



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.12.2022

Kokoustiedot

Aika 08.12.2022 klo 17:01 - 21:37

Tauko: klo 19:05 - 19:16

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Salmi Jatta	varajäsen	poistui klo 18.15 § 202 käsittelyn jälkeen
	Häggman Bjarne	jäsen	saapui klo 18.18 § 203 käsittelyn alkaessa
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17.05 kokouksen alkaessa
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Hotakainen Markus	varajäsen	
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18.15 § 202 käsittelyn jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 17.36 § 199 käsittelyn jälkeen
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Pulkkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui klo 17.44 § 200 käsittelyn jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18.15 § 202 käsittelyn jälkeen
	Liedes Nestori	vs. lakimies	

Koskimaa Emma
Kotiaho Meri
Tiihonen Erja

suunnittelija
toimistosihteeri
hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Erja Tiihonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Markus Hotakainen
pöytäkirjantarkastaja

Mia Nores
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 14.12.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 195		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 196		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 197		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 198		Viranhaltijoiden päätökset	10
§ 199	1	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2023	12
§ 200		Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan järjestämät luontoretket 2022	15
§ 201		Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022	18
§ 202		Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteiden toteutumisen seuranta	22
§ 203		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 Hurraatunnustus-palkintoehdokkaiden esittely	26
§ 204		Oikaisuvaatimus muutosluvasta 2022-1231 Lambertinniitty 2	29
§ 205		Oikaisuvaatimus rakennusvalvontamaksuista nro 226901287	34
§ 206	2, 3	Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen kiinteistön siistimiseksi, Oxfotinkuja, Nöykkiö	40
§ 207		Muutoslupa 2022-1319 Juvan teollisuuskatu 23	45
§ 208		Uudisrakennuslupa 2022-1574 Kipparinkatu 12	49
§ 209		Uudisrakennuslupa 2022-1370 Kuurinkallio 7	59
§ 210		Uudisrakennuslupa 2022-1365 Aarrekartantie 4	70
§ 211		Uudisrakennuslupa 2022-970 Niittyportti 16	79
§ 212		Uudisrakennuslupa 2022-1511 Kokinniitty 5	86
§ 213		Uudisrakennuslupa 2022-963 Forstmestarinpiha 3	96
§ 214		Uudisrakennuslupa 2022-1448 Vesirattaantie 9	109
§ 215		Uudisrakennuslupa 2022-1475 Jousenpuistonkatu 13	116
§ 216		Uudisrakennuslupa 2022-1439 Kaskilaaksontie 7	123
§ 217		Uudisrakennuslupa 2022-1554 Finnoonsilta 13	133

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 195

08.12.2022

§ 195

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.12.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 196

08.12.2022

§ 196

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Markus Hotakainen ja Mia Nores.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 197

08.12.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 197

§ 197

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut päätökset.

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, 23.11.2022, ESAVI/30809/2022

Asia: Vermon lämpökeskuksen ympäristöluvan tarkistaminen biopyrolyysiöljyn käytön osalta ja toiminnan aloittamislupa, Espoo

Hakija: Fortum power and heat oy, Vermon lämpökeskus, Perkkäantie 10, 02600 Espoo.

Linkki päätökseen: [Päätös avi:n sivuilla.](#)

Fortumin Vermon lämpölaitoksella on viime vuosina poltettu maakaasua, öljyä ja puusta tehtyä bioöljyä. Laitoksella on AVI:n myöntämä uusi ympäristöluva, joka on myönnetty 27.4.2022. Bioöljyn käyttö oli aiemmin päätetty lopettaa, mutta nyt sitä aiotaankin käyttää. Tämän vuoksi lupaviranomainen antoi bioöljyn käyttöön liittyviä lupamääräyksiä. Espoon kaupunki ei antanut lausuntoa tarkistettaessa bioöljyn lupaehtoja.

Päätöksestä voi valittaa 30.12.2022 mennessä.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 18.11.2022, UUDELY/14595/2022

Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: Yksityinen toiminimi, Kurtinmalmi
Linkki ELY-keskuksen päätössivuille: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/Luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/YSLn_kertaluonteisen_toiminnan_ilmoitusmenettely/Ilmoituspaatokset/Pilaantuneet_maaalueet?f=Uudenmaan_ELYkeskus
Kiinteistöllä on ollut linja-autovarikko vuodesta 1952, missä on huollettu ja tankattu linja-autoja. Kiinteistölle suunnitellaan asuinrakentamista. Kiinteistön takapihalla sijaitsee vanha, noin metrin paksuinen jätetäyttökerros, mihin on haudattu rakennus- ja talousjätettä. Maaperänäytteitä on otettu vuosina 2000 ja 2014, joiden perusteella kiinteistöllä arvioidaan öljyhiilivedyillä ja/tai metalleilla pilaantunutta maaperää. Rakennuksen purkamisen yhteydessä on vaadittu tutkimaan myös rakennuksen alapuolisen maaperän tila ja tarvittaessa kunnostaa se. Maaperän puhdistaminen tehdään massanvaihdolla, ja tavoite puhdistamisella on valtioneuvoston asetuksen 214/2014 mukaisten alempien ohjearvojen alittavat pitoisuudet haitta-aineita.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 25.11.2022, UUDELY/13395/2022

Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: Jatke Toimitilat Oy, Lommilanrinne 1-3
Linkki päätökseen: [Jatke Toimitilat Oy, Lommilanrinne 1-3, Espoo \(pdf\)](#)

Kiinteistöillä on ollut moottoriajoneuvojen vuokraus- ja huoltotoimintaa. Jatkossa kohteessa on varastointitoimintaa. Kiinteistöltä tullaan purkamaan rakennuksia ja rakentamaan uusi varastorakennus. Maaperän puhdistamista on tehty jo vuonna 2002 öljysäiliön ylitäytön vuoksi. Tuolloin maaperään jäi kunnostuksen jälkeen valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten ylempien ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia raskaita öljyjakeita >C₂₂-C₃₉, sillä rakennuksen alle ei voinut enää jatkaa kaivantoa sortumisvaaran vuoksi. Tämä kyseinen rakennus on yksi purettavista rakennuksista. Päätöksen mukaisesti maaperä tulee puhdistaa rakentamisen vaatimassa laajuudessa siten, että VnA 214/2007 mukaiset öljyhiilivetyjen keskitisleidien ja/tai raskaiden öljyjakeiden ylempien ohjearvon ylittävät maa-ainekset on poistettava.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 197

08.12.2022

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 198

08.12.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 198

§ 198

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 22 § / 1.12.2022: Rakenneinsinööri, täyttämättä jättäminen, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-166-22

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasiin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 198

08.12.2022

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Rakenneinsinööri täyttämättä jättäminen
Rakennustekninen palveluyksikkö ESPOO-04-166-22

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 199

08.12.2022

6204/11.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 199

§ 199

Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Nevas Mari
Savolainen Tuula
Gartman Nelli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivityksen vuodelle 2023.

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasiin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristöterveydenhuoltoa koskeva lainsäädäntö edellyttää kuntia laatimaan ja hyväksymään säännöllistä valvontaa koskevan ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman siten, että valvonta on ennakoivaa, riskinarviointiin perustuvaa, tasapuolista ja suunnitelmallista.

Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmien laatimisesta säädetään elintarvikelain (297/2021) 39 §:ssä, terveydensuojelulain (763/1994) 6 § ja 4 a §:ssä, eläinlääkintähuoltolain (765/2009) 8 §:ssä ja tupakkalain (549/2016) 83 §:ssä.

Valvontasuunnitelma pohjautuu ympäristöterveydenhuollon yhteiseen valtakunnalliseen valvontaohjelmaan 2020-2024, elintarvikeketjun monivuotiseen kansalliseen valvontasuunnitelmaan 2021-2024, valtakunnalliseen terveydensuojelun valvontaohjelmaan 2020-2024 sekä eläinlääkintähuollon valtakunnalliseen ohjelmaan 2015–2023. Se sisältää vuotta 2023 koskevat elintarvikelain, terveydensuojelulain, tupakka- ja lääkelain sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvontasuunnitelmat.

Valvontayksikön alueella on valvontakohteita yhteensä n. 4000 kpl. Vuonna 2023 elintarvike, terveydensuojelu- ja tupakkalain mukaisiin kohteisiin arvioidaan tehtävän yhteensä 1637 suunnitelmallista tarkastusta. Lisäksi asumisterveyden tarkastuksia, jotka ovat suunnitelman ulkopuolisia, tehdään arviolta 100 kpl. Eläinsuojelu- ja eläintautivalvontaan liittyviä tarkastuksia toteutunee noin 600 kpl. Aiempien vuosien valvontakokemusten perusteella on suunnitelmassa pyritty huomiomaan riittävällä tavalla resurssit myös sellaisten tehtävien hoitoon, joihin kuluva aikaa ei voida ennakoita. Tällaisia ovat mm. häiriötilanteiden aiheuttamat toimenpiteet, hallintopäätösten valmistelu, ilmoitusten ja hakemusten käsittelyt, lausunnot, neuvonta, sidosryhmätyö sekä laatutyö. Elintarvike- ja terveydensuojeluvälvonnassa tullaan keskusvirastojen linjauksen mukaan jatkossa panostamaan yhä enemmän neuvontaan ja ohjaukseen sekä toimijoiden kouluttamiseen.

Tarkastuksia pyritään kohdentamaan erityisesti ongelmallisimpiin ja suuririskisiin kohteisiin sekä huolehtimaan seurantatarkastusten tehokkaasta toteuttamisesta. Lisäksi on tarkoitus lisätä toimijoiden tiedottamista ja ohjausta. Tulemme edelleen hyödyntämään etätyömenetelmiä tarkastamisessa sekä panostamme työhyvinvointiin sekä esimiestyön kehittämiseen. Valvontasuunnitelmien toteutumista seurataan yksikössä säännöllisesti ja tiedot kootaan kuukausittain yksikön sisäiseen tulokorttiin.

Ympäristöterveydessä on vuoden 2022 lopussa 31 vakanssia. Lisäksi vuoden 2022 aikana on päätetty perustaa 50 % elintarvikehygieenikon vakanssi, joka tullaan avaamaan vuoden 2023 alussa. Samalla valvontaeläinlääkärin vakanssista poistetaan hygieniavalvonnan tehtävät ja se muutetaan kokonaan eläinsuojelu- ja eläintautivalvontaa käsittäväksi vakanssiksi.

Huolimatta vuonna 2022 toteutetuista kolmen terveystarkastajan rekrytoinnista, tulee resurssien riittävyys haastamaan yksikön toimintaa jälleen vuonna 2023. Esimerkiksi elintarvikevalvonnan puolella suunnitelmallisten tarkastusten laskennallinen tavoite tulee olemaan yli 180 suurempi kuin kuluvana vuonna, mikä tarkoittaisi noin kahden terveystarkastajan työpanosta. Lisäksi ilmoitusmäärät ovat jatkuvassa kasvussa ja aloitustarkastusten määrä lisääntynyt. Myös muilla ympäristöterveydenhuollon osa-alueilla tehtävät ovat lisääntyneet, ja erityisesti jono asunnontarkastuksissa sekä tupakointikieltihakemusten

käsittelyssä pidentynyt. Pyrkimyksenä on päästä noin 70 % tasolle keskusvirastojen ohjeistuksen mukaisesti laadituista määrällisistä tarkastustavoitteista. Vuonna 2023 myös valvontayksikön muutto vie resursseja valvonnalta.

Ympäristöterveydenhuollon valvontayksikkö muuttaa vuoden 31.3.2023 mennessä Otaniemeen, lukuun ottamatta eläinlääkintähuoltoa, joka säilyy toistaiseksi Pihatörmän vastaanottotiloissa. Kirkkonummen toimipisteestä tulee muuton myötä miehittämätön näytteiden vastaanotto- ja noutopiste.

Valvontasuunnitelman hyväksyminen ja toteutumisen arviointi

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksymä päivitetty valvontasuunnitelma toimitetaan viranomaisten yhteystietojen hallintajärjestelmän (VYHA:n) avulla aluehallintoviranomaisille. Aluehallintovirasto arvioi kuntien valvontasuunnitelmia sekä niiden toteutumista.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma v. 2020-2024 päivitys vuodelle 2023

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kauniaisten kaupunki
Kirkkonummen kunta
Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 200

08.12.2022

5988/11.01.06/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 200

§ 200

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan järjestämät luontoretket 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi raportin vuoden 2022 luontoretkestä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Villa Elfvikin luontotalo on järjestänyt vuodesta 2011 lähtien kaikki ympäristölautakunnan rahoituksella toteutettavat retket Espoossa. Hankintatoimi kilpailutti luontoretket 2019 ja nykyinen sopimus astui voimaan keväällä 2020.

Retket järjestettiin ajalla 27.2.-20.11.2022. Koronapandemia vaikutti vielä tänäkin vuonna retkitoimintaan. Pääkaupunkiseututasoisesti päätettiin, että Retkikalenteri 2022 julkaistaan vasta toukokuun alussa. Espoossa järjestettiin ennen retkikalenterin julkaisua 4 linturetkä ja helmikuussa Talvisia leikkejä -retki. Kesäkuun alussa 5.-12.6.2022 vietiin luontotalon 30-vuotisen toiminnan juhlaviikkoa. Silloin järjestettiin uusia retkiä luontotalon lähiympäristöön. Nämä retket olivat Kasviretki koululaisille ja Liito-oravan matkassa.

Heinäkuussa järjestettiin uusi retki: Matinkylän luonto tutuksi - Metrolta Rantaraitille. Tämä retki jatkaa niiden retkien sarjaa, jotka järjestetään

vaihtelevasti ero puolilla Espoon suuralueita. Edelliset alueet olivat Leppävaara ja Espoon keskus.

Retket vuonna 2022 olivat:

- Aikuisille tarkoitetut luontoretket Espoon parhaisiin retkikohteisiin ml. Retki Villa Elfvikin puulajipolulle elokuussa, Lepakkoretki Espoo-päivänä sekä syyskuussa ja lokakuussa retki Kylämaiseman historia Elfvikin alueen menneisyyteen.
- Villa Elfvikin kevätsezonki- ja syyssezonkiretket 5–11-vuotiaille lapsiryhmille
- Koko perheen retket: Talvisia leikkejä helmikuussa, kesä-syyskuussa sunnuntairetket Villa Elfvikissä, Liito-oravan matkassa -retki kesäkuussa ja Elämyksellinen kaamosretki Villa Elfvikin metsään marraskuussa.
- Kasviretki koululaisille kesäkuussa.

Lautakunnan järjestämään luontoretkitoimintaan osallistui yhteensä 1 721 henkeä, mikä on 483 enemmän kuin edellisenä vuonna. Tänä vuonna retkeläisten määrä siis kasvoi, kuten edellisenäkin vuonna. Vielä määrä ei ole kuitenkaan palautunut koronaa edeltävälle tasolle. Vuoden suosituin retki oli Espoo päivän lepakkoretki Villa Elfvikissä, retkellä oli 66 osallistujaa.

Aikuisten retkiä oli 22 ja niillä oli osallistujia yhteensä 333, viime vuoteen verrattuna 114 henkeä enemmän. Osallistujamäärä retkeä kohden oli 15 henkeä, edellisenä vuonna se oli 12 henkeä.

Villa Elfvikin sesonkiretkiä oli yhteensä 48 ja niillä oli 913 osallistujaa, keskimäärin 19 henkeä/retki. Edellisenä vuonna oli 39 retkeä, niillä oli 808 osallistujaa, keskimäärin 20 henkeä /retki.

Koko perheen retkiä oli yhteensä 21, retkeläisiä yhteensä 465, keskimäärin 22,5 henkeä /retki. Edellisenä vuonna retkiä oli 18 ja retkeläisiä oli 211 henkeä, keskimäärin 11 henkeä/retki.

Koululaisten kasviretkellä oli 10 osallistujaa.

Espoo tarinassa tavoitteena oli, että lähiluonto on esteettömästi saavutettavissa. Opastettujen luontoretkien kautta myös ne espoolaiset, jotka omin päin eivät uskalla lähteä liikkeelle luontoon, saavat siihen mahdollisuuden. Retkien tavoitteena on oppia arvostamaan omaa lähiluontoa entistä enemmän.'

Luontoretkien toteuttajat olivat Nature Experts/Ympäristötutkimus Yrjölä, (aikuisten retket) ja Luonnonihme Ohjelmapalvelut Oy (koko perheen retket). Luontotalon sesonkiretket vetivät talon omat oppaat.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 200

08.12.2022

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Luonnonihme ohjelmapalvelut Oy
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 201

08.12.2022

2058/11.01.04/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 201

§ 201

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022

Valmistelijat / lisätiedot:

Favorin Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta (ympäristömeludirektiivi) tuli voimaan 18.7.2002. Direktiivin tavoitteena on määritellä yhteisölle yhteinen toimintamalli, jonka avulla voidaan välttää, ehkäistä tai vähentää ympäristömelulle altistumisen haittoja, joiksi katsotaan myös melun häiritsevyys. Haittoja vähennetään tärkeysjärjestyksessä. Päämääränä on saada jäsenvaltioiden melutasoista vertailukelpoisia tietoja. Ympäristömeludirektiiviä on täydennetty vuonna 2015 direktiivillä (EU) 2015/996, jonka liitteessä on esitetty yhteinen laskentamenettely.

Direktiivi koskee yli 100 000 asukkaan väestökeskittymiä, pääliikenneväyliä sekä suuria lentoasemia. Tieliikenteen pääväyliä ovat direktiivin mukaan

tiet, joilla liikennöi vuosittain yli 3 miljoonaa ajoneuvoa. Rautatieliikenteessä pääväyliä ovat ne, joilla liikkuu vuosittain yli 30 000 junaa. Suuret lentoasemat ovat siviililentoasemia, joilla on vuosittain yli 50 000 nousua tai laskua.

Direktiivi velvoittaa keräämään, vertailemaan ja välittämään ympäristömelua koskevaa tietoa. Direktiivin tavoitteiden saavuttamiseksi:

- tehdään meluselvitykset ympäristömelulle altistumisesta,
- laaditaan toimintasuunnitelmat melun ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi sekä
- välitetään tietoa ympäristömelusta ja sen vaikutuksista kansalaisille.

Valtioneuvoston asetuksella meluselvityksistä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmista (1107/2021) säädetään käytettävistä melun tunnusluvusta, meluselvitysten yksityiskohtaisesta sisällöstä sekä niiden laatimisen aikatauluista. Asetuksessa todetaan, että sitä sovelletaan ainoastaan ympäristömeludirektiivin täytäntöön panemiseksi annetun lain tarkoittamiin selvityksiin. Sitä ei täten sovelleta muihin Suomessa tehtäviin meluselvityksiin.

Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys

Pääkaupunkiseudun meluselvitys tehtiin Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkien sekä Väyläviraston yhteistyönä. Projektiryhmän toimintaan osallistui myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys tehdään viiden vuoden välein. Meluselvityksen pohjalta kukin kaupunki julkaisi oman meluselvitysraporttinsa syksyllä 2022. Espoo ja Kauniainen tekivät yhteisen raportin.

Selvityksen laskennat ja raporttipohjat toimitti konsultti Promethor Oy. Melulaskennat tehtiin selvitysalueella CNOSSOS-EU-laskentamallilla neljän metrin laskentakorkeudella käyttäen ympäristömeludirektiivissä annettuja melutasosuureita, päivä-ilta-yömelutasoa L_{den} ja yömelutasoa L_n .

Suomessa ympäristömelua säännellään valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettujen ohjearvojen nojalla. Ohjearvot koskevat päivän ja yöajan keskiäänitasoja L_{Aeq} ja ne on sidottu pohjoismaiseen laskentamalliin. Selvityksen lisätyönä tehtiin melulaskelmat kansallisilla melutasosuureilla ($L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$), jotka kuvaavat melutasoa kahden metrin korkeudella.

Päivä-ilta-yömelutasoa käytetään Suomessa ainoastaan direktiivin tarkoittamissa meluselvityksissä. Melutasosuure saa eri lukuarvoja kuin Suomessa käytettävä päiväajan keskiäänitaso, joten meluselvityksessä

saatuja ympäristömeludirektiivin mukaisia tuloksia ei voi suoraan verrata muiden Suomessa tehtävien meluselvitysten tuloksiin.

Selvityksessä laadittiin meluvyöhykekartat sekä arvioitiin melulle altistuvien asukkaiden ja herkkien kohteiden määrät. Laskennat perustuvat vuoden 2021 tietoihin.

Ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022 Espoossa

Espoossa meluselvityksessä arvioitiin pää- ja kokoojakatujen, maanteiden ja niiden ramppien sekä rautateiden melupäästöt. Finavia Oyj tekee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen osalta meluselvityksen vuosittain. Meluselvitykseen ei sisälly teollisuusmelu, koska teollisuusmelua käsitellään ja seurataan teollisuuslaitosten ympäristöluvista. Myöskään työmaamelua ei ole sisällytetty selvitykseen sen väliaikaisuuden vuoksi.

