toimistoille ja liiketiloille 1 ap/125 kem². Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille, vuorottaispysäköinnin mukaisille autopaikoille sekä yhteiskäyttöautojärjestelmään perustuen. Asemakaavan hankkeelle edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ennen vähennyksiä on 96 ap. Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 79 ap, joista 70 ap sijoittuu omaan autohallin osaan, 1 ap edellisen rakennusvaiheen autohallin osaan ja 8 ap etupihalle. Autopaikkamäärässä on huomioitu vähennys 94 autopaikan käyttämisestä vuorottaispysäköintiin sekä 8 autopaikan suuruinen vähennys kahden yhteiskäyttöautopaikan johdosta.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem²; yhteensä 325 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Rakennuksen sisälle ja pihavarastoon on suunniteltu yhteensä 628 polkupyöräpaikkaa, joista 428 pp on varattu hanketta varten ja 180 pp Riihitontun järjestyksessään toiselle rakennusvaiheelle. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeelle on osoitettu kaksi erillistä, yhteensä 211 henkilölle tarkoitettua väestönsuojaa rakennuksen 1. kerroksesta. Lisäksi näiden viereen toteutetaan Riihitontun seuraavan, neljännen rakennusvaiheen väestönsuoja yhteensä 176 henkilölle. Kaikkien suojien normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

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

suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 13.12.2021 puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on otettu suunnittelussa huomioon.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakija on sitoutunut yhteiskäyttöautojärjestelmään hakemuksen liitteenä olevalla sopimuksella.

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

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapurikiinteistön 49-15-37-1 omistaja Oy Teboil Ab on antanut hankkeesta huomautuksen, jonka mukaan huoltoaseman purkaminen sekä huoltoasematontin maaperän puhdistaminen on saatava suoritetuksi kiireettömästi loppuun ennen kuin hakijan tontilla voidaan aloittaa rakennustöitä. Huomauksen tekijä viittaa rakennustyön aloittamisella erityisesti hakijan tulevaan neljänteen rakennusvaiheeseen, joka sijoittuu huomauttajan tontinrajaan kiinni.

Edellä mainitun mahdollistamiseksi, huomauttaja pyytää Espoon rakennusvalvontaa kiirehtimään huoltoaseman purkamislupahakemuksen käsittelyä. Mikäli sekä hakijan että huomauttajan kiinteistöillä joudutaan suorittamaan yhtäaikaisia toimenpiteitä, aiheuttaa tämä huomauttajan näkemyksen mukaan mm. maaperän puhdistamistarpeen mahdollisen ennalta-arvaamattoman laajentumisen, hakijan rakennustöiden mahdollisen viivästymisen sekä maankäyttöön liittyviä esteitä osapuolten keskinäisen tontinrajan alueella. Lisäksi huomauttaja toteaa, ettei hyväksy hakijan käyttävän tonttinsa aluetta jakeluaseman vielä toimiessa.

Hakija on antanut huomautukseen vastineen, jossa hakija ilmaisee ymmärtävänsä hankkeiden samanaikaisuudesta aiheutuvat haasteet ja samalla toteaa lupahakemuksen mukaisen kolmannen rakentamisvaiheen sijaitsevan riittävän etäällä huomauttajan kiinteistöstä. Hakija ilmoittaa ennakoineensa huomauttajan purkutyön alkamista siirtämällä työmaaparakkinsa kauemmas yhteiseltä tontinrajalta ja on lisäksi antanut työntekijöilleen ohjeen olla pysäköimättä Teboilin kiinteistöllä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus oli keväällä 2022 asettanut uusien lupahakemusten vastaanottamista koskevan rajoituksen. Huomauttajan

tänä ajanjaksona perustama purkamislupahakemus on otettu rajoituksen jälkeen käsiteltäväksi.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 121 240 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Noudatettava Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Rakennusluvan 2021-1115-A mukaiselle, järjestyksessään toiselle tontin rakentamisvaiheelle kuuluville 180 polkupyörälle tulee väliaikaisen varaston poistuttua käytöstä olla samana päivänä käytettävissä pysyvä varastotila kolmannen vaiheen tiloissa. Pysyvälle varastolle on haettava rakennusaikainen muutoslupa ennalta käsin.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

109/112

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 125

30.06.2022

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-605 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-605 Hankekuvaus

Ei julkaista 2022-605 Leikkaus A-A

Ei julkaista 2022-605 Kerrospohja 1.kerros

Ei julkaista 2022-605 Kerrospohja 9.kerros

2022-605 Havainnekuvat 1-2

2022-605 Havainnekuvat 3-4

Jakelu

Hakijat

Huomautuksen jättäneet

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

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 115, § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 121, § 122, § 123, § 124, § 125**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, oikaisuvaatimus päätökseen 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.