EU-laskentojen perusteella asukasmäärä alueilla, joilla tieliikenteen aiheuttama päivä-ilta-yömelutaso L_{den} ylittää arvon 55 dB(A), on Espoossa 74 027 eli noin 25 % kaupunkilaisista.

Rautateiden aiheuttamilla meluvyöhykkeillä, joilla L_{den} ylittää arvon 55 dB(A), asuu 2594 asukasta (1 %).

Asukasmäärä alueilla, joilla tieliikenteen aiheuttama päiväajan ekvivalenttimelutaso $L_{Aeq,7-22}$ ylittää arvon 55 dB(A), on 77 375. Näillä alueilla asuvien asukkaiden osuus kaupunkilaisista on 26 %.

Rautateiden aiheuttamilla meluvyöhykkeillä, joilla $L_{Aeq7-22}$ ylittää arvon 55 dB(A), asuu 975 asukasta (< 1 %).

Edelliseen meluselvitykseen 2017 verrattuna melulle ($L_{Aeq,7-22} > 55$ dB(A)) altistuvien asukkaiden määrä asukasmäärään suhteutettuna on katujen ja maanteiden osalta kasvanut kaksi prosenttiyksikköä. Tarkasteltaessa pelkästään maanteiden melulle altistuvien määrää, on suhteellinen altistujamäärä pienentynyt 1,8 prosenttiyksikköä. Pienentymistä selittävät lähinnä uudet melusteet Turunväylällä sekä nopeusrajoituksen alentaminen Länsiväylällä. Rautateiden osalta suhteellinen altistujamäärä on pysynyt lähes samana.

Meluselvityksen tuloksista on tiedotettu espoolaisia kaupungin verkkosivuilla julkaistulla uutisella:

[Uutinen meluselvityksen 2022 valmistumisesta](#)

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma

Meluselvityksen perusteella Espooseen laaditaan virkamiestyönä vuosille 2024-2028 ympäristömeludirektiivin mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma. Suunnitelman on valmistuttava 18.7.2024 mennessä. Toimintasuunnitelmassa esitetään muun muassa lyhyen ja pitkän ajan suunnitelma meluntorjuntatoimista ja niiden arvioiduista vaikutuksista melulle altistuvien asukkaiden määrään. Lisäksi käsitellään toimenpiteiden vaatimaa rahoitusta ja vuorovaikutusta. Espoo ja Kauniainen laativat yhteisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman.

Meluselvitys 2022 löytyy Espoon kaupungin verkkosivuilta:

[Espoon ja Kauniainen kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022](#)

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 202

08.12.2022

5179/11.01.04/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 202

§ 202

Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteiden toteutumisen seuranta

Valmistelijat / lisätiedot:

Favorin Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteiden valmistelun ja toteutumisen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espooseen on laadittu meluntorjunnan toimintasuunnitelma vuosiksi 2018-2022. Suunnitelma perustuu ympäristömeludirektiivin mukaiseen meluselvitykseen, joka on valmistunut vuonna 2017.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta (ympäristömeludirektiivi) tuli voimaan 18.7.2002. Direktiivi koskee yli 100 000 asukkaan väestökeskittyviä, pääliikenneväyliä sekä suuria lentoasemia.

Direktiivin tavoitteena on määritellä yhteisölle yhteinen toimintamalli, jonka avulla voidaan välttää, ehkäistä tai vähentää ympäristömelulle altistumisen haittoja sekä saada jäsenvaltioiden melutasoista vertailukelpoisia tietoja. Toimintamallin toteuttamiseksi laaditaan kustakin selvitysvelvollisesta kohteesta joka viides vuosi meluselvitys, josta saatuja tietoja käytetään myös Euroopan yhteisön melupolitiikan kehittämisessä erityisesti koskien

melulähteiden päästömääräyksiä. Meluselvityksen pohjalta laaditaan meluntorjunnan toimintasuunnitelma niin ikään viiden vuoden välein.

Ympäristömeludirektiiviä on täydennetty vuonna 2015 direktiivillä (EU) 2015/996, jonka liitteessä on esitetty meluselvityksessä käytettävä yhteinen laskentamenettely. Suomessa säädökset on saatettu voimaan ympäristönsuojelulaissa ja valtioneuvoston asetuksessa.

Espoon kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022 hyväksyttiin Espoon kaupungin ympäristölautakunnassa 17.5.2018 ja kaupunginhallituksessa 4.6.2018. Kaupunginhallituksen käsittelyn seurauksena toimintasuunnitelmaan kirjattiin, että toimenpiteiden valmistelua, toteutumista ja toteutusaikataulua seurataan vuosittain ympäristölautakunnassa.

Espoon kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteet ja niiden toteutuminen

Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018-2022 esitetään yhdeksän toimenpidettä, joilla pyritään parantamaan Espoon liikennemelutilannetta. Toimintasuunnitelmassa käsiteltäviä melulähteitä ovat pää- ja kokoojakatujen liikenne. Lisäksi osa toimenpiteistä on kohdistettu maanteiden meluntorjuntaan, josta vastaa pääosin Uudenmaan ELY-keskus.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018-2022 esitetyt toimenpiteet ja niiden toteuttamistilanne marraskuussa 2022:

1. Melusteiden rakentaminen seuraaviin kohteisiin:

- Espoonväylän pohjoispää – valmis
- Turunväylä (vt1) välillä Tuomarila-Nihtisilta – valmis
- Kauklahdenväylä Hansatien kohdalla – valmis
- Kauklahdenväylä Tillinmäen kohdalla – valmis
- Kehä I Laajalahden kohdalla – valmis
- Kehä I Keilaniemi – valmis
- Kaitaantie – rakennetaan myöhemmin, kun Länsimetro Kivenlahteen on toiminnassa, suunnitelmat ovat olemassa
- Kehä III Espoonkartanon kohdalla – toteutus alkaa arviolta vuonna 2023

2. Edistetään hiljaisuuden säilymistä alueilla, jotka kaupunkilaiset kokivat hiljaisiksi Espoon hiljaisten alueiden selvityksessä vuonna 2016:

Hiljaiset alueet on lisätty kaupungin asiantuntijoiden käyttämään Trimble Locus Cloud -karttapalveluun lokakuussa 2018.

3. Sähköbussiliikenteen edistäminen:

Elokuussa 2019 aloitti 20 sähköbussia liikennöinnin Leppävaaran liityntälinjastolla. Tammikuussa 2020 liikennöinnin aloitti viisi sähköbussia lisää.

- 4. Raideliikennehankkeiden edistäminen Espoossa aloittamalla Raide-Jokerin ja Länsimetron jatkeen toteuttaminen:**
Raide-Jokerin rakennustyöt aloitettiin kesällä 2019. Länsimetron jatke valmistui joulukuussa 2022.
- 5. Edistetään hiljaisia liikkumismuotoja hankkimalla kaupunkipyörä-järjestelmä metron vyöhykkeelle ja Leppävaaraan:**
Toteutettu kesällä 2018.
- 6. Parannetaan sähköautojen latausverkkoa:**
Sähköautojen latauspisteitä on toteutettu kaupungin tukemana Espoon keskuksen liityntäpysäköintialueelle, Espoonlahden ja Leppävaaran urheilupuistoihin, Oittaa ulkoilun alueen parkkipaikoille sekä Nokkalanniemen ja Nuottaniemen venesatamiin. Vuonna 2021 rakennettiin latausasemat neljään uuteen kohteeseen Tapiolaan ja Leppävaaraan.

Sähköautojen latausmahdollisuuksia kehittävät kaupungin lisäksi myös yksityiset organisaatiot.
- 7. Viestitään kaupungin meluntorjuntatoimista, melulähteistä sekä omatoimisesta meluntorjunnasta:**
Toimenpide on toteutettu Espoon uusilla verkkosivuilla, jonne on laadittu meluaiheinen kokonaisuus kesällä 2021.

[Espoon kaupungin verkkosivujen meluntorjuntasivusto](#)

Melulähteistä on lisäksi viestitty kaupungin verkkosivuilla syksyllä 2022 ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen valmistuttua.
- 8. Parannetaan kaupunkilaisten tietämystä meluasioista:**
Toimenpide on toteutettu Espoon uusilla verkkosivuilla, jonne on laadittu meluaiheinen kokonaisuus kesällä 2021.

[Espoon kaupungin verkkosivujen meluntorjuntasivusto](#)
- 9. Asiantuntijoiden kouluttaminen:**
Kaupunkisuunnittelukeskuksen asiantuntijoiden valmistelijakoulutuksia järjestetään noin kerran kuussa vaihtuvalla teemalla. Meluntorjunta-aiheisia koulutuksia on pidetty vuonna 2020.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 202

08.12.2022

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 203

08.12.2022

6136/00.04.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 203

§ 203

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 Hurraa-tunnustus-palkintoehdokkaiden esittely

Valmistelijat / lisätiedot:

Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi päätöksentekoa varten kokouksessa esitellyt Hurraa-tunnustus-palkintoehdokkaat vuodelle 2022. Päätös palkittavista tehdään 26.1.2023 kokouksessa.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslautakunta on tehnyt 18.9.2014 § 125 päätöksen vuosittain myönnettävän Hurraa-tunnustus-palkinnon jakoperusteista. Ympäristö ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä.

Hurraa-tunnustus-palkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoituseriä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

Palkinnon tai kunniamaininnan kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tulleet tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä teko:

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus
- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö
- Henkilön tai yhteisön työpanos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta tekee päätöksen palkittavista kohteista seuraavassa kokouksessa.

Aikaisemmat Hurraa-palkinnot on jaettu seuraavasti:

2021:

- Monikon koulu ja päiväkoti Leppävaarassa, Arkkitehtitoimisto Perko Oy
- Kunniamaininnat Vermonniityn asuinkerrostalot Uuno Kailaankadulla, HPK Arkkitehdit Oy ja Pientaloalue Perusmäessä, Arkkitehdit Lena Grönhage, Päivi Kelhä, Rainer Linderborg ja Kimmo Lehtola

2020:

- Ammattiopisto LIVE, Linja-arkkitehdit
- Accountor-Towerin (Nesteen tornin) peruskorjaus ja laajennus, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

2019:

- Reviisorinkatu 6, Suviniityn asumisoikeustalot, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

2018:

- Aalto-yliopiston kampuskortteli, A Bloc, Kauppakorkeakoulu ja Väre, Verstas Arkkitehdit Oy
- Kunniamaininta As. Oy Espoon Franklin ja As. Oy Espoon Calibri, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

2017:

- Kirkkojärven päiväkoti, Arkkitehdit Gylling-Vikström Oy
- Kunniamaininta Magneetikatu 19, Arkkitehdit Hannunkari & Mäki-paja Oy

2016:

- Aalto-yliopiston oppimiskeskus, Arkkitehdit NRT Oy
- Kunniamaininta Suvelan kappeli, OOPEAA arkkitehdit Oy

2015:

- kunniamaininta Jorvin päivystyslisärakennus, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- 2. kunniamaininta Villa Huvi, Ympäristösuunnittelu OK

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/147
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 203	08.12.2022

2014:

- As. Oy Espoon Vuorikallio, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy
- 1. kunniamaininta Kiinteistö Oy Safiiri ja Eventes Business Garden, Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- 2. kunniamaininta Viherlaakson yläkoulun siirtokelpoinen koulurakennus, Espoon tilakeskus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Hurraa -palkintoehdokkaat 2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 204

08.12.2022

5853/10.03.00/2022

§ 204

Oikaisuvaatimus muutosluvasta 2022-1231 Lambertinniitty 2

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-82-173-1 PERUSMÄKI Pinta-ala 22169.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Lambertinniitty 2 02920 ESPOO Asemakaava AO-2 Erillispientalojen korttelialue, I, e = 0,10 2250.0 k-m ² 1133.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Lambertinniitty c/o Priman Oy Olarinluoma 14 A 02200 ESPOO	
Toimenpide	Kahden omakotitalon (1038347170 ja 1038347181) rakennustyönaikaiset muutostyöt (liittyy lupaan 2020-336-A) Pääsuunnittelija: Noppa Rainer diplomi-insinööri Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus Kaupunginmuseo	21.06.2022 21.06.2022 01.07.2022 Puoltava Kieltävä
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 3 kpl Valtakirja Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Kaupunginmuseon lausunto Oikaisuvaatimus liitteineen	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS Lupavalmistelijä on päätöksellään 20.10.2022 § 72 hylännyt rakennusaikaisen muutosluvan (2022-1231-C) kahden omakotitalon rakennusaikaiselle julkisivumuutokselle. Asemakaavassa määrätty puujulkisivuverhous aiottiin muuttaa vinyylijulkisivuverhoukseksi tontilla	

49-82-173-1, osoite Lambertinniitty 2.

Rakennuspaikka sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO-2), jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavan mukaan korttelia 82077 suunniteltaessa tulee paikallishistoriallisesti arvokkaat rakennukset alueella säilyttää ja niiden korjaus- ja muutostyöt tehdään julkisivujen ja kattojen ominaispiirteet säilyttäen. Uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne sijainnin, materiaalien, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyjen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä sekä olemassa olevaa rakennusten hierarkiaa.

Omakotitaloille on myönnetty 30.3.2020 rakennuslupa 2020-336-A. Yksikerroksisten rakennusten julkisivun materiaali ja väri on lupapaperustuksissa esitetty korttelisuunnitelman mukaisesti. Julkisivut ovat valkoiseksi maalattua vaakapaneelia. Puuikkunat ja ovet ovat vaaleanharmaat. Kattomuoto on harjakatto, katemateriaali keskiharmaa pystysaumapeltikate. Alkuperäisessä rakennuslupahakemuksessa oli haettu poikkeamista harjan asemakaavan mukaisesta enimmäiskorkeudesta. Lisäksi oli esitetty ikkunoiden koon poikkeamista korttelisuunnitelmassa esitetystä. Poikkeaminen hyväksyttiin vähäisenä poikkeamisena.

OIKAISUVAATIMUS

Lupavalmistelijan lupapäätöksestä 2022-1231-C on jätetty oikaisuvaatimus määräajan puitteissa.

Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan hylkäävän päätöksen oikaisemista ja rakennusaikaisen muutosluban myöntämistä käyttäen rakennusten ulkoverhousmateriaaliksi vinyylipaneeli puupaneelin sijaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä (luvan hakija) perustelee vaatimuksiaan sillä, että julkisivuverhouksena vinyylipaneeli ei ulkoisesti poikkea puuverhouksesta ja se on kestävä sekä helppohoitoinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tulkitsee asemakaavan määräystä ulkoverhoilumateriaalista asemakaavan laatijan tavoin siten, että sillä pyritään säilyttämään 50-luvun puutalojen visuaalinen ilme ja että sitä voidaan saavuttaa myös eri materiaalivalinnalla.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esille, että rakennuspaikan lähellä (Raivaajankuja 1) on hyväksytty vastaava materiaalia. Alueen asemakaavan 7 §:ssä todetaan, että asuin- ja liikerakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta.

Oikaisuvaatimuksen perusteluissa tuodaan esille, että kaupunkisuunnittelukeskuksen kannanotto on ollut myönteinen ja rakennuspaikan muiden rakennusten toteutus poikkeaa korttelisuunnitelmasta.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

AO-2 korttelin asemakaavamääräyksen lisäksi on esitetty asemakaavan 5 §:ssä tarkentavia määräyksiä:

- Asemakaavan 5 §:n mukaan korttelissa 82173 olevat rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien ja kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Värien rakennuksissa on oltava yhtenäisiä korttelissa. Rakennusten kattomuoto on harjakatto, kattokaltevuuden tulee olla 15 astetta. Harjakorkeus saa olla enintään 4 m maan pinnasta mitattuna. Maanpinnan louhimista ja täyttämistä tulee välttää. Kunkin rakennuksen enimmäiskoko saa olla 90 kem². Ikkunat ja ovet tulee tehdä puusta ja käyttää siroja puitteita ja perinteisiä puitejakoja, listoituksia ja panelointeja. Alueelle ei sovellu ikkunamalli, joka on lattiasta kattoon. Rakennusten ikkunoiden on täytettävä korttelisuunnitelman tyyppiirustusten mitat ja niissä tulee olla puupuitteet.

Asemakaava on laadittu yksityiskohtaisesti ja lisäksi on laadittu korttelisuunnitelma, jossa korttelin ja rakennusten ominaispiirteet on tarkasti esitetty. Vinyyliverhouksen käyttäminen on asemakaavan vastaista, eikä hakemuksessa ole esitetty erityisiä syitä poikkeamiseen. Lisäksi vinyylilautaverhous on vieras jo rakennetussa ympäristössä ja vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista korttelissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut poikkeavan materiaalin käyttöä sillä, että rakennusalueen läheisyydessä asuinrakennuksen julkisivumateriaali on saatu vaihtaa. Kiinteistö 49-82-46-1, os.

Raivaajankuja 1, sijaitsee asemakaavan mukaisella AO-alueella (Erillispientalojen korttelialue), jossa on voimassa kaavamääräyksessä pykälät 1-6, 9-11 ja 14 §. Pykälä 7, jossa on määritelty julkisivujen puumateriaali, ei ole Raivaajankuja 1 korttelialueella voimassa. Määräys kohdistuu AP ja AO-1 alueisiin.

Asemakaavan mukaisista 25 rakennuspaikasta 24 on rakennettu ja kaikissa rakennuksissa on puujulkisivuverhous. Lupakäsittelijä on käynyt kaikki rakennuspaikalle myönnetty lupapäätökset ja -piirustukset läpi ja toteaa päätöksessään, että korttelissa 82173 on myönnetty asemakaavan lainvoimaantulon (2013) jälkeen neljä laajennuslupaa, kaksi muutoslupaa ja 3 uudisrakennuslupaa, joissa ei ole myönnetty vähäisiä poikkeamisia asemakaavan määräyksistä. Poikkeamisia on esitettävä lupahakemuksessa. Luvan saaja on velvollinen hankkimaan rakennushankkeelle Maankäyttö- ja rakennuslain 120a §:n ja 122 §:n mukaan pätevän pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan, joiden velvollisuus on varmistaa, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut julkisivumuutosta ehtona, että vinyylipaneelin tulee olla ulkonäöltään, väriykseltään ja mittasuhteiltaan puujulkisivun kaltainen, jolloin alueen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Espoon kaupunginmuseon kannanotto on ollut kielteinen: "Arkkitehti

Märtha Lilius-Tallrothin suunnitteleman Lambertin kesäkylän viikonloppumajat on rakennettu välillä 1959-1967. Majoja on ollut kaikkiaan 24. Lisäksi alueella on ollut yhteinen saunarakennus ja uima-allas. Lambertin kesäkylällä on kulttuurihistoriallista arvoa yhtenä Espoon ensimmäisenä kesäkylänä/palstaviljelyalueena. Alueen kulttuurihistoriallinen arvo perustuu osin asemakaavan mittakaavaan, osin rakennusten yhtenäiseen ilmeeseen, joka perustuu rakennusten ulkohahmoon, väritykseen ja materiaalivalintoihin. Vinyylipaneeli on vieras elementti tähän ympäristöön. Vinyyli on muovia, joka on täysin hengittämätön aine. Siitä saa painettua kaukaa katsottuna puupaneelin näköistä pintaa, mutta läheltä katsottuna se helposti erottuu. Vanhetessaan vinyylipintaa ei voida myöskään korjata, niin kuin puupaneeli pystytään korjaamaan. Tärkeintä on kuitenkin, että vinyyli ei ole kesäkylän alkuperäisiin rakennusmateriaaleihin kuulunut aine."

Rakennuslupahakemus ei täytä MRL 135 § 1 momentin 1 ja 3 kohdan vaatimusta asemakaavanmukaisuudesta. Vinyyliverhouksen käyttäminen on asemakaavan vastaista ja vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista korttelissa. Näin ollen edellytykset rakennusluvan myöntämiselle eivät täyty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke ei ole asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58 §, MRL 117 § 1 mom., 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

puh. 043-827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 204

08.12.2022

Oheismateriaali

Ei julkaista, Oikaisuvaatimus liitteineen luvasta 2022-1231

Ei julkaista, 2022-1231 Julkisivupiirustukset RAK10

Ei julkaista, 2022-1231 Julkisivupiirustukset RAK12

Ei julkaista, 2022-1231 Asemapiirros

Jakelu

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 205

08.12.2022

5273/02.05.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 205

§ 205

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontamaksuista nro 226901287

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusvalvontamaksun perusteet ja suuruus

Rakennusvalvontamaksut koskevat uudisrakennuslupaa 2022-610, joka on haettu kahden yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamiselle ja paritalon julkisivumuutoksille. Rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku nro 226901287 on liitetty oheismateriaaliksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa laskussa on laskutettu rakennusvalvontamaksuja seuraavasti:

Kahden uudisrakennuksen osalta on laskutettu 1640 € (kaksi kertaa 820 €) ja lisäksi näiden rakennusten kokonaisalan 146 m² mukaan 949 € (146 kertaa 6,50 €). Rakennuksen tai sen osan korjaus- ja muutostyöstä tai käyttötarkoituksen muutoksesta on laskutettu 640 € ja rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 6,5 € / m², 10 m² osalta yhteensä 65 €. Laskutetun maksun suuruus rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksun osalta on yhteensä 720 € (kaksi kertaa 360 €). Laskun 226901287 maksettava määrä on yhteensä 4014 €. Laskussa on jätetty laskuttamatta maksut vähäisistä poikkeamisista sekä purkamisilmoituksesta.

Rakennusvalvontamaksu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 145 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Tässä tapauksessa on kyse

rakennusvalvontaviranomaisen päättämästä lupa-asiasta, joka perustuu MRL 125 §:ään.

Maksun suuruus kahden uudisrakennuksen osalta perustuu Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (jäljempänä taksa) 2 §:n 1 kohtaan. Taksan 2 §:n 1 ja 2 kohtien mukaan maksu määräytyy seuraavasti:

1) Rakennuksen rakentamista, rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevaa korjaus- ja muutostyötä, laajentamista tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä (MRL 125 § 1 ja 2 momentti) koskeva maksu on rakennusta kohti 820 € sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 6,5 € / m²

2) Vähäisen (korkeintaan 60 m²), rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen rakentamisesta, rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevasta korjaus- ja muutostyöstä, laajentamisesta tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisestä (MRL 125 § 1 ja 2 momentti) maksu on rakennusta kohti 300 € sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 6,5 € / m².

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut siihen, että tarkastusmaksut olisi määrättävä rakennusten todellisen tarkastusvaativuuden mukaan, eikä 72 neliön tarkastus tässä tapauksessa muutu verrattuna samanlaiseen 60 neliöiseen.

Kaksi uudisrakennusta, joille on haettu lupaa, ovat kokonaisalaltaan 73 m² per rakennus. Koska taksan 2 §:n 2 kohta soveltuu korkeintaan 60 m² rakennuksille, se ei sovellu nyt kyseessä olevien rakennusten rakennusvalvontamaksun perusteeksi. Näin ollen taksan 2 §:n 1 kohdan mukaisesti määräytyvä lupamaksu on laskussa 226901287 esitetyllä tavalla kahden uudisrakennuksen osalta 1640 € (kaksi kertaa 820 €) ja lisäksi näiden rakennusten kokonaisalan 146 m² mukaan 949 € (146 kertaa 6,50 €).

Maksun suuruus kahden rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksun osalta perustuu taksan 10 §:n 3 kohtaan ja on tässä tapauksessa yhteensä 720 € (kaksi kertaa 360 €). Taksan 10 §:n 3 kohdan mukaan rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksut (MRL 150 § ja MRA 75 §) erillisen varaston, autosuojan, tai muun talousrakennuksen, tai erillisen katoksen tai muun rakennelman tai aidan, tai muun rakenteiltaan vähäisen rakennuksen rakentamisen osalta ovat seuraavat: perusmaksu (sisältää enintään 4 pistettä) 360 € ja lisämaksu kultakin lisäpisteeltä 60 €.

Lisäksi rakennusvalvontamaksuina on peritty rakennuksen tai sen osan korjaus- ja muutostyöstä tai käyttötarkoituksen muutoksesta taksan 2 §:n 5

kohdan perusteella 640 € ja rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 6,5 € / m², 10 m² osalta yhteensä 65 €. Maksun suuruus tältä osin perustuu taksan 2 §:n 5 kohtaan, jonka mukaan MRL 125 § 3, 4 ja 5 momentin mukaista rakennuksen korjaus- ja muutostyötä tai käyttötarkoituksen muutosta koskeva maksu pientalojen, pientalojen talousrakennusten ja muiden vähäisten hankkeiden rakennusta kohti on 640 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 6,5 € / m².

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut lupamaksujen alentamisen perusteina taksan 18 §:ään ja soveltuvin osin 23 §:ään.

Taksan 18 §:n mukaan:

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.

Jos tämän taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan alentaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Alennus voi olla enintään 50 %.

Jos toimenpide ei ole edellyttänyt rakennusvalvontavirastolta erityisiä toimenpiteitä eikä aiheuttanut kustannuksia, maksu voidaan jättää osittain tai kokonaan määräämättä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on oikeus ohjata pientalojen lupahakemusten vireillepanoa 1.9.–28.2. välisenä aikana tapahtuvaksi alentamalla lupamaksua harkintansa mukaan enintään 25 %. Maksualennusta ei kuitenkaan voi antaa 10 §:n maksusta.

Taksan 23 §:n mukaan:

- 1) Jos rakennuksessa suoritetaan saman aikaisesti useampia toimenpiteitä, peritään toimenpiteistä rakennuskohtainen maksu vain kertaalleen.
- 2) Jos lupa sisältää useita erillisiä rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluvanvaraisia toimenpiteitä, laskutetaan kunkin toimenpiteen osalta erikseen taksan kyseistä säännöstä soveltaen, jollei taksassa muutoin määrätä.
- 3) Mikäli päätetään sallia, että rakentaminen jää MRL 151 §:n 1 momentin nojalla rakennuttajan valvottavaksi, alennetaan rakennusvalvontamaksua vastaavasti. Alennus voi kuitenkin olla korkeintaan 25 % tämän taksan mukaisesta maksusta.

Jos rakennuttajalle tai asiantuntijatarkastuksen suorittajalle myönnetty valvontaoikeus peruutetaan, on rakennusvalvontamaksu suoritettava alentamattomana, ellei erityisistä syistä toisin päätetä.

4) Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen antamista ja hakemuksen käsittelemiseksi on ryhdytty oleellisiin toimenpiteisiin, peritään tämän taksan mukaisesta rakennusvalvontamaksusta hakemuksen käsittelykustannuksia vastaava osuus, kuitenkin vähintään 10 ja enintään 75 % taksan mukaisesta maksusta.

5) Hakemuksesta, joka on hylätty tai jätetty tutkimatta, peritään tämän taksan mukaisesta rakennusvalvontamaksusta 50 %.

Taksan 18 §:n perusteella ei ole perusteltua alentaa oikaisuvaatimuksessa vaaditulla tavalla rakennusvalvontamaksuja huomioon ottaen myös sen, että laskussa on jätetty laskuttamatta maksut vähäisistä poikkeamisista sekä purkamisilmoituksesta. Riippumatta siitä, ovatko luvittavat rakennukset keskenään samanlaisia, luvan myöntämisen edellytykset on tarkistettava sekä tehtävä muut lupakäsittelyn edellyttämät toimet ja tarkistukset, esimerkiksi hakemuksen täydennyspyynnöt, pinta-alaselvitykset, tiedostojen nimeämisen, valtakirjojen tarkistukset ja rakennushankkeen huoneistotietojen tarkistukset. Rakennusten lukumäärä vaikuttaa suoraan lupakäsittelyssä aiheutuvaan työmäärään. Lupakäsittely tässä asiassa ei ole vaatinut tavanomaista vähemmän aikaa, vaan käsittely on sisältänyt paljon asiakirjoihin liittyvää neuvontaa ja keskustelua. Kyseessä olevasta luvasta määrätty maksu ei ole olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, eikä perustetta maksun alentamiselle ole ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Määrätyt rakennusvalvontamaksut perustuvat lainvoimaiseen 1.8.2021 voimaan tulleeseen Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksaan tarkastus, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä. Rakennusvalvontataksa on laadittu siten, että se vastaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvaa työmäärää ja kuluja.

Johtopäätös

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen perusteluiden johdosta oikaisuvaatimus on hylättävä.

Maksut on laskutettu taksan säännöksissä tarkoitettulla tavalla eikä niitä ole perustetta alentaa taksan 18 §:n perusteella. Taksan 23 §:n 2 kohdan mukaan jos lupa sisältää useita erillisiä rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluvanvaraisia toimenpiteitä, laskutetaan kunkin toimenpiteen osalta erikseen taksan kyseistä säännöstä soveltaen, jollei taksassa muutoin määrätä. Maksujen laskutus ei ole poikennut taksan 23 §:n mukaisesta.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Oikaisuvaatimuksen tekijä**

Kiinteistön [REDACTED] omistaja:

As. Oy Långben
[REDACTED]

hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]

Oikaisuvaatimuksen kohde

Uudisrakennusluvasta 2022-610 kahden yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamiselle ja paritalon julkisivumuutoksille lupa-arkkitehdin tekemän päätöksen 10.05.2022 § 17 mukaiset rakennusvalvontamaksut (lasku nro 226901287).

Kiinteistö

[REDACTED]

Aiempi käsittely

Uudisrakennuslupaa koskeva päätös 2022-610 on annettu julkipanon jälkeen 12.5.2022. Rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku on lähetetty kiinteistön omistajalle. Laskun päivämäärä on 13.9.2022.

As. Oy Långbenin hallituksen puheenjohtaja on tiedustellut lupa-arkkitehdiltä 21.9.2022 valvontamaksun perusteita ja sitä onko valvontamaksua mahdollista kohtuullistaa. Lupa-arkkitehti on vastannut hallituksen puheenjohtajalle, ettei löydä perusteita laskun kohtuullistamiselle ja todennut, että lasku on tehty Espoon rakennusvalvonnan taksan mukaisena. As. Oy Långbenin hallituksen puheenjohtaja toimittanut oikaisuvaatimuksen laskusta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 4.10.2022.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupaan liittyvien lupamaksujen alentamista. Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 18 §:ään ja soveltuvin osin 23 §:ään.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää perusteluina seuraavaa:

1. Talousrakennukset (yksinkertainen katos ja pieni lämmin varasto ilman LVI-tekniikkaa) on yksiselitteisesti tulkittava rakenteiltaan yksinkertaisiksi (taksan 2 §, 2 kohta). Tarkastusmaksut on määrättävä rakennusten todellisen tarkastusvaativuuden mukaan. 72 neliön tarkastus ei tässä tapauksessa muutu verrattuna samanlaiseen 60 neliöiseen.
2. Kahden identtisten ja sijainniltaan paritaloon sekä naapureiden nähden ja katuun identtisesti sijoittuvien talousrakennusten tarkastustyömäärä ei ole kaksinkertainen. Täyden maksun periminen molemmista talousrakennuksesta on kohtuutonta. Kohtuuttomuus koskee myös sijaintikatselmuksen veloitusta. Parvekelaajennukset ovat myös kerrosalan (vähäisiä) laajennuksia.
3. Yleisten oikeusperiaatteiden mukaan viranomaisen perimien maksujen suuruuden on vastattava todellisia kustannuksia. Sen yli meneviä maksuja pidetään (laittomina) veronkaltaisina erinä. Ohessa on muutaman lähikunnan sekä sattumanvaraisesti valitun kunnan vastaavat maksut (ei sis. sijaintikatselmusta). Espoon kaupunki ei pystyne perustelemaan miksi määrättyt maksut ovat keskimäärin noin kaksinkertaiset naapurikuntiin verrattuna.

Espoon rakennusvalvontataksan 18 ja 23 pykälää on sovellettava kohtuuttomien maksujen välttämiseksi.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus valvontamaksu lupa 2022-610-A
- EI JULKAISTA_lasku 226901287
- EI JULKAISTA_Lupapäätös 2022-610-A

Tiedoksi

As. Oy Långben

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 206

08.12.2022

6216/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 206

§ 206

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen kiinteistön siistimiseksi, Oxfotinkuja, Nöykkiö

Valmistelijat / lisätiedot:

Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa [REDACTED] siistimään kiinteistön [REDACTED] piha-alueen järjestämällä siellä varastoitavat tavarat mukaan lukien kuvaliitteessä osoitetut kivilaatat, laudat, putket, puu- ja ikkunakehikot, kattopellit ja muut varastoitavat tavarat siististi yhteen paikkaan kiinteistöllä 31.5.2023 mennessä,
2. asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] neljän tuhannen (4 000) euron suuruisen uhkasakon,
3. veloittaa [REDACTED] päätöksestä hyväksytyyn rakennusvalvontataksan mukaisen yhdeksänsadan (900) euron suuruisen maksun,
4. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Päätöksen 1 kohdassa tarkoitetut tavarat on osoitettu ja rajattu päätöksen kuvaliitteessä (7.11.2022 otetut kuvat) punaisella viivalla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita 2 kohdassa asetetun uhkasakon maksettavaksi, ellei 1 kohdan päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

Velvoite kiinteistön siistimiseksi ja sen tehosteeksi asetettava uhkasakko

Kiinteistöllä [REDACTED] tehdyllä tarkastuksella 7.11.2022 havainnointiin, että kiinteistöllä varastoidaan rakennustarvikkeita ja muita tavaroita laajasti

ympäri tonttia. Ulkosäilytyksessä on mm. kivilaattoja, lautoja, putkia, puu- ja ikkunakehikoita ja kattopeltiä. Tavaroiden ulkosäilytys on jatkunut pitkälti yli kahden vuoden ajan. Kiinteistön [REDACTED] läheisyydessä on ympäröivää asutusta. Kyseessä oleva pitkäaikainen ja laaja tavaroiden ulkosäilytys aiheuttaa häiriötä ja rumentaa ympäristöä (maankäyttö- ja rakennuslaki, jäljempänä MRL, 167 § ja 169 §).

Kiinteistön piha-alue on siistittävä järjestämällä siellä varastoitavat tavarat mukaan lukien kuvaliitteessä osoitetut kivilaatat, laudat, putket, puu- ja ikkunakehikot, kattopellit ja muut varastoitavat tavarat siististi yhteen paikkaan kiinteistöllä 31.5.2023 mennessä. Määräyksen tehosteeksi asetetaan 4 000 euron uhkasakko.

Velvoitetulla on kiinteistön [REDACTED] omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen.

Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on olosuhteet huomioiden pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

MRL 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

MRL 167 §:n mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

MRL 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan

viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

MRL 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

MRL 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (1.8.2021) 15 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 900 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakollain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuain maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 §, 166 §, 167 §, 169 §, 182 § ja 186 §

Uhkasakollaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 13 §, 18–19 § ja 22 §

Hallintolaki 34 §

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 15 § 1 momentti 2 kohta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja

Kiinteistö: [REDACTED]

Omistaja: [REDACTED]

Velvoitettu

[REDACTED]

Toimenpide

Kiinteistön siistiminen varastoitavat tavarat järjestämällä

Asian selostus

Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistön omistajaa 13.1.2020 siistimään piha-alueen ja järjestämään siellä varastoitavat tavarat yhteen paikkaan siististi järjestettynä. Kehotuksen mukaan toimenpiteet on tullut tehdä 30.4.2020 mennessä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja on tehnyt osoitteessa [REDACTED] sijaitsevalla kiinteistöllä tarkastuskäynnin 16.5.2022. Valvontatarkastajan tarkastuskäynnillä 16.5.2022 havainnoitiin, että kehotuksen mukaisiin toimiin ei ollut ryhdytty; pihaa ei ollut siistitty eikä varastoitavia tavaroita ollut järjestetty yhteen paikkaan siististi. Kiinteistöllä tehdyllä tarkastuksella 7.11.2022 havainnoitiin, että kiinteistöllä varastoidaan edelleen laajasti rakennustarvikkeita ja muita tavaroita ympäri tonttia. Ulkosäilytyksessä on mm. kivilaattoja, lautoja, putkia, puu- ja ikkunakehikoita ja kattopeltiä. Kuvat tarkastuskäynneistä on päätöksen liitteinä.

Asianosaisten kuuleminen ja selitys

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 206

08.12.2022

Rakennusvalvonta on kuullut kehoitettua omistajaa veloitteen määräämisestä ja uhkasakon asettamisesta 29.7.2022 päivätyllä selityspyynnöllä. Selityspyyntökirje on annettu tiedoksi kiinteistön omistajalle 29.8.2022 haastemiehen toimesta. Kiinteistön omistaja ei ole antanut vastinetta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA_Oxfotinkuja kuvat 7.11.2022
- 2 EI JULKAISTA_Oxfotinkuja kuvat 16.5.2022

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kiinteistön omistaja

6182/10.03.00/2022

§ 207

Muutoslupa 2022-1319 Juvan teollisuuskatu 23

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-81-9-1 NIIPPERI Pinta-ala 48583.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Juvan teollisuuskatu 23 02920 ESPOO Asemakaava TLV Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue 19433.0 k-m ² 18601.0 k-m ²
Hakija	Logicor Oy Unioninkatu 22 00130 HELSINKI	
Toimenpide	Neljän tilapäisen varastohallin (100107969A, 100107970B, 100107971C, 100107972D) paikallaan pysyttäminen edelleen määräaikaisina viisi vuotta Pääsuunnittelija: Liukkonen Karri arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 3 kpl	22.11.2022 Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 4 kpl Valtakirja Poikkeamispäätös Hankekuvaus Rakennusrungon tarkastuslausunto Valokuvaliite 2 kpl Selvitys rakenteista (MRL 117 §) Lautakunnan esittelyaineisto	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa neljän tilapäisen teräsrakenteisen varastohallin	

(100107969A, 100107970B, 100107971C, 100107972D) paikallaan pysyttämiseen 1.3.2027 asti.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueella (TLV). Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,40 on 19433 kem2, jonka lisäksi saadaan sijoittaa omaan toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Kortteliin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tilapäisen rakennuksen pysyttäminen paikallaan vaatii poikkeamisluvan. Hankkeelle on 4.2.2021 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2021-2125-S, jonka mukaan rakennuslupa voidaan myöntää tilapäisenä enintään 5 vuoden määräajaksi. Huomautuksena on kirjattu myös, että varastot lisäävät korttelin pohjoisen liittymän liikennettä, joten alueen liittymissä on tärkeää huolehtia pensaskasvillisuuden riittävästä harventamisesta liittymien näkemien turvaamiseksi. Lisäksi Espoon kaupunki toteaa selvyyden vuoksi, että rakennusten käytön jatkaminen nyt annetun poikkeamispäätöksen voimassaolon päätyttyä voi edellyttää pysyvän rakennusluvun hakemista.

AIEMMAT RAKENNUSLUVAT JA RAKENNUSTEN PERUSTIEDOT

Rakennuksille on aiemmin myönnetty kaksi tilapäistä rakennuslupaa (1996-145 ja 2013-1329), joista jälkimmäinen on ollut voimassa 24.9.2018 asti. Kyseiset hallit oli pystytetty jo ennen ensimmäisen tilapäisen rakennusluvun myöntämistä. Rakennusten määräaikaisuuden vuoksi niille ei ole rakennettu väestönsuojatiloja.

Rakennusten rakenteet ja käyttötarkoitus pysyvät ennallaan ja ovat samat kuin alkuperäisessä luvassa 1996-145-A. Hallin tilat ovat yhtenäisiä varastotiloja ja niiden sisällä on muutamia varastohyllyjä. Halleja käytetään varastotiloina kiinteistön päärakennuksessa toimiville yhtiöille. Hallien 1-3 päädyissä olevat liukuovet ovat käyntioivia ja hallin 4 pohjoissivulla olevassa päädyssä on käyntioivi. Hallien kantava rakenne on terästä ja julkisivu PVC-muovitettu polyesterikangas. Varastohalleissa on painovoimainen ilmanvaihto. Ajoyhteydet ja liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan ja hallit on sijoitettu asfaltoidulle piha-alueelle. Halleilla ei ole omia autopaikkoja, vaan niiden käytössä olevat autopaikat sijaitsevat kiinteistön pysäköintialueella.

KERROSALA

Tilapäisissä halleissa on kerrosalaa yhteensä 3746 kem2: 982 kem2 (hallit 1-3) ja 800 kem2 (halli 4). Kiinteistöllä on ennestään kaksi vuonna 1975 valmistunutta varastorakennusta (9645, 9656), joiden kerrosala on yhteensä 14855 kem2. Hankkeen jälkeen kiinteistön käytetty kokonaiskerrosala on 18151 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Nykyvaatimusten mukaisia sisäänkäyntien yläpuolelle sijoitettavia katoksia ei ole ja hakija perustelee poikkeamista hallien liukuovilla, jotka

aukeavat ulkoseinän sisäpintaa pitkin ja sillä, että halliovien edustalla olevat piha-alueet aurataan trukkiliikennettä varten ja estetään lumen kinostuminen.

Hallissa 4 on vain yksi liukuovi/kulkuovi ja rakennuksen määräysten mukainen poistumistien enimmäispituus ylittyy. Hakija perustelee vähäistä poikkeamista varastotilojen käyttöasteella. Hallissa ei ole pysyviä työpaikkoja ja henkilökunta oleskelee tilassa vain tavaran tuomista ja vientiä varten. Länsi-Uudenmaan pelastusviranomaisen on puoltanut ratkaisua 16.11.2022 antamassaan kannanotossa perustuen hallitsevaan tilanteeseen ja vähäiseen henkilömäärään.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä, koska hallit ovat olleet paikallaan 1990-luvulta lähtien eikä hallitsevaa tilannetta heikennetä.

MUUT SELVITYKSET

Hallien rakenteista on tehty kuntotarkastus ja tarkastusraportti on toimitettu hakemuksen liitteeksi. Hallien hulevedet johdetaan pihalla oleviin pintavesikaivoihin. Hallit ovat esteettömiä ja ne on pystytetty asfaltoidulle piha-alueelle.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Muut ehdot:

Rakennukset saavat tämän luvan perusteella olla paikoillaan enintään 1.3.2027 asti.

Rakennuspaikka on lupa-ajan umpeuduttua viipymättä siistittävä ja kunnostettava alkuperäiseen asuunsa.

Korjaustyöt on suoritettava luvan liitteenä toimitetun ulkopuolisen tarkastusraportin mukaisesti.

Korjaustoimenpiteen suoritus tulee päivittää raporttiin ja raportti on liitettävä luvan asiakirjoihin sekä rakennekuvat on päivitettävä tarvittaessa.

Kun tilapäinen rakennus on poistettu, tulee sen poistamiseksi rakennusrekisteristä/karttarekisteristä tehdä ilmoitus kaupunkimittaukseen (rakennustunnus ja osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8-15.45).

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 § ja 176 §

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 207

08.12.2022

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

puh. 043-827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1319

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 208

08.12.2022

6187/10.03.00/2022

§ 208

Uudisrakennuslupa 2022-1574 Kipparinkatu 12

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka

49-34-334-3007

Kipparinkatu 12

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 0.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

C-1 Keskustatoimintojen korttelialue

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

66600.0 k-m²

Valmiiden rakennusten

kerrosala

124010.0 k-m²

Hakijat

Asunto Oy Espoon Jolla
c/o Realia Management Oy
Sibeliuksenkatu 5
13100 HÄMEENLINNA

Asunto Oy Espoon Huukkari
c/o Realia Management Oy
Sibeliuksenkatu 5
13100 HÄMEENLINNA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), tilapäisen luvan 049-2021-1697-B rauetus

Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104042250L	3938.0	2793.0	13117.0	6

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 24.08.2020

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 28.09.2020

Ehdollinen

Naapurien kuuleminen, 3kpl	22.11.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö lausunto	08.11.2022	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskuksen	11.11.2022	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	14.11.2022	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	14.11.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	21.11.2022	Puoltava
rataisännöinti Metron	24.11.2022	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 2 kpl
Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Palotekninen suunnitelma
Meluselvitys, 3 kpl
Rakennetyypit
Pääpiirustukset, 14kpl
Hankkeen kuvaus
Valtakirja, 2 kpl
Katukorkeusilmoitus, 3 kpl
HSY:n liitoslausunto
Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Ilmanlaatu-, värinä-, yms. selvitys, 2 kpl
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Havainnekuvia
Akustiikkaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Hulevesiselvitys
Tuuliviihtyvyysselvitys
Pelastustie- ja huoltotiekaavio
Pääpiirustusluettelo
Rakennetekniikka
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Lvi- järjestelmät
Kaavamääräykset ja kaavaote

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 5- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen ullakolle.

Erilliset rakennusluvut on myönnetty tontille seuraavasti:

Maisematyölupa (049-2017-586-T) on myönnetty louhintatöille, rakennuslupa kellareiden rakentamiseksi (049-2019-81-A) on myönnetty aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan ja kellarikerrosten muutoslupa (049-2019-1600-C) nykykaavan mukaan. Nämä kellaritilat sisältävät väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja ja porrasyhteyksiä itäisen kauppakeskustontin P1 kellaritasolle, joissa autopaikat sijaitsevat. Lisäksi liikekeskukselle on myönnetty luvat (049-2019-371-A ja 049-2020-323-B), jotka sisältävät tämän luparakennuksen alla olevia väestönsuojia ja varastotiloja. Rakennuksen leikki- ja oleskelualueille ja naapuritontin jäteilmahormille on myönnetty lupa (049-2020-1692-T). Luvalla 049-2021-1697-B on haettu asuinrakennukselle tilapäinen kellaritilojen laajennuslupa talotekniselle kuilulle, kauppakeskuksen tilojen kattamiselle ja rakenteiden verhoiluun. Kyseinen lupa rauetetaan tämän luvan myöntämisen myötä.

ASEMAKAAVA

Alueelle on hyväksytty 13.5.2019 kaupunginhallituksessa Espoonlahden keskus, alue 410310, asemakaavan muutos, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.12.2019. Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1), jonne saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, terveydenhuolto- ja hoivapalveluita, kirjasto- ja kulttuuritiloja, asumista, metroasemaan liittyviä tiloja ja julkisia kulkuyhteyksiä ja kulkuyhteyksiä sekä teknisiä-, ja huoltotiloja sekä päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävän vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 7- kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla Espoonlahdenreitin puolella pääsääntöisesti vaalean sävyisiä.

Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa värein, materiaalein ja taideaihein. Käytettyjen materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja. Kiinteistön ohjeellinen jätehuolto sijaitsee rakennuksen lounaiskulmassa.

Kortteli sijaitsee osaksi melualueella. Mikäli julkisivuille, joissa ylittyy 55 dB melutaso, sijoitetaan parvekkeita, tulee ne lasittaa siten, etteivät melun ohjearvot ylity.

Myös huolto- ja pelastusreiteistä, aitaamisesta, maastonmuotoilusta, puiden istuttamisesta, pelastustoiminnan vaatimuksista, ja hulevesistä on

määrätty.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä- Kivenlahti metrotunneli. Alueella on maanalaisia huoltotiloja ja metron tiloja.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivuissa käytetään pääosin kahta väriä, vaaleampaa ja tummempaa vaakasuuntaista tiililaattaa. Rakennus on jaettu vaaleaan ja beigen kirjavaan ruskeaan osaan. Pystysuuntaista laattaa käytetään ikkuna- aukkojen kerrosten välisissä osissa. Parvekekehysissä on tiililaattaa ja niiden sisällä käytetään uritettuja valkoisia ja vaaleanharmaita sandwich-elementtejä. Jokaisessa asunnossa on lasitettu parveke. Katutasolla olevilla kolmella asunnoilla on lasitettu terassi. Terassit rajataan betonisella tukimuurilla ja pinnakaiteella katualueesta. Asuntojen terassit ja talojen sisäänkäynnit, tasoportaat ja luiskat erotetaan katutilasta istutuskaukaloilla ja matalilla tukimuuureilla. Katutason sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja vaihtelevalla tiililimityksellä. Sisään taloon pääsee kansipihalta, Espoonlahdenreitiltä ja kellarista pysäköintitilojen kautta P1- tasolta.

Uusia asuntoja on yhteensä 52 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Nyt rakennetaan vain yksi kuivaushuone pesulan yhteyteen, mutta asunnoissa on huomioitu tila pesutornille. Lisäksi rakennetaan enemmän kerho- ja saunatilaa kuin kaava edellyttää. Asemakaavan edellyttäjästä, koko korttelin yhteistilamäärästä toteutuu rakennuksen osalta yli 100%.

Yhteistilat (saunaosastot, kerhotila ja osa irtaimistovarastoista) on sijoitettu ullakkokerrokseen, varasto- ja tekniset tilat, sekä pesula ja kuivaus pääosin talon katutasoon.

Rakennuksen oleskelu- ja leikkipiha sijaitsee sen itäpuolella Espoonlahdentorilla. (049-2020-1692-T). Asuinrakennusten 7 ja 8 välissä tontilla on kulkuväylä Espoonlahdenreitiltä kauppakeskuksen kansipihalle sekä tontin huleveden viivytys säiliö.

Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkosähköpaneelille rakennuksen vesikatolle. Rakennuksen kaakkois- lounaispäädyssä sijaitsee jätehuone ja kauppakeskuksen kellarikerrosten jäteilma- ja savunpoistohormit.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 6 300 kem², josta tälle rakennukselle on suunnitelmissa osoitettu 2 800 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, kiinteistöhoitoa tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneita niissä välikerroksissa, joissa ei ole kyseisen käyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan laskettavia tiloja.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3 938 m², josta 2 793 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 658 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 487 kem² MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 7 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

- Talon 8 pohjoispäädyn ulokeparvekkeet ulottuvat rakennusalan rajan yli koilliseen 1,7 m ja katokset 0,8 m. Rakennusalueen ylitys perustellaan asuntopohjaratkaisulla. Ylitys sijaitsee omalla tontilla.

- Rakennuksen pohjoispäädyn parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan luoteeseen n 1,9 m verran ulokkeena. Syynä on rakennuksen massoittelu, kerrosalan käyttö ja parvekkeen parempi käytettävyys. Parvekkeelta saadaan näkymä ilta- auringon suuntaan Espoonlahdenreittiä pitkin. Kulma-asunnon parvekettä ei näin tarvitse suunnata pohjoiseen. Kaupunkitekniikan keskus puoltaa esitettyä ratkaisua.

-Korttelikokonaisuuden väestösuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestösuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoituseriaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m² verran. Korttelikokonaisuudessa on useita käyttötarkoituksia, joiden toiminta on eriaikaista, asunnoissa ja liikekeskuksissa ei ole yhtä aikaa maksimihenkilömäärä paikalla. Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa luvan myöntämistä, mikäli ratkaisut toteutetaan kuten pelastusviranomaiselle esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Autopaikat ja väestösuojat sekä osa pyöräpaikoista on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin.

Asuntojen autopaikkoja tarvitaan 1ap/130 kem² tai min 0,5ap/asunto. Asuntojen määrän mukaan laskettuna tarve on 26 ap, joista 1 on liikuntaesteisten paikka. (vaatimus 1LE-ap/30ap). Lisäksi toteutetaan 1 lastausautopaikka/porras. Sähköautolatauspaikkoja on 8/26 autopaikkaa. Asuntojen autopaikat, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla K1. (049-2019-46-A)

Asuntojen pyöräpaikkoja tarvitaan 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2pp/asunto, ja asuntojen mukaan laskettuna tarve on 104 pp. Polkupyörät sijoitetaan uvv- tiloihin rakennuksen kellariin ja katutasoon. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia pyöräpaikkoja sijoitetaan kansipihalle pihasisäänkäyntien yhteyteen 10 pp. (049-2020-1692-R)

Rakennuksen väestösuojatilat sijaitsevat talon kellarikerroksessa. (049-2020-323). Suojatarve on 2793 kem² * 2% = 56 m² (75 hlöä).

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Meluselvityksen mukaan parvekkeet lasitetaan, jolloin voidaan arvioida, että melutason ohjearvot täyttyvät parvekkeilla. Laaditussa ulkovaipan ääneneristävyys selvityksessä on esitetty ikkunoilta ja parvekeoilta vaadittavat ilmastöneristysarvot liikennemelua vastaan. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Pihojen tasolle päästään kerroksista hissillä ja/tai luiskalla. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Yksi talosauna on mitoitettu pyörätuolille. Asuntojen parvekkeilla on puuritulävaraus.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuuliviihtyisyys selvitys, jonka mukaan tarkasteltu Lippulaivan lähiympäristö sijoittuu tuuliviihtyisyyden kannalta parhaaseen luokkaan. Rakennusmassoittelua ei ole selvityksen jälkeen olennaisesti muutettu.

Hulevesisuunnitelman mukaan, talojen 7 ja 8 välissä on huleveden viivytys säiliö, jonka kautta hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. (049-2020-2094-A)

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 24.8.2020, jonka jälkeen se on puoltanut hanketta 28.9.2020 huomautuksin ja ehdoin, joita on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 5-7 periaatteita.

MUUT LAUSUNNOT

Vastineena metron rataisännöitsijän lausuntoon hanke vastaa ettei kohteessa tulla tekemään matkustaja- ja metrolienteessä vaikuttavia muutoksia.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta kolmelle naapurille, ja hakija yhdelle naapurille. Yksi naapureista on kysynyt: Tuleeko samalle tontille kaksi asunto-osakeyhtiötä? Hakijan vastineen mukaan tontille 49-334-3007 on tulossa vain yksi asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Espoon Huukkari. Espoon Jolla on viereisellä tontilla. MRL 133 § 2. 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:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

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 alkua- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Opaste- ja osoitepalaveri tulee olla pidetty pelastuslaitoksen kanssa aloituskokoukseen mennessä.

Rakennuksen pohjoispäädyn parvekkeiden alapuolisen torialueen osan kunnossapitosopimus tulee liittää luvalla ennen aloituskokousta. Sopimuksessa alueen kunnossapitovastuu tulee osoittaa luvan hakijalle.

Siirtolaattojen kuivatusjärjestelmä tulee esitellä IV-suunnittelijan toimesta rakennusvalvonnalle 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.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset tiililaattojen sävyt ja pintastruktuurit ja uritetun betonin väri ja pintastruktuuri hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on tiililaattojen ja uritetun betonin värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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 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.

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 lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki

puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 208

08.12.2022

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1574

Jakelu

Hakija

Huomauttanut naapuri 49-34-311-1

6189/10.03.00/2022

§ 209

Uudisrakennuslupa 2022-1370 Kuurinkallio 7

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-20-6-3 KUURINNIITTY Pinta-ala 6701.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kuurinkallio 7 02750 ESPOO Asemakaava Y, (2/3)III, 2200, Yleisten rakennusten korttelialue 2200.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	KOy Espoon Kuurinkallio c/o Hoivatilat OYj Kasarmintie 21 90130 OULU					
Toimenpide	Päivä- ja hoivakotirakennuksen (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen Pääsuunnittelija: Ranne Markku arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040344599	2377.0	2377.0	7800.0	3
	2	104034466H	11.0	11.0	30.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2 Talousrakennus P3					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 10 kpl (4 huomautusta)	13.10.2022	Ei arvoa			
	Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2022	Mahdollistava			

Kaupunkikuvatoimikunta (enn.)	12.09.2022	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	13.10.2022	Mahdollistava
Ympäristöterveyden palvelualue	26.10.2022	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	30.09.2022	Puoltava
Espoon hyvinvoinnin ja terveyden toimiala	10.10.2022	Puoltava
Vammaisneuvosto, Rakennetaan kaikille - työryhmä	29.08.2022	Ehdollinen
Kasvun ja oppimisen toimiala	27.09.2022	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 9 kpl
 Väestönsuojapiirustus
 Maanvuokrasopimus
 Valtakirja, 2 kpl
 Hankekuvaus
 HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 Korttelisuunnitelma
 Naapurin huomautus, 4 kpl
 Vastine huomautuksiin
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
 Pääsuunnittelijan yhteenveto
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
 Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Maaperän pilaantuneisuustutkimus
 Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)
 Alustava pihasuunnitelma
 Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
 Poistumisturvallisuusselvitys
 Liito-oravaselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
 Akustiikkasuunnittelun perusteet ja paikannuskaavio
 Kerrosalalaskelma
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Esteettömyysselvitys
 Värilliset julkisivut
 Kaupunkikuvallinen muu esittelyaineisto
 Lausuntoja, 3 kpl (Hytet, Koto, Raka-työryhmä)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lausuntojen liitteet, 3 kpl (Kake, Esy)

Yhteenveto lausuntojen jälkeen tehdyistä muutoksista

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa päivä- ja hoivakotirakennuksen sekä varaston rakentamiseen ja tontin osittaiseen aitaamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavanmukainen käyttötarkoitus korttelissa on Y Yleisten rakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 2200 kem², lisärakennusoikeutta ei ole annettu. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen rakennus siten, että alimmasta kerroksesta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 2/3 suurimman kerroksen alasta. Julkisivuja koskevia määräyksiä ei ole annettu.

Asemakaavassa on tontin pohjoisosassa autojen säilytyksen rakennusala ja tontin länsiosassa on puin ja pensain reunavyöhykkeeksi istutettava alueen osa, jolle voidaan toteuttaa alueen vesihuoltoa palveleva hulevesipainanne. Tontilla tulee välttää tarpeettomia maaston leikkauksia ja täyttöjä.

Jätteiden keräys ja muut varastotoiminnot tulee sijoittaa päärakennusmassan sisäpuolelle. Iv-tekniiset tilat ja rakenteet tulee pääasiassa sijoittaa näkyvän vesikaton ja julkisivupintojen sisäpuolelle. Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa tulee kivetä aukiomaiseksi. Korttelissa tulee ennen rakentamista selvittää maaperän laatu näytteenotoin ja tarvittaessa maaperä tulee puhdistaa. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma, jossa ohjataan mm. erityyppisten aitojen rakentamista.

RAKENNUSHANKE

Päivä- ja hoivakotirakennus käsittää kaksi pääkerrosta sekä osittaisen sosiaali- ja varastotiloja käsittävän kerroksen, jossa on asukkaiden, työntekijöiden ja vierailijoiden sisäänkäynti. Ensimmäisessä pääkerroksessa on läntiselle pihalle avautuvat 4-ryhmäinen päiväkotitila (69 varhaiskasvatuspaikkaa) sekä sen keittiö- ja sosiaalitalat sekä hoivakodin asuinhuoneita 6 kpl. Toisessa kerroksessa on hoivakodin 20 asuinhuonetta yhteistiloineen ja hoivakodin keittiötilat. Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto.

Päivä-hoivakodin julkisivut ovat pääosin vaaleankeltaiseksi kuultokäsiteltyä puuta tai keltaista julkisivulevyä, 3-kerroksisessa katujulkisivussa itään sekä rakennuksen päädyissä käytetään pääosin luonnonruskeaa tiiltä. Yläpiha-alueelle rakennetaan puujulkisivuinen varasto-katos. Päärakennuksessa on harjakatto, talousrakennuksessa lapekatto molempien katemateriaalina ollessa bitumikermi.

Ajoneuvoliikenne saapuu tontille Kirjomäen ja Kuurinkallion teiden risteysalueelta, josta haarautuu tontin pohjoisosaan päiväkodin ajoliikenne ja tontin itäosaan asumisyksikön huoltoliikenne. Alapiha toimii

myös esteettömänä suurempien saatto- ja hätäajoneuvojen liikennepihana. Kävely-yhteydet tontille tulevat Kirjomäki kadulta eriytettynä ajoliikenteestä ja etelästä puistosta Kuurinkallionpolun kautta. Tontti aidataan pohjoisrajalla n. 140 cm korkealla puuaidalla, tontin sisäisinä aitoina käytetään n. samankorkuisia metalliverkkoaitoja. Piha-aukio tontin alaosassa rajataan matalin luonnonkivisin tukimuurein. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2388 kem², josta päivähoivakotirakennukseen 2377 kem² ja talousrakennukseen 11 kem². Varsinaista rakennusoikeutta rakennuksiin käytetään 2158 kem² ja sitä jää käyttämättä 42 kem². Päivähoivakotirakennukseen kerrosalasta on MRL 115 §:n mahdollistamaa lisäkerrosalaa 230 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että päivähoivakotirakennus ylittää rakennusalan rajan pihan puolella lounaaseen noin 1,5 m verran. Tällä toimenpiteellä rakennuksen alapihalle saadaan toteutettua muusta ajoneuvoliikenteestä eriytetty esteetön kulkuväylä jalankulkijoille. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 200 kem². Hankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 12 ap. Autopaikkoja toteutetaan 16 ap, joista 3 le-ap. Lisäksi alapihalle osoitetaan yksi saattoliikennepaikka, joka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Alapihan le-autopaikoille (2 ap) toteutetaan sähköautojen latauspiste ja puolet muista autopaikoista varustetaan varauksilla sähköautojen lataukselle.

Asemakaavassa ei ole pyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 8 pp leikkipihalle ja 8 pp huoltopiha-alueen luoteisreunalle.

Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suoja-alaa henkilöperusteisesti mitoitettuna 89,25 m² 119 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaali- ja varastotiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle ja esittelymuistio on toimitettu luvan liitteisiin, huomautuksia on koskien sekä sisä- että ulkotiloja. Suunnitelmia on annetun lausunnon jälkeen muutettu mm. seuraavasti. Saattoliikennettä varten alapihaa on väljennetty ja suurelle saattoajoneuville on osoitettu paikka pääoven ja sen laajan katoksen edessä. Myös päiväkodin le-saatto on mahdollista järjestää alapihalta. Asuinhuoneiden välille on lisätty väliovia 3 kpl (pariskunta-asuminen). Asumisyksikön toimintapihaa on laajennettu ja pihakiveystä lisätty. Lausunnossa esitettyjä asioita tullaan edelleen huomioimaan jatkosuunnitelmissa ja toteutuksessa. Lupamääräyksiin on kirjattu työryhmän pyytämä opastesuunnitelmien esittely niiden

valmistuttua ennen rakennusten käyttöönottoa sekä esteettömyyden toteamiseen liittyvä työmaakäynti.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi toimitetun liito-oravaselvityksen mukaan tontilla ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä liito-oravalle sopivia kolopuita. Ainoastaan tontin eteläisin kulma on liito-oravalle soveltuvaa metsää, joka on suunnitelmissa esitetty säilytettäväksi metsäalueeksi. Tontti on suurelta osin puuttomien tai vähäpuustoisten pihamaiden ympäröimä.

Maaperätutkimus on todettu vielä täydennettävän maaperänäytteiden osalta ja asia on huomioitu lupamääräyksissä.

Tontin hulevesiä viivytetään noin 30 m³, josta 24 m³ viivytysputkistossa huoltopiha-alueella ja loput tontin länsiosassa jo olevassa viivytyspainanteessa se kunnostaen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon pitäen sitä mittakaavaltaan onnistuneena puoltaen sitä mm. koillisen piha-alueen elävöittämistä, pohjoisen päätyportaan rakennusmassaan integroimista ja julkisivuaiheiden ja -materiaalien karsimista koskevin suosituksin. Lisäksi edellytettiin esittelyssä vielä puuttuneiden vesikatton päätte-elinten hallittua sijoittelua. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon lausunnon suositukset.

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

MUUT LAUSUNNOT

Espoon hyvinvoinnin ja terveyden toimialan lausunnossa todetaan, että tontti soveltuu suunnitelman ja sijaintinsa puolesta asumispalvelujen tuottamiseen vammaisille henkilöille ja Espoon vammaispalvelut puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Kasvun ja oppimisen toimialan päiväkodille antamassa lausunnossa hanketta pidetään alueella tarpeellisena. On todettu, että tiloissa voidaan toteuttaa varhaiskasvatustilain mukaista varhaiskasvatusta, mutta tilamitoitusta on pidetty yleisesti tiukkana ja toiminnallisesti haastavana tilajakoa, jossa 4-ryhmäisessä päiväkodissa yksi ryhmä joutuu jakautumaan kahteen wc:hen ja eteiseen. Piha-alueen kokoa on pidetty riittävänä ja liikennejärjestelyjä toimivana. On pyydetty varmistamaan riittävä aurinkosuoja pihalla. Hanke on ilmoittanut mm., että ryhmien kulkeminen saman kuraeteisen kautta toteutetaan eriaikaisesti ja muut siirtymät toteutetaan niin, ettei mahdollinen ryhmien läpikulku häiritse muiden ryhmien toimintaa. Huoltajien ja henkilökunnan välisiin keskusteluihin on varattu riittävällä äänieristyksellä toteutettu toimistotila ja erillinen pienryhmätila on mahdollista toteuttaa ryhmähuoneen 1 kalustemuutoksilla. Toimija (Pilke Päiväkodit Oy) on katsonut

varastotilojen olevan riittävät. 1. kerroksen sisääntuloaluetta kattaa laaja katos, joka toimii myös aurinkosuojana.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut kahta ajoliittymää koskien puoltavan lausunnon, jossa yhteydessä on huomautettu myös tontin läpi menevistä putkilinjoista, jotka tulee säilyttää ja myös ohjeistettu mm., että kun pihalta rakennetaan yhteys kaakkoispuolen ulkoilureittiin (Kuurinkallionpolku), sen rakentaminen ja kunnossapito on hankkeeseen ryhtyvän vastuulla sekä yhteensovittamaan tontin suunnitelmat kadun reunan ja tukimuurin välisen alueen osalta katusuunnitelmiin.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Ympäristöterveyden palvelualueen hankkeelle antamassa lausunnossa on annettu huomioita erikseen päiväkodille, liikuntaesteisten hoivakodille sekä jakelukeittiöille, joista on erikseen todettu, että ympäristöterveyteen tulee jatkossa toimittaa tarkemmat kaluste-/laitepiirustukset ja laite-/kalusteluettelot sekä kuvaus suunnitellusta toiminnasta. Hanke on ilmoittanut huomioivansa annetut kommentit ja lupamääräyksiin on kirjattu em. lisäselvitysten toimittaminen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista neljällä on ollut huomautettavaa.

- tontin luoteiskulman kolmesta huomauttaneesta naapurista tontin 4 huomautuksessa on tuotu esille, että naapuri ei vastusta itse rakennushanketta, mutta on pyytänyt ottamaan toteutuksessa huomioon mm. asemakaavan puiden istutusveloitteen, pysäköivien autojen riittävästä naapurin häikäisysojauksesta huolehtimisen, tontin liikenteen selkeän opastamisen, naapurikiinteistön rajalla tehtävien (aita) rakennustöiden aikana naapurin olevien piharakenteiden kunnossa pysymisen ja räjäytystöiden varovaisen suorittamisen sekä räjäytystöistä oikea-aikaisesti tiedottamisen.

- tontin 8 huomautuksessa on toivottu myös ikivihreiden puiden säilyttämistä / istuttamista tontin raja-alueelle ja huomautettu rakennuksen keltaisesta väristä, jota on pidetty huomiota herättävänä. Lisäksi on haluttu tietää rakentamisen aloittamisaikataulusta.

- tontin 9 huomautuksessa on tuotu esille, että ko. naapuritontin vastaisella piha-alueella ei suunnitelmissa ole esitetty säilytettävää metsäaluetta kuten muualla tontilla. On huomautettu, että Korttelisuunnitelma ohjaa sijoittamaan rakennuksen pääsisäänkäynnin lähelle Kirjomäki- ja Kuurinkallio katujen risteystä, jota tulisi noudattaa. Naapuri on huolissaan, että alueella tapahtuu turhaa ja laitonta pysäköintiä myös Kirjomäki pientalokadun päässä olevalle käänköpaikalle, jossa ei ole pysäköintiä. Lisäksi on kysytty, että voisiko rakennus sijaita sillä paikalla, mihin se oli korttelisuunnitelmassa sijoitettu.

- Kirjomäki kadun varrella olevan tontin 20-9-4 omistajat (eivät varsinainen naapuri) ovat huomauttaneet, että johtuen rakennuspaikalla tehtävistä louhintatöistä, naapurikiinteistöllä tulee tehdä tärinävaikutuskatselmus ennen louhintatöiden aloittamista, louhintatöiden aikaista tärinämittausta sekä tulosten seurantaa ja louhintatöiden päättyessä loppukatselmus.

Pääsuunnittelija on naapureille toimittamassaan vastineessa todennut mm. seuraavasti. Pihasuunnitelmaa on muutettu siten, että kaavassa merkitty alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain reunavyöhykkeeksi, jätetään luonnontilaan siistien olevaa puustoa sitä säästäten ja osin uusilla havupuustutuksilla korvaten. Vaikka rakennuksen pääsisäänkäynti ei sijaitse katujen risteysalueen lähellä, tontille kulku on ajoneuvoliikenteen osalta ohjattu risteysalueelta, mitä kautta tapahtuu sekä päiväkodin saattoliikenne että asumisyksikön huoltoliikenne. Kävely-yhteydet on mahdollistettu Kirjomäki kadulta eriyttynä ajoliikenteestä ja Kuurinkallionpolun kautta. Rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin viitaten rakennus noudattaa niin kaavassa olleita määräyksiä kuin korttelisuunnitelmassakin esitettyjä toiveita. Rakennuksen korkeus on minimoitu niin matalaksi kuin se teknisesti on toteutettavissa ja siten että rakentamismääräykset huonekorkeuksien osalta myös täyttyvät. Rakennuksen ulkoväritys istuu kallioiseen metsämaastoon tummasävyisen tiiliverhouksen ja kellertävän puuverhouksenkin osalta. Myös säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sitovat rakennuksen ympäröivään puistoalueeseen. Louhinta tehdään louhintatyölle asetettujen määräysten ja yleisten ohjeiden mukaisesti riittävine katselmuksineen ja tärinämittauksineen. Rakentamisen on ilmoitettu alkavan vuoden 2022 lopussa.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Hanke on vähäistä rakennusalan rajan ylitystä lukuun ottamatta asemakaavanmukainen ja korttelisuunnitelma on toteutusta ohjaava, ei sitova, asiakirja. Suunnitelmia on naapureille tiedottamisen jälkeen muutettu mm. siten, että tontilla säilytetään olevaa puustoa enemmän naapureihin rajautuvalla tontin osalla ja raja-aitojen tietoja on täydennetty. Lupamääräykseen on kirjattu huomautus selkeästä liikenteen ohjaamisesta tontilla sekä paikalla pidettäviä värimallikatselmuksia hankkeen kokonaisvärityksen hyväksymiseksi. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien 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

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

Tontin alapihan muurirakenteen ja kaakkoisosan puistoon yhdistyvän kevyen liikenteen reitin suunnitelmat tulee yhteensovittaa yleisten alueiden suunnitelmiin ja yhteensovittamisesta tulee olla yhteydessä kaupunkitekniikan keskuksen.

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

Tontilla tulee tehdä maaperätutkimus, joka tulee toimittaa ennen aloituskokouksen tilaamista luvan liiteasiakirjoihin (Erytyissuunnitelmat). Tutkimuksen yhteenvetoa tulee noudattaa ja maaperä puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Tontin lävistävien johtojen alueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa tulee erityisesti huomioida mahdollisista louhintatöistä tiedottaminen naapureille ja niiden seuraaminen.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Luvan asiakirjoihin tulee toimittaa pelastuslaitokselle esitetty selvitys sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja selvitys vesilähteen riittävydestä.

Luvan asiakirjoihin tulee suunnitelmien tarkentamisen jälkeen toimittaa vielä hankkeeseen ryhtyvän hoitamana Espoon seudun ympäristöterveyden uusi puoltava lausunto koskien rakennuksen keittiötä.

Pihasuunnitelmassa tulee jatkossa edelleen tutkia kiveyksen ja istutusten lisäämistä alapihalle sekä saattoajopaikan siirtämistä lähemmäs sisäänkäyntikatosta.

Tontin liikennejärjestelyt tulee ohjata selkein ja katutilassa helposti havaittavin liikennemerkein.

Huoltopiha-alueen saattoajoneuvojen ajosuunta tulee myös opastaa.

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

Ennen levytystyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä

ja levysaumoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja saumavaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytysuunnitelmiin. Opastesuunnitelma esitellään uudestaan työryhmälle, mikäli siihen on tullut olennaisia muutoksia. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, myös asennuspiirustus ja materiaalit esitellään työryhmälle.

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 lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimituksessa esteettömyyselvityksessä esitetyistä asioista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
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:

Tiina Reponen

puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1370

Jakelu

Huomauttaneet naapurit 49-20-6-4, 49-20-6-8
Huomauttaneet naapurit 49-20-6-9, 49-20-9-4
Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 210

08.12.2022

6190/10.03.00/2022

§ 210

Uudisrakennuslupa 2022-1365 Aarrekartantie 4

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-45-31-11 KURTTILA Pinta-ala 24436.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Aarrekartantie 4 02780 ESPOO Asemakaava Y, II, e=0.30 +15%var/vih/at, Yleisten rakennusten korttelialue 7330.8 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki Tekniikantie 15 02150 Espoo					
Toimenpide	Aarrekartan päiväkodin (1) ja kahden talousrakennuksen (2, 3) rakentaminen, monitoimisalini ja ruokasalin kokoontumiskäyttöön hyväksyminen yhteensä 195 hengelle, maalämpökaivojen poraaminen, aurinkokeräinten sijoittaminen päiväkodin katolle, tontin aitaaminen Pääsuunnittelija: Perko Tomi arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104033953Y	2001.0	2001.0	7918.0	2
	2	1040339540	77.0	29.0	91.0	1
	3	1040339551	77.0	29.0	91.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2 Talousrakennukset P3 Kaupunkimittausyksikkö 26.09.2022 Naapurien kuuleminen, 9 kpl 12.10.2022 Rajanaapurit Espoo 30.09.2022					
					Mahdollistava	
					Ei arvoa	
					Puoltava	

	Kaupunkikuvatoimikunta (enn.)	22.08.2022	Ehdollinen
	Kasvun ja oppimisen toimiala	13.01.2022	Ehdollinen
	Ympäristöterveyden palvelualue	11.01.2022	Ehdollinen
	Työsuojelu	13.12.2021	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 9 kpl		
	Väestönsuojapiirustus		
	Hankekuvaus		
	Valtakirja		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoslausunto		
	Johtoselvitys		
	Maalämpökaivojen etäisyydet		
	Pääsuunnittelijan yhteenveto		
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat		
	Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Alustava pintavesisuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		
	Pihasuunnitelma		
	Palotekninen suunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)		
	Kokoontumistilakaavio		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Selvitys aurinkosähköjärjestelmästä		
	Akustiikkaselostus		
	Kerrosalalaskelma		
	Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Esteettömyysselvitys		
	Selvitys rakennusjätteen käsittelystä		
	Alueleikkaukset		
	Julkisivuotteet		
	Julkisivumateriaaliselvitys		
	Kaupunkikuvallinen muu esittelyaineisto		
	Tietomalli		
	Lausuntoja, 3 kpl (Työsuojelu, Koto, Esy)		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa lasten päiväkotirakennuksen ja kahden talousrakennuksen (varastoja, joihin liittyy laajat oleskelukatokset) rakentamiseen, monitoimisalini ja ruokasalin kokoontumiskäyttöön hyväksymiselle yhteensä 195 hengelle, kuuden maalämpökaivon poraamiselle, aurinkokeräinten sijoittamiselle rakennuksen katolle ja		

tontin aitaamiselle. Hanke kattaa tontista sen lounaisosan, tontin loppuosalle on kaavailtu toteutettavan myöhemmin koulurakennus. Leikkihiha-alueet aidataan verkkoaidoin, jotka eivät tontin keskellä leikkihiha-alueen koillisosassa ole sisäisinä aitoina luvanvaraisia.

ASEMAKAAVA

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7331 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asukkaiden ja koulun varasto- viherhuone- tai autotallitilaa enintään 15 % (1100 kem²) kerrosalasta. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia, kaavakartassa on annettu yksi rakennusala. Asemakaavassa viitataan 12 §:ään, jota ei ole kaavamääräyksissä. Kaupunkisuunnittelukeskuksen kannanotossa on todettu tarkoitettavan 6 §:ää, jonka mukaan rakennusten ja katosten yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 20 m. Julkisivumateriaaleja ei ole määrätty tai rajoitettu.

Tontin kaikilla sivuilla on istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, koillis- ja kaakkoisreunoilla tulee istuttaa puita ja pensaita. Esim. hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä ei ole annettu.

RAKENNUSHANKE

Päiväkotirakennus on kaksikerroksinen ja se on mitoitettu kahdeksan lapsiryhmän käyttöön. 1. kerrokseen sijoittuu pihan puolelle toteutettavan keskeisen ruokasalin ja idästä kadun puolelta huollettavan keittiön lisäksi pienryhmätiloja, henkilökunnan sosiaalitilat ja neljän lapsiryhmän tilat, joita on päällekkäin myös rakennuksen 2. kerroksessa. Lisäksi 2. kerroksen keskialueelle sijoittuu monitoimisali, henkilökunnan tilat ja iv-konehuone. Rakennuksen jätesuoja sijoittuu sen pohjoispäähän kadun puolelle kiinteistöhoitotilojen yhteyteen. Päiväkodin omaan kokoontumiskäyttöön osoitettavat kokoontumistilat ovat 1. kerroksen ruokasali (110 henkilöä) ja 2. kerroksen monitoimisali (85 henkilöä).

Päiväkodin julkisivumateriaali on pääosin valkoiseksi maalattu vaakalaudoitus ruskein tehosteosin ja kattomuoto on harjakatto. Talousrakennusten julkisivut ovat myös maalattua puuta ja niissä on hyvin loiva lapekatto. Rakennusten vesikatemateriaali on bitumikermi. Aurinkokeräimet sijoitetaan päiväkodin katon etelälapeelle, paneeleja on esitetty tulevan kenttään 80 kpl. Leikkihiha-alue aidataan metalliverkkoaidalla, joka on korkeudeltaan noin 140 cm.

Tontti rajautuu länsipuoleltaan avoimeen peltomaisemaan. Tontille tulee idästä yksi ajoliittymä Aarrekartantieltä huolto- ja saattoajoa sekä pysäköintiliikennettä varten. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2059 kem², josta päiväkotiin 1953 kem² ja talousrakennuksiin 58 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2021 kem² ja sitä jää käyttämättä 5310 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Päiväkodin pihavarastot sijoittuvat kokonaan rakennusalueen ulkopuolelle tontin länsiosassa istutettavaksi tai luonnontilassa säilytettäväksi määritellylle alueen osalle. Rakennusten sijaintia perustellaan sillä, että parannetaan pihan toiminnallisuutta ja vältetään valvomattomien kulmien syntymistä varastojen taakse. Enimmillään leikkialue ja pihavarastot ylittävät istutettavan tontin osan rajan 18 metrillä. Piha-aidat liittyvät varastoihin ja niillä muodostetaan yhdessä leikkipihalle selkeä raja. Myös osa pihan leikkialueesta sijoittuu ko. alueen osalle, jota on perusteltu pihan avoimella ilmeellä ja miellyttävillä mittasuhteilla.

Asetukset:

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Mitoituksessa otetaan huomioon tehty linjaus opetustoimen siirtymisestä kahteen vuoroon kriisitilanteessa. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alan koko on 90 m².

Istutettaville alueen osille rakentaminen voidaan hyväksyä vähäisenä asemakaavapoikkeamana esitetyin perusteluin.

Väestönsuojapaikkapoikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen ja voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on vähintään 1 ap / 150 kem². Autopaikkavaatimus hankkeelle on 14 ap. Autopaikkoja toteutetaan 16 ap ap, joista liikuntaesteisille 1 le-ap. Lisäksi toteutetaan saattopaikkoja 3 ap, joista yksi on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Tontin ulkopuolelle on katusuunnitelmassa päiväkodin saattoliikenteelle merkitty lisäksi 6 saattopaikkaa kadun varteen. Henkilökunnan autopaikoista 1 ap:lle toteutetaan sähköautojen latauspiste ja puolet muista paikoista varustetaan varauksilla sähköautojen lataukselle.

Asemakaavassa ei ole pyöräpaikkavaatimusta. Tontille esitetään toteutettavaksi 22 pp, joista yhteensä 12 pp puiston puolen porttien kohdalle katoksiin ja loput 10 pp kadun varrelle pihan sisäänkäyntiportin yhteyteen sen ulkopuolelle.

Rakennuksessa oleskelee 200 henkeä. Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on varsinaista suojatilaa 90 m² 120 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä henkilökunnan sosiaalityötiloina ja huoltotiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

MUUT SELVITYKSET

Tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä vain osittain (n. 11 m³) kadun puolelle sijoitettavissa viivytysputkissa ja pääosa hulevesistä ohjataan tontin lounais- ja luoteispuolelle puistoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja todennut sen sopeutuvan hyvin alueella vallitsevaan rakennuskantaan. Hanketta on puollettu mm. leikillisyyden ja päiväkotii-ilmeen, sisäänkäyntien orientoitavuuden ja pihasuunnitelman puuston luontevamman sijoittelun tarkastelua koskevin suosituksin. Lisäksi suositeltiin tutkittavan le- ja saatto-le-autopaikkojen sijoittamista henkilökunnan pysäköintialueelle ja kulkuyhteyden järjestämistä rakennuksen pohjoispuolelta. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti muuten, mutta autopaikkajärjestelyjä ei ole muutettu: rakennuksen esteetön sisäänkäynti on järjestetty kadun puolelle.

Rakennepäällikkö ei ole nähnyt tarpeelliseksi hankkeen teknistä esittelyä hankkeeseen ryhtyvän ollessa kaupunki itse.

MUUT LAUSUNNOT

Työsuojelu on antanut hankkeelle ennakkolausunnon, jossa kiinnitetään huomiota mm. rakennuksen lämpöolosuhteiden hallintaan ja akustiikkaan.

Kasvun ja oppimisen toimialan lausunnossa päiväkodin luonnosten on todettu vastaavan sivistystoimen näkemystä hyvästä varhaiskasvatusympäristöstä. Jatkosuunnittelussa on edellytetty varmistettavan mm. hulevesien käsittely siten, että pihatilaan ei jää vettä ja että pihalla on riittävästi aurinkosuojaa. Aidoissa on edellytetty noudatettavan Tilapalvelut-liikelaitoksen aita- ja kaideohjetta.

Ympäristöterveyden lausunnossa on kiinnitetty erityistä huomiota keittiön ja ruokasalin kalusteiden määrään ja sijoitteluun ja rakennuksen riittävään ilmamäärään sekä helteisiin varautumiseen.

Annetut lausunnot on huomioitu suunnitelmia päivitettäessä.

Hulevesiverkoston liittymät ovat maanpintaan nähden korkealla, jonka vuoksi pihan hulevedet esitetään ohjattavaksi tontin ulkopuolelle Aarrekartanpolku-nimisen puistoraitin (rakennettu ja valaistu) varsojaan ja viivytettäväksi myös puiston puolella. Ratkaisulle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus, joka on annettu ehdollisena koskien vain huleveden purkua puistovarsiojaan. Suostumus edellyttää vesien laadullista hallintaa sekä kaivuluvan hakemista tontin ulkopuolisille alueille. Suostumuksessa on todettu, että hankkeen esittämä puistovarsiojan levennys ja muutos viivytysaltaaksi tapahtuu puistosuunnittelun hyväksynnällä ja vastuulla.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen puistosuunnittelun puoltava kannanotto puistovarsiojan muutoksille on annettu, asiasta on kirjattu lupamääräys. Tontin on liityttävä hulevesiverkkoon, jos kaupunki tai HSY vaatii

liittymistä kokonaan eikä hakija saa osavapautusta. Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätöstä ei rakennuslupaa käsiteltäessä ole vielä myönnetty. Suostumuksen toimittaminen ennen rakennustöiden aloittamista on kirjattu lupamääräyksiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa Ruokasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 110 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Monitoimisali saa yhtä aikaa oleskella enintään 85 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Tilapalveluiden hankkeessa toimitetaan em. erityissuunnitelmat, mutta niitä ei esitellä alueen rakenne- ja lvi-insinööreille.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan ja sovittava siitä, miten rakennustyön viranomaisvalvonta toteutetaan ja mahdollinen aloituskokous järjestetään.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

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

Hankkeen esittämä puistovarsiojan levennys ja muutos viivytyksalaksi toteutetaan puistosuunnittelun hyväksymällä tavalla. Mahdolliset muutokset tulee hyväksyttävä etukäteen Kaupunkitekniikan keskuksessa. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa aiheuttamis- sekä hyötyosaltaan puistoraitinajan kunnossapidosta ja toimivuudesta sekä mahdollista vaurioista sekä niiden korjauksesta yleiselle alueelle. Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätös tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Eriyissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamisessa tulee noudattaa ko. päätöksessä mahdollisesti annettavia ehtoja.

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

Ennen julkisivujen panelointia on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot värisävyistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän

työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteettömyyselvityksen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava ennen käyttöönottoa luvan Eriyissuunnitelmiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1365

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 210

08.12.2022

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 211

08.12.2022

6192/10.03.00/2022

§ 211

Uudisrakennuslupa 2022-970 Niittyportti 16

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka

49-15-52-19

Niittyportti 16

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 3649.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

6000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asumisoikeus Oy Espoon Niittyportti 16

c/o Knitter Business Park

Kutojantie 6-8

02630 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (380L)

Pääsuunnittelija: Leppänen Kari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104018380L	8992.0	8848.0	31977.0	10

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	20.06.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	14.03.2022	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen 4 kpl	06.09.2022	.
Länsimetro Espoo	22.08.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	30.08.2022	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	13.09.2022	Puoltava

18.10.2022
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue
Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 37 kpl
Ote pöytäkirjasta
Valtakirja 2 kpl
ELY-keskuksen poikkeuslupa
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen
ARAn päätös
Rakennushankeilmoitus RH2 3 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (85)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Selvitys avo-ojasta
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu vuonna 2021 hyväksytyyn Niittysillankorvan asemakaavan mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kortteliin kuuluu myös erillisen ajoyhteyden varaan suunniteltu autopaikkojen korttelialue (LPA-1), jonne saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Kortteli sijoittuu Haukilahdenkadun ja Länsiväylän melualueelle, ja siksi näiden väylien puoleiset rakennukset tulee asemakaavan mukaan rakentaa ensin melusuojaksi.

Asemakaavassa tontille on osoitettu kuusi- ja kymmenkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joka jatkuu yhtenäisenä viereiselle, lännen puoleiselle asuinkerrostalotontille ja kiinnittyy itäpuolella viereisen LPA-1 -

korttelialueen pysäköintilaitoksen rakennusalaan. Tonttijaossa määritelty enimmäiskerrosala on 6000 kem².

Sallitun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, pysäköintitilat, jätehuolto-, kiinteistönhoito- ja tekniset tilat, alueelliset muuntamotilat sekä yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, paikallamuurattua tiiltä, rappausta ja väribetonia. Rakennusten kattomuodon tulee olla vaihteleva ja ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle. Korttelin asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhteensopivia, mutta erityisesti julkisivuväriytyksen osalta yksilöllisiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Niittyportin ja Haukilahdenkadun puolelle ei saa sijoittaa asuintiloja.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun sekä huleveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltu teräsbetonirakenteinen rakennus on jaettu kahteen erilliseen osaan, jotka on parvekkeilla yhdistetty sekä toisiinsa että viereiselle tontille 49-15-52-20 suunniteltuun rakennukseen. Pääosin kymmenkerroksisessa rakennuksessa on sisäpihalle suuntautuva matalampi kuusikerroksinen osa. Yhteis- ja aputilat sijoittuvat ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia, ja ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettu ullakolle vesikaton alle. Maanalaisia tiloja ei ole.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty punaista paikallamuurattua tiiltä ja tiililaattaa, paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Harjakaton katteena on tummanharmaa konesaumattu peltikate. Sisäpihan puoleisten parvekkeiden alle sijoittuu asemakaavassa edellytetty sisäpihaa palveleva kulkukäytävä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 83 kpl, keskipinta-alaltaan 60 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen sisäpihan puolella.

Rakennuksen kymmenkerroksisissa osissa on saman porrashuoneen sisälle sijoitettu kaksi erillistä, kaksoiskierteenä toisiinsa limittyvää poistumisportaikkoa. Tämän johdosta erillinen varatie on tarpeeton. Kuusikerroksisessa osassa on varatiejärjestelynä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 5996 kem², ja jäljelle jää 4 kem². Rakennettava kerrosala on yhteensä 8848 kem², josta MRL

115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 927 kem2 sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1925 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamisia.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä 55 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Hankkeen autopaikoille sovelletaan ARAn korkotukeen perustuvaa vähennystä, ja autopaikkoja on suunniteltu tämän mukaisesti yhteensä 44 ap. Autopaikoista 42 ap sijoitetaan korttelin omaan pysäköintilaitokseen, ja kaksi autopaikkaa sijoitetaan LE-autopaikkoina piha-alueelle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 kem2 asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa yhteensä 200 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 202 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja 40 pp ulos telineisiin.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee A-portaan 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 160 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu kaksi LE-autopaikkaa pihalta.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan maanalaisten viivytysrakenteiden kautta hulevesiverkkoon.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Rakennettava kortteli on liito-oravien esiintymisen ydinaluetta.

Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan mukaan esiintymisalueen hävittämisellä ei ole paikallista tai alueellista vaikutusta liito-oravan suojelun tasoon, ja korttelin täysimittainen rakentaminen on siten mahdollista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.3.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin tontit 19-24 ovat esittäneet sitoumuksensa yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen. Sopimuksessa tullaan sopimaan mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: 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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Aloituskokouksessa esitettävä kaupunkitekniikan keskuksen (KAKE) hyväksymä suunnitelma kiinteistöllä sijaitsevan, yleiselle alueelle johtavan avo-ojan muuttamiseksi.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennuksen 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.

Puiden kaatamista tai muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittäviä tai heikentäviä töitä ei saa tehdä liito-oravan lisääntymisaikana 1.4.-31.7.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 211

08.12.2022

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

MRL 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen
puh. 040-193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-970

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

86/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 212

08.12.2022

6222/10.03.00/2022

§ 212

Uudisrakennuslupa 2022-1511 Kokinniitty 5

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-21-184-6 HENTTAA Pinta-ala 1718.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kokinniitty 5 02250 ESPOO Asemakaava AK-1, VII(1/4)kap/lkap/la, 8100 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, 35 dB, Asuinkerrostalojen kortteli 3400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	As Oy Espoon Kokinniityn Voikukka c/o VRP Etelä-Suomi Oy Aku Korhosentie 4 00440 Helsinki					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104039054H	4773.0	4116.0	17453.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimitta- suojelun palvelualue	25.10.2022 23.05.2022 23.11.2022	Puoltava Ehdollinen Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15 kpl Valtakirja, 2 kpl Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus HSY:n liitoslausunto					

Katukorkeusilmoitus
Naapurin kuuleminen, 5 kpl
Korttelisuunnitelma - yht
Korttelin rakentamisen vaiheistuskaavio
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Selvitys väestönsuojapaikoista
Energiaselvitys ja -todistus
Liikennemeluserveys
Ulkoilman ääneneristävyysselvitys
Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennuksen suunnittelussa - yht.
Kerrosalalaskelma
Korttelin autopaikkalaskelma
Selvitys korttelin autopaikkajakaumasta
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Lausunnon liitteet, 3 kpl (Ympsu)
Lisäselvitykset ja poikkeukset LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen.

Kyseessä on Kokinniityn asemakaava-alue, jolle on myönnetty kerrostalojen rakennusluvat tonteille 2 ja 3. Korttelin yhteensä kuuden asuinrakennustontin lisäksi osittain niiden alle tullaan 3d-kiinteistölle rakentamaan asuinkorttelia palveleva pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen katolle sijoittuu korttelin yhteinen korttelipiha. Korttelin itäreunalla on LPA-alue, jolle osa korttelin autopaikoista sijoitetaan.

Osa lupahakemuksen asiakirjoista on yhteisiä tontille 3 myönnetyn rakennusluvan (2022-1445) kanssa, toimitettu em. luvan aineistoon ja merkitty tämän luvan liiteluetteloon.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu lamellimaisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. Koko korttelia koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen.

Lupatontti on korttelin kaakkoisosassa ja sille saa rakentaa enintään 3400 kem² suuruisen (8100 kem² rakennusoikeus jakaantuu kahdelle tontille) korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon. Ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 1/4 suurimman kerroksen alasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät tilat kussakin kerroksessa, asumista palvelevat yhteis- ja varastotilat, palveluteiset, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävät liikenteen melualueella, jäte- ja kiinteistöhuoltotilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pysäköintitilat.

Alueelle saa sijoittaa erillisiä tai asuntoon kytkettyjä liike-, palvelu ja työtiloja korkeintaan 15 % korttelin rakennusoikeudesta. Korttelialueelle tulee toteuttaa asuntojen ulkopuolista työtilaa.

Korttelikokonaisuus tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusten räystäslinjan tulee olla pääosin yhtenäinen, seitsemännen kerroksen tasolle tulee toteuttaa sisäänvedettyjä tiloja. Yleisten alueiden suuntaan tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää lämminsävyistä puhtaaksi muurattua tiiltä. Sisäpihan puolella julkisivujen tulee olla katujulkisivuja vaaleampia. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun / LPA-alueen että pihan puolelle ja osasta pyörä- ja välinevarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle.

Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tontin eteläkulmaan on osoitettu erillinen rakennusala pääosin lasiseinäiselle vähintään 4.-6. kerrokseen toteutettavalle parvekerakenteelle, joka estää melun leviämistä piha-alueelle ja julkisivulle. Raideliikenteen maaperään aiheuttama värinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, yleisiin alueisiin liittymiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan sekä laatuun liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen irtaimisto - ja ulkoiluvälinevarastoja, teknisiä tiloja ja seitsemän autotallia käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 74 ja niiden parvekkeet lasitetaan. Kaikilla asunnoilla on parveke tai pihaterassi. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan asuntojen lisäksi pesula ja kuivaushuone sekä ulkoiluvälinevarastoja. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu yhden asunnon lisäksi iv-konehuone sekä kaksi

parvekkeellista saunaosastoa ja kerhotila, josta myös on käynti laajalle vilvoitteluparvekkeelle. Rakennuslautakunnan päätöksen 28.06.2018 § 102 mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankkeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: talosaunoja ja pesula-kuivaustilaa toteutetaan ohjetta vähemmän, jota on perusteltu mm. pesutupaan (tämän yhteydessä on pihaterassi) sijoitettavilla kuivausrummuilla ja asuntojen pesutornivarauksilla sekä sillä, että talosaunat ja kerhotila toteutetaan erityisen viihtyisinä rakennuksen kattokerroksessa. Asunnoista ja kerhotilasta on parvekkeilta varatienä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle.

Katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on puhtaaksimuurattu tiili. Ulokeparvekkeiden väliseinät ja pielirakenteet tehdään levypintaisina. Parvekekaiteet ovat täyslasiset hiekkapuhalluskuvioinnilla.

Kortteliin saavutaan autolla pohjoisesta Kokinniityn uutta katua pitkin. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Suurpellontietä rajaavien korttelin länsireunan rakennusten väleihin rakennetaan kansipihalle johtavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Korttelikokonaisuuden yhteiset jätteiden imukeräyspisteet sijoitetaan tonteille 4 ja 5. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus ja korttelin vaiheistuskaavio.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 4116 kem². Varsinainen 3400 kem² rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisäkerrosalaa käytetään 426 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 290 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että tontin eteläpäädyssä rakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan pihan puolelle enimmillään n. 930 mm ylityksen pinta-alan ollessa noin 3,5 m². Parvekevyöhyke mukaan lukien rakennusalan rajan ylitys on n. 2950 mm. Ylitystä perustellaan sillä, että se mahdollistaa rakennusrungon toteuttamisen suorakulmaisena rakennusalueen rajan ollessa viistetty. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 36 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Näistä 7 ap sijoittuu rakennuksen autotalleihin, 22 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja loput 7 ap tonttia idässä rajaavalle LPA-alueelle, jolle haetaan erillinen toimenpidelupa. Pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista yksi on esteetön. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista

varten.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 ja asuntoon liittyvä työtila-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 148 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 150 pp, jonka lisäksi pyöräpaikkoja tulee myös pihakannelle.

Hankkeen laskennallinen väestönsuojapaikkatarve on 91 suojapaikkaa ja 68 m2 suoja-alaa. 92 suojapaikkaa osoitetaan yhteisjärjestelynä korttelin tonteille 3 ja 5 rakennettaviin S1-luokan väestönsuojiiin siten, että tontin 3 väestönsuojassa on 48 suojapaikkaa (36 m2 suoja-alaa) ja tontin 5 suojassa on 44 suojapaikkaa (33 m2 suoja-alaa).

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Rakennuksessa on esteettömät sisäänkäynnit LPA-alueelta, pysäköintilaitoksesta ja pihakannelta.

MUUT SELVITYKSET

Parvekkeiden ääneneristävyys selvityksen mukaan sisäpihan puoleisissa parvekkeissa riittää tavanomaiset parvekekaide- ja -lasitusratkaisut, Kilonväylän puoleisille parvekkeille on erikseen laskettu tarvittavat vaimennustoimenpiteet. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Kun korttelin tonttien 2, 3 ja 6 rakennukset on rakennettu, melua pääsee vielä kulkeutumaan pihakannelle. Melutaso alittaa ohjearvot sen eteläosissa ja melulle herkäät oleskelualueet sijoitetaan näille alueille, kuten korttelin vaiheistuskaaviossa on esitetty. Korttelin tonttien 1, 4 ja 5 rakentaminen on tarkoitus aloittaa nopeasti kolmen ensimmäisen rakennusluvan rakennushankkeiden jälkeen. Akustisen suunnittelijan mukaan piha-alueiden suojaaminen väliaikaisilla melusteillä ei ole välttämättä tarkoituksenmukaista. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Korttelin laskennallinen hulevesien viivytystilavuustarve on 141 m3.

Lupatontilla ei ole suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Korttelin tontilla 2 on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä tutkituilla alueilla ole puhdistustarvetta. Kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle tai muuhun vastaanottoipaikkaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. auto- ja väestönsuojapaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja

oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä, maalämpökaivoista sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon pitäen sitä hallittuna ja ammattitaitoisesti suunniteltuna. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Korttelipiha esitellään kaupunkikuvatoimikunnalle korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä suunnitelmien tarkentuessa.

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

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut tontin luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

Pelastuslaitos on antanut puoltavan kannanoton hankkeen väestönsuojapaikkojen sijoittamiselle korttelin muille kiinteistöille ja pyytänyt hanketta toimittamaan tiedot ko. rakennusten valmistumisaikataulusta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei 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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna luvan liiteasiakirjoihin ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma, kun muut korttelin rakennustyömaat käynnistyvät lupahankkeen rakentamisen aikana. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

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

Kiinteistöltä ei saa poistaa kasvillisuutta tai muokata maata tai täyttää maata 1.4. - 31.7 lintujen pesimärauhan aikana.

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

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta. Hankkeen on toimitettava luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) selvitys työmaavesien hallinnasta. Käsittelemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Mikäli alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi. 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.

Mikäli korttelin muut rakennukset eivät oletuksen mukaisesti rakennu samaa tahtia tämän hankkeen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, joiden suunnitelmat tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat).

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 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

Hankkeen naapurikiinteistöille (tontit 3 ja 5) osoitettavien vss-paikkojen tulee pelastuslain mukaisesti olla käytettävissä 5 vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta. Tiedot ko. kiinteistöjen rakennusten valmistumisaikatauluista tulee toimittaa pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175
Pelastuslaki § 71

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 212

08.12.2022

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1511

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 213

08.12.2022

6223/10.03.00/2022

§ 213

Uudisrakennuslupa 2022-963 Forstmestarinpiha 3

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka

49-54-193-1

Forstmestarinpiha 3

KILO

02610 ESPOO

Pinta-ala 6879.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

YP-1, III, 7000, Yleisten ja

käyttötarkoitus

palvelurakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

7000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Forstmestarinpiha 3

c/o Newsec Asset Management Oy

PL 52

00101 HELSINKI

Toimenpide

Kahden erityisryhmien asuinkerrostalon (1, 2) sekä rakennelman rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, aurinkokeräinten sijoittaminen rakennusten katoille.

Pääsuunnittelija: Kekoni Julius arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040483712	5809.0	5088.0	17926.0	4
2	1040483701	2939.0	2850.0	9029.0	4

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Espoo

Kaupunkisuunnittelukeskus

03.05.2022

Puoltava

Ympäristöterveyden

palvelualue

01.06.2022

Ehdollinen

Kaupunginmuseo

28.04.2022

Ehdollinen

Ympäristönsuojelun palvelualue	04.05.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 6 kpl (2 huomautusta)	25.10.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö	24.10.2022	Mahdollistava
Vammaisneuvosto, Rakennetaan kaikille - työryhmä	08.06.2022	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	11.10.2022	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	11.11.2022	Kieltävä
Espoon hyvinvoinnin ja terveyden toimiala	25.04.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	22.11.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13 kpl
Väestönsuojapiirustus
Valtakirja, 2 kpl
Hankekuvaus
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Poikkeamispäätös
HHO:n päätös koskien poikkeamispäätöstä koskevaa valitusta Korttelisuunnitelma
Naapurin huomautus, 2 kpl
Vastauksia kysymyksiin ja vastine huomautuksiin, 2 kpl
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust, palo)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys ja vastuunjakotaulukko
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Paloturvallisuuden riskiarvio
Sammutusjärjestelmän suunnitteluperusteet, liitteenä selvitys vesilähteestä
Poistumisturvallisuusselvitys, 2 kpl
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Meluselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ikkunoiden ja parvekeovien ääneneristävyyksien mitoitus

Kerrosalalaskelmat

Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Esteettömyysselvitys

Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lausuntoja, 2 kpl (Hytet, Raka-työryhmä)

Lausunnot liitteet, 2 kpl (Ksk, Esy)

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden erityisasukasryhmien kerrostalon ja oleskelukatoksen rakentamiselle sekä 13 maalämpökaivon poraamiselle ja rakennusten katoille asennettaville aurinkokeräimille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavanmukainen käyttötarkoitus korttelissa on YP-1 Yleisten ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päiväkodin ja vanhusten palveluasuntoja. Korttelin kerrosalasta saa enintään 100 m² käyttää liiketiloja varten. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1050 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, talotekniikan vaatimat tilat, polkupyörävarastot ja katokset, auton säilytystilat ja muuntamon.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta ja värityksen hillitty ja harmoninen, korostusvärien käyttö on sallittua. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyjä. Tekniset tilat, varastot, autokatokset ja muut aputilat on sovitettava julkisivuiltaan ja massoitteuiltaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Asemakaavassa on tontin länsiosassa ohjeellinen pysäköintialue, joka tulee jäsenellä istutuksin ja koillisosassa ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Piha-alueelle tulee olla esteetön käynti sisätiloista. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelutiloina, on istutettava.

Asemakaava edellyttää voimalinjojen maakaapelointia, alueella sijaitsevat maanalaiset johdot tulee siirtää ennen rakentamista. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös korvausilman laatuun sekä piha-alueiden melun ja hulevesien hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2018-1955 asemakaavan salliman kerrosluvun III sijaan kerrosluvulle IV,

autopaikkojen sijoittumiselle osin ohjeellisen pysäköintialueen ulkopuolelle sekä pelastusreitit sijoittumiselle osin asemakaavan mukaiselle tontin itäosalle, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti 1 ap / 200 k-m² ja 1 liikuntaesteisten autopaikka 15 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla osin pysäköimispaikan ulkopuolelle tontin pohjoisosaan.
2. Pelastusreitti voidaan sijoittaa esitetyn mukaisesti vähäiseltä osin asemakaavan mukaiselle sm-alueen osalle, mikäli hakija esittää rakennuslupavaiheessa sijoittamista puoltavan Espoon kaupunginmuseon lausunnon.
3. Paikoitusalue tulee asemakaavan mukaisesti jaotella istutuksin. Helsingin hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta poikkeamispäätöksestä tehdyn valituksen ja jatkanut poikkeamispäätöksen lainvoiman päättymään kahden vuoden kuluttua hallinto-oikeuden päätöspäivästä 4.11.2019. Rakennuslupahakemus on jätetty ennen 4.11.2021.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan kaksi nelikerroksista uudisrakennusta. Pohjoisempaan rakennukseen sijoitetaan vanhusten palveluasumista kahteen ensimmäiseen kerrokseen sekä tehostettua palveluasumista kahteen ylimpään kerrokseen. Eteläisempään rakennukseen sijoitetaan vammaispalvelulain mukaista palveluasumista. Yhteensä rakennetaan vanhuksille 54 asuinhuonetta sekä 94 asuntoa, joista 48 vanhuksille ja 46 vammaisille. Pohjoisemmassa rakennuksessa on osittainen kellari. Molempiin rakennuksiin sijoitetaan niiden toimintaa tukevia aputiloja, kuten jakelukeittiöt, yhteistiloja sekä henkilökunnan sosiaalitulat, pohjoisemman rakennuksen toisessa porrashuoneessa ja eteläisemmän rakennuksen apuvälinevarastossa on apuvälineiden pesupiste. Rakennuksissa on automaattinen sammutuslaitteisto.

Rakennukset polveilevat ja niissä on poikittaiset taitteiset harjakatot. Aurinkokeräimiä asennetaan yhteensä n. 700 m² muille paitsi Kilonkartanontietä lähimpänä oleville lappeille (kadun suuntaan). Julkisivut ovat puiset ja niiden päätyaiheet ovat massoittain eriväriset, käytetään vaaleita sävyjä. Rakennusten väliselle alueelle toteutetaan yhteinen melulta suojattu oleskelupiha-alue, jolle toteutetaan oleskelukatos. Tontin lounaisnurkkaan toteutetaan Carunan toimesta muuntamo.

Tontille toteutetaan kaksi ajoliittymää, joista pohjoisempi palvelee huoltoa ja henkilökuntaa ja läntisempi myös mm. saattoajoa. Molempien pysäköintialueiden yhteyteen toteutetaan jätteiden syväkeräyspiste. Tontin pohjoisrajan lähelle rakennetaan pysäköintialuetta rajaava betoninen tukimuuri ja sen päälle putoamissuojakaide ja luoteisnurkkaan kivikorimuuri. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 7938 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta

on 6983 kem2 ja sitä jää käyttämättä 17 kem2. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 609 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa lisäkerrosalaa 346 kem2. Asuntojen yhteiskäyttötilojen yhteenlaskettu kerrosala on 476 kem2, joka on noin 6,8 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poikkeamispäätöksessä hyväksytyjen poikkeamien lisäksi hankkeessa on vähäisiä asemakaavapoikkeamia:

- 1) Eteläisempään rakennukseen sijoitetaan vanhusten palveluasumisen sijaan vammaispalvelulain mukaista asumista. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kaavassa tontin käyttötarkoitus on rajattu tiukasti ja rakennusoikeus on suuri, joten on kestävä sijoittaa tontille useita eri asumistyyppisiä. Espoon kaupungilla on tarve vammaisten palveluasumispaikoille Espoossa.
- 2) Tontin luoteisosaan sijoitettava pysäköintialue sijoittuu osittain tontin osalle, jota ei kaavassa ole osoitettu paikoitukselle. Poikkeamaa perustellaan piha-alueiden tarkoituksenmukaisella käytöllä: piha-alueiden viihtyisyys ja jalankulkijoiden turvallisuus parantuvat, kun paikoitusalue sijoitetaan tontin lounaisnurkkaan ja eteläosaan.
- 3) Pihan oleskelualueet sijoittuvat osittain tontin osalle, jota ei ole kaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi. Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennusten asettelulla on saatu muodostettua viihtyisiä sisäpiha rakennusten keskelle, jossa oleskelualueet ovat molempien rakennusten asukkaiden helposti ja esteettömästi tavoitettavissa. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut em. vähäisiä poikkeamia puoltavan lausunnon.
- 4) Em. lisäksi poiketaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista (5.5.2011/408) 2 § mukaisesta väestönsuojan varsinaisen suojatilan enimmäiskoosta 135 m2. Rakennusten varsinaisen suojatilan tilantarve on yhteensä 139,5 m2, joka tarkoittaisi kahta väestönsuojaa. Vähäisenä poikkeamana esitetään yhden ylisuuren, suojan koko 150,5 m2, väestönsuojan rakentamista. Pelastuslaitos on puoltanut esitettyä poikkeamaa.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 200 kem2, autopaikoista tulee toteuttaa 1 le-ap/15 ap. Hankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 35 ap. Autopaikkoja toteutetaan 35 ap, joista 5 le-ap. Lisäksi tontille osoitetaan kaksi saattoliikennepaikkaa, jotka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Autopaikoista 17 ap varustetaan varauksilla sähköautojen lataukselle.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus vanhusten palveluasumiselle on vähintään 1 pp / 250 kem2. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Hankkeen pyöräpaikkavaatimus on vähintään 28 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan vanhuksille 30 pp, joista puolet sisätiloihin.

Myös vammaisille asukkaille toteutetaan pyöräpaikkoja, joista 8 pp pihalle ja lisäksi pyöriä on sijoitettavissa sisäänkäynnin yhteydessä olevaan apuvälinevarastoon.

Pohjoisemman rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suojaa alaa 139,5 m² 186 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastotiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle ja esittelymuistio on toimitettu luvan liitteisiin, huomautuksia on useita koskien sekä sisä- että ulkotiloja. Suunnitelmia on annettu lausunnon jälkeen muutettu mm. seuraavasti. Saattoliikenteelle varattua ajoväylää on laajennettu siten, että samaan aikaan voi asioida useampi ajoneuvo lähempänä kaikkia sisäänkäyntejä. Le-autopaikkojen määrää on lisätty kolmesta viiteen. Kahden porrashuoneen (B ja C) sisäänkäynneissä on luovuttu portaista ja luiskasta, esteetön kulku sisälle mahdollistetaan maastonmuodoin. A-porrashuoneessa luiskaa on siirretty, jolloin kulkumatkat le-autopaikoille ovat lyhentyneet. Pihan kallistuksia on tasattu, kulkuväylien materiaalit ovat sisäänkäyntien laatoituksia lukuun ottamatta asfalttia. Penkkien määrää pihalla lisätty. Tehostetun palveluasumisen asukkaille on yhteinen varasto, johon on mahdollista varastoida henkilökohtaisia tavaroita henkilökunnan toimesta. Lupamääräyksiin on kirjattu työryhmän pyytämä opastesuunnitelmien esittely niiden valmistuttua ennen rakennusten käyttöönottoa sekä esteettömyyden toteutukseen liittyvä työmaakäynti.

MUUT SELVITYKSET

Ääniympäristöasetuksen mukainen uudisrakennuksille melualueilla sovellettava 30 dB minimieristysvaatimus on riittävä sisämelun ohjearvotason 35 dB saavuttamiseksi, eikä julkisivuille ole tarpeen asettaa erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydestä. Suunnitellulla maankäytöllä tontille muodostuu oleskeluun soveltuva pihalue, jolla liikenteen keskiäänitasot alittavat päiväajan ja yöajan ohjearvorajat.

Tontin hulevesiä viivytetään noin 33 m³, josta 11 m³ hulevesialtaissa tontin itäosassa ja loput 23 m³ pysäköintialueen alle rakennettavien sepelikenttien avulla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon puoltaen sitä mm. esteettömyyden tarkistamista, värityksen raikastamista sekä ikkunatyyppeiden ja vesikaton päätelaitteiden tarkistamista kohdistuvien suositusten. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon lausunnon suositukset. Rakennuksille tunnusomaisia poikittaisia harjakattoja on osin madallettu sekä rakenteellisten kysymysten että naapureilta tulleiden huomautusten vuoksi.

Hankkeen pohjarakenteiden ja rakenteiden suunnitteluperusteet on esitelty teknisessä ennakkopalaverissa, lvi-tekniikan ratkaisujen esittelyä

ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo on tehnyt tontille maastotarkastuksen 22.4.2022. Esiitetyn rakentamisen alueella ei ole säilynyttä muinaisjäännöstä ja rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti. Rakentamisen aikaiset vaikutukset rakennettavan tontin ulkopuolisille alueille tulee kuitenkin minimoida.

Espoon hyvinvoinnin ja terveyden toimialan lausunnossa todetaan tontin keskeinen sijainnin mahdollistavan asukkaille lähialueiden palvelujen hyödyntämisen sekä edesauttavan henkilöstön saatavuutta hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Espoon vanhusten palvelut ja vammaispalvelut puoltavat rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut kahta ajoliittymään koskien kieltävän lausunnon, jossa on todettu, että alueella kadunrakennuksen viimeistelytyöt ovat loppusuoralla eikä suunnitelmat kohtaa toisiaan, koska lupahankkeen suunnitelmia on muutettu usea vuosi sitten tehdystä yhteensovituksesta. Kohteen on edellytetty yhteensovittavan ajoliittymät kadunsuunnittelun ja kadunrakentamisen yhteyshenkilöiden kanssa pikimmiten, mikä on tehty.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Ympäristönsuojelun palvelualueen hankkeelle antamassa lausunnossa on todettu, että liito-oravien kulkuyhteys tulee säilyttää tontin itärajalla. Tontin Itäpuolella sijaitseva eko-1 merkitty yleinen viheralue ei riitä turvaamaan liito-oravan kulkuyhteyttä avoimen, puuttoman ympäristön vuoksi. Asemapiirroksessa ja/tai pihasuunnitelmassa on edellytetty osoitettavan liito-oravan kulkuyhteyden säilyminen itärajalla siten, että säilyvien puiden välinen aukko ei muodostu yli kaksi kertaa reunapuiden korkeutta leveämmäksi. Puilla on oltava riittävä suojaetäisyys rakennuksiin ja ne on suojattava juuristoineen rakentamisaikana, jotta ne voidaan todellisuudessa säilyttää elinvoimaisina pitkällä aikavälillä. Olevaa puustoa on hyvä tukea lisäistutuksin. Lisäksi annetussa lausunnossa on edellytetty rakentamisessa noudatettavan Espoon työmaavesiopasta. Suunnitelmia on päivitetty ja lisäksi lupamääräyksissä on huomioitu annettu lausunto.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Ympäristöterveyden palvelualueen hankkeelle antamassa lausunnossa on suositeltu mm. vierailijoille omaa wc-tilaa ja kiinnitetty huomiota mm. siivousvälinetilojen varustukseen ja ilmanvaihtoon, keittiöiden käsienpesupisteen käytettävyyteen, ruoan lämpimänä pitämiseen ja rullakoiden riittävään säilytystilaan. On suositeltu lausunnon pyytämistä pohjoisemman rakennuksen jakelukeittiöstä tarkempien suunnitelmien valmistuttua. Suunnitelmissa on huomioitu annetut kommentit ja lupamääräyksissä em. suositus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa.

- Etelänpuoleisen puiston etelänpuoleisen naapurin 424-1-20 Asunto Oy Villa Björkudd edustaja on halunnut lisätietoja poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja haetuista vähäisistä poikkeamista, joita kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut. Lisäksi naapuri on huomauttanut, että lupatontin länsipuolella on juuri rakennettu katuosuus ja pysäköintialue luonnonmukaiselle tasolle maastoon ja olisi luontevaa laskea lupahankkeen korkoja, jotta tontille ei jouduttaisiin toteuttamaan suunnitelmissa esitettyjä muureja.

- Pohjoispuolen naapurikiinteistön 54-183-3 Asunto Oy Espoon Koivukartanon huomautuksessa on todettu, että naapuri ei hyväksy hankkeen toteutusta esitetyn mukaisena: rakennuslupavaiheen suunnitelmassa rakennusten määrä, sijoitus ja korkeus ovat muuttuneet aiemmista poikkeamispäätöksen yhteydessä esitellyistä suunnitelmista mm. siten, että tontin pohjoisreunalle on tullut aiemmista koko tontin pituinen rakennus sekä huoltoliikennepiha. Huoltoliikennepihan myötä erityisesti raskaan liikenteen alueella on todettu lisääntyvän ja aiheuttavan naapurille ja muille alueen asukkaille liikenne-, ääni-, valo- ja ilmanlaatuhaittoja. Lisäksi on todettu mm., että naapuritonttien asukkaat käyttävät aluetta paljon virkistykseen, jonka lisäksi alueella liikkuu myös paljon elämiä, eikä suunnitellussa ole otettu huomioon puistoalueen käyttäjien ja alueella liikkuvien eläinten tarpeita ja rakennuksen pidennyksestä näille alueelle aiheutuvaa haittaa. Pohjoisemman rakennuksen poikkeamispäätöstä pidemmän ja korkeamman rakennuksen massiivisen olemuksen myötä alueen pientalomaisen olemuksen ja kulttuurimaiseman on todettu rikkoutuvan: naapurin tontti varjostuu ja synkkenee, vaikkakin suunnittelussa on esitetty toimenpiteitä rakennusmassan keventämiseksi ja sopeuttamiseksi ympäristöön. Lisäksi on esitetty huolena mm., onko tontin käyttöön osoitettavien pysäköintipaikkojen määrä riittävä. Esille tuotuihin huomautuksiin on mm. ehdotettu toimenpiteitä ja edellytetty parempaa ympäristöön sovittamista.

Pääsuunnittelija on naapureille ja luvan liitteiksi toimittamissa vastineissaan todennut mm., että rakennukset ja piha-alueet on suunniteltu kiinnittäen erityishuomiota esteettömyyteen, jonka vuoksi pihan korkoja joudutaan muuttamaan ja tämän vuoksi tontin lounaassa sijaitsevalle rajalle toteutetaan muurirakenteita. Suunnitelmia on päivitetty saatujen huomautusten myötä: vesikattojen kaltevuuksia on tarkistettu ja korkoja on madallettu siten, että iv-konehuoneen kohdalla harjakaton korkoja on laskettu enimmillään 1 m ja muilla harjakatto-osuuksilla yleisesti yli 1,6 m ja enimmillään noin 2,3 m. Katusuunnitelmien yhteensovittamista on tehty yhdessä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja katusuunnitelmat tullaan päivittämään hankkeen suunnitelmiin sopiviksi. Huoltoliikenteen tontilla on todettu olevan vähäistä. Huoltopiha sijaitsee 0,5 - 1,5 m alempana kuin ympäröivä katu- ja puistoalue, jolloin ajovalot eivät häikäise naapuritontteja. Pohjoisrajalle tukimuurin läheisyyteen on lisätty pensaskasvillisuutta, jotta mahdolliset huoltopihan aiheuttamat häiriöt naapureiden suuntaan lievenisivät. Jäteauto voi tyhjentää syväkeräysastiat suoraan katualueelta peruuttamatta. Autopaikkojen määrä on kaavavaatimuksen mukainen eikä hanke voi vaikuttaa alueen yleiseen autopaikkamäärään tai luvattomaan pysäköintiin nyt rakennettavan tontin ulkopuolella.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen, siinä ei oteta kantaa rakennusten lukumäärään tontilla tai räystäskorkeuteen vaan kerroslukuun, jonka on mahdollistettu olevan IV. Lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus on antanut vähäisiä asemakaavapoikkeamia, mm. oleskelupiha-alueen sijaintia, koskevan puoltavan lausunnon. Myös ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto alueen luontoarvoista on huomioitu suunnitelmissa, lupamääräyksiin on kirjattu tarkennetun pihasuunnitelman toimittaminen luvan asiakirjoihin rakentamisen edetessä. Suunnitelmia on naapureille tiedottamisen jälkeen muutettu mm. laskemalla yleisesti kattojen korkoja. Lupamääräyksiin on kirjattu paikalla pidettävä värimallikatselmus hankkeen kokonaisväriytyksen hyväksymiseksi. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. 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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alkua- ja lopputarkastuksista. Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa tulee erityisesti huomioida ja esittää, kuinka tontin itäisen reuna-alueen säilytettävä puusto sekä muinaisjäännösalue rajataan varsinaisen työmaa-alueen ulkopuolelle siten, että myös puiden juuriston suojaaminen huomioidaan.

Pihasuunnitelmaan tulee ennen rakentamisen aloittamista täydentää liito-oravan kulkuyhteyspuiden laji- ja kokotiedot ja päivitetty suunnitelma tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Eryityssuunnitelmat): yhteyden tulee säilyä tontin itärajalta siten, että säilyvien sekä istutettavien puiden välinen aukko ei muodostu yli kaksi kertaa reunapuiden korkeutta leveämmäksi.

Liito-oravareitin puut tulee istuttaa heti rakennustyömaan alkuvaiheessa ennen tontin itäosassa olevien poistettavien puiden kaatamista. Istutettavien liito-oravayhteyspuiden tulee olla runkopuita, istutettaessa vähintään 2-3 m korkeita. Ennen rakennustöiden aloittamista on istutettava ja säilytettävä puusto suojattava aidattava ja suojattava siten ettei puita vahingoiteta.

Alueella sijaitsevat maanalaiset johdot tulee siirtää ennen rakentamista. Johtoalueella kaivamisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

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

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

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

Luvan asiakirjoihin tulee suunnitelmien tarkentamisen jälkeen toimittaa vielä hankkeeseen ryhtyvän hoitamana Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto koskien rakennusten keittiöitä.

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytysuunnitelmiin. Opastesuunnitelma esitellään uudestaan työryhmälle, mikäli siihen on tullut olennaisia muutoksia. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, myös asennuspiirustus ja materiaalit esitellään työryhmälle.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että

hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyyselvytyksessä esitetyistä asioita. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöön otosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

108/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 213

08.12.2022

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175
Pelastuslaki § 75

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-963

Jakelu

Hakija

Huomauttaneet naapurit 424-1-20 ja 54-183-3

6224/10.03.00/2022

§ 214

Uudisrakennuslupa 2022-1448 Vesirattaantie 9

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-72-203-1 KARHUSUO Pinta-ala 7850.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vesirattaantie 9 02740 ESPOO Asemakaava AP-1 II 2100+20% Asuinpientalojen korttelialue 2100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Vesimylly c/o Puukoti Group Oy Tuottajankatu 2 04440 JÄRVENPÄÄ					
Toimenpide	Kaksi pienkerrostaloa (2, 3), kolme rivitaloa (1, 4, 5), kolme talousrakennusta (6, 7, 8) ja 8 maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Rytönen Mika rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104036922R	504.0	504.0	1785.0	2
	2	104036923S	322.0	322.0	1051.0	2
	3	1040369366	317.0	317.0	1043.0	2
	4	1040369333	515.0	515.0	1827.0	2
	5	1040369355	716.0	716.0	2513.0	2
	6	104036924T	42.0	42.0	125.0	1
	7	104036925U	85.0	85.0	255.0	1
	8	104036921P	31.0	7.0	20.0	1

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

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 26.10.2022
2 kpl

Kaupunkimittausyksikkö 11.10.2022

Kaupunkimittausyksikkö 22.11.2022

Mahdollistava

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17 kpl

Valtakirja

Asemapiirustus DWG

Poikkeamispäätös

Energiaselvitykset

Esteetön rivitalo selvitys

Esteetön luhtitalo selvitys

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2 kpl

Katukorkeusilmoitus

Kadun tasauspiirustus

Liitoskohtalausunto

Rakennusoikeuslaskelma

Ennakkoneuvottelumuuisto

Meluselvitys

Turvallisuusarvio voimajohdoista

Maalämpökaivojen etäisyydet

Verkkokartta

Johtokartta

Väritetyt julkisivut, 5 kpl

Päivitetty kaupunkikuva-aineisto

Rakennetyypit

Hulevesisuunnitelma

Paloturvallisuussuunnitelma

Pihasuunnitelma

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Selvitys kosteudenhallinnasta

Yhtiöjärjestys

Tontin kauppakirja

Kauppakirja Asunto-osakeyhtiöstä

Lainhuudot ja valtakirjat

Lausunto pohjaolosuhteista

Rakenne- ja talotekniikan suunnitelma

Hallituksen kokospöytäkirja

Tonttileikkaukset

Väestönsuojapiirustus

Naapurin huomautus, 2 kpl

Hakijan vastine, 2 kpl

Naapurin suostumus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa kaksi kaksikerroksista luhtitaloa kytketyillä varastoilla, kolme kaksikerroksista rivitaloa kytketyillä varastoilla ja kolme yksikerroksista talousrakennusta sekä porata 8 maalämpökaivoa. Tontille rakennetaan yhteensä 33 asuntoa.

Korkeuserojen vuoksi rakennetaan myös tontin sisäisiä tukimuureja, jotka eivät ole Espoo rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan luvan varaisia, kun niiden etäisyys tontin rajasta on vähintään tukimuurin korkeus.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke sijoittuu asemakaavan mukaan asuinpientalojen korttelialueelle, jonne sallitaan rakentaa enintään kaksikerroksisia kytkettyjä tai erillisiä 1- tai 2-asuntoisia pientaloja. Tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joiden rakennusoikeus on yhteensä 2100 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoihin kytkettyjä talousrakennuksia enintään 20 % rakennusoikeudesta (=420 k-m²). Tontti rajautuu etelä- ja länsiosastaan lähivirkistysalueeseen (VL-1) ja pohjoisosastaan suojaviheralueeseen (EV) sekä alueen reunaan on merkitty vaara-alue (va). Suojaviheralueella sijaitsee yksi Fingrid Oy:n 400 kV voimajohto kaksi Caruna Espoo Oy:n 110 kV voimajohtoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt hankkeelle 1.4.2022 poikkeamispäätöksen (2021-1801) asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamiselle sekä rakennusalueiden vähäisille ylittämille ja kahden rakennuksen sijoittamiselle rakennusalueen ulkopuolelle. Hanke poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että asunnot sijoitetaan pienkerrostaloissa päällekkäin. Lisäksi pienkerrostaloissa ja rivitaloissa asuntoja kytketään toisiinsa enemmän kuin kaksi asuntoa. Hanke on suunniteltu poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukaisesti.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kaksi luhtitaloa ja kolme rivitaloa sekä kolme talousrakennusta, joissa sijaitsevat pesulatilat, väestönsuoja, varastoja, tekniset tilat ja jätehuolto.

Harjakattoisten rakennusten pääasiallisia julkisivuvärejä on rakennuksissa vaihdellen esitetty vaaleaa beigeä, punamultaa ja tummaa siniharmaata. Julkisivutehosteena esitetty sisäänkäyntien yhteyteen vaakarimoitusta.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaiskerrosala on yhteensä 2497 k-m², josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 174 k-m² on käytetty asuinrakennuksien kytkettyihin varastoihin ja erillisiin talousrakennuksiin sekä MRL 115 §:n ylittävää osaa on 223 k-m² (ulkoseinän 250 mm ja huoneistojen väliseinän 200 mm vahvuuden ylittävät osat, hormit, tekniset tilat sekä VSS).

Varsinainen 2100 k-m² rakennusoikeus käytetään kokonaan. Tontille jää käyttämättä asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 246 k-m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talousrakennus 2 sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle pohjoisosan suojaviheralueen tontin rajasta.

Asuinrakennukset 1, 4 ja 5 sekä jätekatos-varastorakennus sijoittuvat alle neljän metrin etäisyydelle eteläosan lähivirkistysalueen tontin rajasta.

Jätekatos-varastorakennus sijoittuu myös 40 cm etäisyydelle kadun puolesta tontin rajasta. Espoon Tonttiyksikkö ja Kaupunkitekniiikan keskus ovat antaneet rajan läheisyyteen rakentamisesta kirjallisen suostumuksen ehdoilla, joita on noudatettava ja joista on myös kirjattu lupamääräyksiä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka asuntokerrosalan 75 m² kohti (= 28 ap).

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan autopaikkoja tulee rakentaa yhteensä 28, joista vähintään 1 LE-ap/30 autopaikkaa kohden.

Autopaikkoja toteutetaan avopaikkoina yhteensä 32 kpl, joista 1 on LE-autopaikka. Autopaikoissa on huomioitu mahdollisuus sähköautojen lautaukselle. Autopaikat on jäsennelty poikkeamispäätöksen ehdon mukaisesti alle 10 autopaikan ryhmittymiin.

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 k-m² (=70), kuitenkin vähintään 2 pp/asunto (=66). Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 69 pp, joista 41 pp sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa.

Tontin pohjoisosaan rakennettavassa talusrakennuksessa on S1-luokan väestönsuoja (2 %) varsinaiselta suoja-alaltaan 42 m². Suojapaikkoja on 56 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Rivitalon E (RAK5) päätyasuntojen sisäänkäynnille on osoitettu nostinvaraukset. Esteettömyysasiantuntija on puoltanut suunnitelmia. Poikkeusta Valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä voidaan pitää vähäisenä yksittäisissä huoneistoissa.

MUUT SELVITYKSET

Säteilyturvakeskus STUK sekä voimajohtojen omistajat Caruna ja Fingrid ovat antaneet poikkeamispäätöksen yhteydessä puoltavat lausunnot, joissa esitettyjä ehtoja tulee rakentamisen aikana noudattaa.

Ympäristösuojelun palvelualue on poikkeamisluvan yhteydessä lausunnossaan pitänyt myönteisenä, että esitetty asemakaavan rakennusala poikkeaminen vie rakentamisen kauemmaksi tontin länsiosassa esiintyvistä liito-orava-alueesta.

Hulevesiä viivytetään alustavan hulevesisuunnitelman mukaisesti viivytyksrakenteissa. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja puoltanut hanketta 22.8.2022 ehdolla, että julkisivujen umpinaisuutta vähennetään aukotusta avartamalla. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista tontin 49-72-202-1 omistajilla on ollut huomautettavaa.

Omistajat ovat huolissaan paalutuksen ja maanrakennuksen aiheuttamista tärinävaikutuksista asuntoihinsa sekä riittävästä parkkitilasta ja Vesirattaantien mahdollisesta ruuhkaantumisesta. Omistajat toivovat myös rakentajaa informoimaan etukäteen suurinta melua aiheuttavasta ajanjaksosta.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut huomautuksiin vastineen, jossa on todettu paalutukset tehtävän teräsputkipaaluilla, joiden toteutustapa ei aiheuta välitöntä eikä jälkikäteen esiintyvää vauriota sekä paalutustöiden yhteydessä tullaan käyttämään tärinämittareita. Vastineessa on todettu myös, että autopaikkoja on tontille sijoitettu asemakaavamääräyksen mukaisten autopaikkojen lisäksi neljä ylimääräistä autopaikkaa sekä että työmaan etenemisestä luvataan informoida naapureita. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

TIEDOKSI
49-72-202-1

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:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien 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:

pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rajan läheisyyteen rakennettavien rakennuksien, tukimuurien kaikki rakennustekniset rakenteet tulee sijoittaa oman tontin puolella.

Työmaasuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisiin räjäytystöihin liittyvien ennakoivien katselmusten ja räjäytystoimenpiteiden suorittamiseen aikatauluineen huomioiden myös naapureille tiedottaminen hyvissä ajoin ennen työsuorituksia.

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 runkotöihin 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.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäänöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

115/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 214

08.12.2022

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama

p. 040 667 1950

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1448

Jakelu

Hakija

Huomauttanut naapuri 49-72-202-1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

116/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 215

08.12.2022

6234/10.03.00/2022

§ 215

Uudisrakennuslupa 2022-1475 Jousenpuistonkatu 13

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka	49-12-221-4 TAPIOLA Pinta-ala 1179.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 13 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 2350.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Lydia c/o Rakennusliike Lapti Oy Äyritie 8 B 01510 VANTAA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040379297	2832.0	2832.0	9202.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 02.11.2022 3kpl Kaupunkimittausyksikkö 18.10.2022					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 8kpl Omistusoikeusselvitykset 2 kpl Valtakirja Hankekuvaus Liitoskohtalausunto Katukorkeusilmoitus Kerrosalakaavio					

Rakennushankeen akustisen suunnittelun perusteet 2 kpl

Selvitys asuntojen aputiloista

Sopimus velvoiteautopaikoista

Palotekninen suunnitelma + leimattu

Piha- ja istutussuunnitelma

Pintavesisuunnitelma

Rasitesopimus

Hulevesisuunnitelma

Energiaselvitys ja todistus

Esteetön kerrostalo-lomake

Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus

Väestönsuojapiirustus

Ympäristöselvitys

TEK-asiakirjat 5 kpl

Lautakuntamateriaali

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

Rakennukseen sijoittuu 34 asuntoa 7 asuinkerroksessa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), johon saa rakentaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan itä-, länsi- ja eteläsivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeistelyjä. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksista poikkeavia. Korttelissa 12221 rakennusten normaalikerrosten tulee olla paikalla muurattuja ja pääosin valkeaksi rapattuja. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksesta poikkeavia ja kokonaisuuteen sopivia. Ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä siten, että toiseksi ylin kerros on 65 % suurimmasta kerroksesta ja ylin kerros 50 % tästä. Kattohuoneistojen vesikatot on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisena yhtenäisen suunnitelman mukaan niin, että Jousenpuistonkadun eteläpuolelle sisäkaareen sijoittuvien kolmen talon katot ovat keskenään yhtenäiset.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen pohjoispuolella tonttien 4 ja 5 välille, samoin eteläpuolella tonttien 2, 3, 5 ja 6 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivytämiseen varattu alue, johon tulee rakentaa viivytyspainanne. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2350 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat ja kiinteistönhuoltotilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat, kerhotilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot, väestösuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, edellyttäen että tämä lisää asumisviihtyisyyttä.

Hankkeessa käytetään kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus, yhteensä 2350 kem². Rakennuksen kerrosala on 2832 kem², ja kokonaisala samoin 2832 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 482 kem², josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 255 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 134 kem², väestösuoja on laajuudeltaan 60 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 33 kem². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan 7-kerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo, joka porrastuu 6. ja 7. kerrosten osalta. Saunaosasto, pesula ja kuivaushuone sekä irtaimisto-, lastenvaunu- ja UV-varastot on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen. Pihatoiminnot, kerhohuone ja jätehuolto ovat yhteisiä tontin 12-221-5 kanssa. Tonttien yhteinen syväkeräyspiste sijaitsee tonttien rajalla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin tiilimuurauksen päälle vaaleaksi rapatut, ja ylimmät kerrokset verhoetaan puukuosisella julkisivulevytyksellä. Vesikatto on huopapintainen tasakatto, sekä osin laatoitettua terassia 6. ja 7. kerroksissa.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonielementtejä ja tasot ontelolaattoja. Rakennus liitetään kaukolämpöön. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto.

Rakennushanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesulan koon osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä kerhohuoneen osalta, joka on sijoitettu yhteisjärjestelysopimuksella naapurikiinteistöön 12-221-5, Jousenpuistonkatu 7 kiinteistöjen yhteiskäyttöön.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen länsi- ja itäisivuilla 1.-7. kerroksissa sekä 6.-7. kerroksissa rakennuksen eteläreunassa poiketaan vähäisesti rakennusalan rajoista, enimmillään 0,7m.

Parvekkeet ulottuvat yli 1,2m rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem², tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem². Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 21 ap. Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 22 autopaikkaa asemakaavan mukaisesti. Lisäksi on sijoitettu yksi LE-autopaikka omalle tontille.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / 30 kem². Asemakaava edellyttää vähintään 78 polkupyöräpaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu 82 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen UV-varastoihin, sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 24 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuoja 63 henkilölle sijoittuu rakennuksen 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneeseen ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Esteetön kerrostalo -lomake on suunnitelmien osalta laadittu hankkeelle.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 27.9.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 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.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus tonttien 12-221-4 ja 12-221-5 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin, leikkipaikkoihin ja kerhohuoneeseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä 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

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. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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.

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 rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen
p. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1475

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

123/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 216

08.12.2022

6236/10.03.00/2022

§ 216

Uudisrakennuslupa 2022-1439 Kaskilaaksontie 7

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka

49-33-22-8

Kaskilaaksontie 7

SOUKKA

02360 ESPOO

Pinta-ala 1801.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e =

käyttötarkoitus

1,71

Kaavanmukainen

3080.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Sato-Asunnot Oy

c/o SATO Oyj

PL 401

00601 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivoja 9 kpl

Pääsuunnittelija: Mäkinen Jouni arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

1

1040367152

4556.0

4556.0

14560.0

7

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 10.10.2022

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 4
kpl 27.10.2022

.

Kaupunkimittausyksikkö 13.10.2022

Puoltava

Kaupunkitekniikan
keskus 21.10.2022

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl

Kaupparekisteriote

Kiinteistörekisteriote

Valtakirja
Rasitesopimusluonnos
Naapurin suostumus
Naapureiden huomautukset
Hakijan vastine huomautuksiin
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon liite
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma (alustava)
Selvitys yhteistiloista
Väestönsuojapiirustus
Rakennetyypit
Värijulkisivupiirustukset 4 kpl
Havainnekuvat
Valokuvia
Rakennuksen liitosdetaljeita
Lomake YL08 ennakkoneuvottelut
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa yhdelle 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka alimmassa kerroksessa on autosuoja, sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi talon pohjoispuolelle tulee rakennettavaksi piha tukimuureineen ja eteläpuolelle oleskelupiha rakenteineen. Tontille rakennetaan yhteensä 63 asuntoa, joista 75 % on pienasuntoja.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan alueen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Sallittu kerrosluku on osalla rakennusalueetta 6, osalla 7. Rakennuksen ylin räystäskorkeus on +50.0. AK-korttelialueella asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta ja parantaa tilasuunnittelua,

- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, myös kerroksiin,
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna- tms. tiloja kerroksiin,
- väestönsuojatilat,
- pysäköintitilat ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Julkisivut tulee jäsenellä vertikaalisesti. Parvekelinjojen tulee olla yhtenäisiä. Rakennuksen katon tulee olla tasakatto. Julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia. Saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Rakennuksen pitkillä sivuilla tulee parvekkeiden syvyyden olla leveyttä pienempi. Väriytyksen tulee olla pääasiassa vaalea, ei kuitenkaan puhtaan valkoinen. Tehostevärejä tulee käyttää ja ne tulee sommitella selkeiksi kokonaisuuksiksi. Alimman kerroksen tulee olla väriykseltään muita kerroksia tummempi. Porrashuonetta tulee korostaa tehostevärillä ja sisäänkäynti tulee varustaa katoksella. Rakennuksen kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteet pohjautuvat hankkeen pohjalta laadittua täydennysrakennuskaavaa varten v. 2017 tehtyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmasta poiketen pysäköintitasoja on vain yksi, kun viitesuunnitelmassa niitä oli kaksi.

RAKENNUSHANKE

Rakennuksen betonisandwich-julkisivut ovat pääosin uritettua väribetonia, osin lasuurikäsiteltyä muottibetonia. 7. kerroksessa on asukkaiden käytössä oleva kattoterassi katoksineen ja pergoloineen. Rakennus jakaa tontin kahteen piha-alueeseen, joista eteläpihalle sijoittuvat oleskelu- ja leikkipiha nykyisen maantason korkoihin. Pohjoispihalle sijoitetaan jätehuollon syväkeräysastiat, tuuletusteline sekä kolme autopaikkaa. Tontin pohjois- ja itärajalle kallioleikkauksen ja pihan väliin rakennetaan istutettava, terassoituva vihervyöhyke. Autohalliin ajetaan rakennuksen päädyistä Kaskilaaksontieltä. Rakennus liittyy katuun. Pelastuspaikat ovat pohjoispihalla sekä kääntöpaikalla.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 3080 kem². Asuinkerrostalon kerrosala on 4556 kem², josta 3078 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 153 kem² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta, 1121 kem² kaavan sallimasta lisärakennusoikeudesta, 204 m² MRL 115 § sallimista ylityksistä (väestönsuoja, talotekn. kuilut ja hormit, yleisiin tiloihin avautuva tekninen tila). Yhteensä lisäkerrosalaa käytetään 1478 m². Ylitys on MRL 115 § 3 momentin mukainen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäisenä poikkeamisena (MRL 175 §/ Rakennusjärjestys 7 §) asemakaavasta rakennusalueen rajan ylitystä rakennuksen eteläsivulla (n. 0,8 m rakennuksen ulkoseinän ja 2,5 m parvekkeiden osalta). Ylityksen perustelu: kallioleikkauksen ja autopaikkojen väliin

pohjoisrajalle saadaan paremmin rakennettua istutettava vyöhyke. Ylityksestä ei aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle eikä tontin naapureille.

Maalämpökaivojen sijoittuminen alle 4 metrin päähän katualueen rajasta. Tontille porataan yhdeksän maalämpökaivoa, joista viiden kansi tai pohja tulee sijoittumaan 2000-3900 mm päähän tontin ja katualueen rajasta. Maalämpökaivojen sijoittumiselle on saatu naapurin suostumus.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap/95 kem2, vähintään 0,5 kpl/asunto (32 ap). Tontille rakennetaan yhteensä 22 autopaikkaa, joista 19 sijaitsee autohallissa ja 3 ap pihalla.

Autohallipaikoista 2 on osoitettu liikuntaesteisille. Loput 10 ap sijoitetaan sopimusjärjestelyin Kaskivuorenkujalla sijaitsevalle paikoitusalueelle.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 102 kpl katetussa ja lukittavassa tilassa, 26 kpl piha-alueella. Väestönsuoja on luokkaa S1 ja suojassa on paikkoja 90 hengelle. Normaaliajan käyttö: irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

- pohjatutkimus ja pilaantuneet maat

Kohteessa on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan kynnysarvot ylittivät lyijyn osalta, mutta ylityksestä ei aiheudu kunnostustarvetta.

Radon: tulosten mukaan maaperä kuuluu normaaliin radonluokkaan radonaktiivisuuden ollessa Rna 1...2. Tämä edellyttää normaalia hyvää rakennustapaa: maanvastaisten rakenteiden saumojen ja huokoisten materiaalien tiivistystä sekä ryömintätilan tuuletuksen varmistamista tai erillistä radon-putkistoa.

- palotekniset asiat

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma. Seitsemännen kerroksen tasokäytävän umpiperän pituus ylittää Top 10 kortin 117b 28 C 12 metrin maksimietäisyyden. Poikkeamaa kompensoidaan käytävän loppuosaan asennettavalla kaukolaukaistavalla savunpoistoluukulla.

- hulevedet

Tontille on laadittu alustava pinta- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet viivytetään tontilla maanalaisin viivytysputkistoin. Kallioiden ja viheralueiden hulevesiä ei viivytetä.

- kosteudenhallinta

Hanke noudattaa Kuivaketju10-menettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori

- esteettömyysselvitys

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

- Maanalaiset tunnelit, kaapelit, vesijohdot ja viemärit yms. rakenteet Asemakaavan mukaan alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa, vaan ne huomioidaan suunnittelussa tai sovitaan siirrosta johtojen omistajan kanssa. Tontilla ja ympäristössä on johtokartan mukaan maanalaisia kaukolämpöputkia ja niihin liittyvät kaksi kaivoa sekä sähkökaapelit (20kV).

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

- Kaupunkikuvatoimikunnan käsittely

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 13.3.2022 ehdolla, että varmistetaan julkisivujen laadukas pintakäsittely käyttämällä esim. lasuurikäsittelyä tai väribetonia, kiinnitetään huomiota eri tyyppisten julkisivupintojen keskinäiseen suhteeseen ja liittymien detaljoiintiin, korostetaan sisäänkäyntejä havaittavuuden parantamiseksi, huomioidaan, että nurmikivi ei ole esteetön pihan pinnoite, vältetään maaston muokkauksessa putoamisriskiä aiheuttavia tasoeroja ja niiden edellyttämiä suojakaiteita. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaisesti.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

- Rasitteet ja yhteisjärjestelysopimukset

Hakemuksen liitteenä on rasitesopimus autopaikkojen sijoittamisesta korttelin 33012 pysäköintialueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistöt 49-455-1-526 ja 49-455-1-521 ovat jättäneet huomautuksia varjostamisesta, yksityisyydestä, parkkipaikoista, maalämpökaivojen etäisyyksistä, räjäytystöistä, louhinnasta, terasseista, parvekkeista ja säilytettävistä puista.

Hakija on laatinut vastineet huomautuksista:

1) Varjostaminen ja yksityisyys

Rakennuksen sijoittelun periaatteet on ratkaistu asemakaavoituksen yhteydessä ja siihen vaikuttavat monenlaiset eri kaupunkikuvalliset ym. tekijät. Rakennuksen sijoittelu on asemakaavan mukainen.

Uudisrakennus ei varjosta Vuorenraittia, koska uudisrakennus sijaitsee pohjoispuolella. Rakennusten välinen etäisyys on suurempi kuin uudisrakennusta varjostavan Vuorenraitin korkeus, joten valokulma toteutuu uudisrakennukseen nähden. Määräysten mukaan vapaan näkymän asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metriä, nyt etäisyys on 25,5 metriä. Vastaava etäisyys toistuu monin paikoin Soukan kerrostaloalueella ja on siten alueen kaupunkikuvassa luonteva etäisyys. On myös huomattava, että Espoon rakennusvalvonnan arkistosta saatujen pohjapiirustusten mukaan yksikään Vuorenraitin asunnoista ei avaudu yksistään uudisrakennuksen suuntaan. Jokaisesta asunnosta säilyy siis avara näkymä eteläkaakkoon. Ratkaisuehdotuksen nro 1 mukainen järjestely, eli että uudisrakennuksen kaikki asunnot avautuisivat pohjoiseen, ei ole käytännössä mahdollinen mm. rakennuksen runkosyvyyden vuoksi. Ratkaisu perustuu keskikäytävään, josta asunnot avautuvat kahteen eri suuntaan. Ratkaisussa parvekkeita on rakennuksen molemmilla pitkillä sivuilla, mikä on kaupunkikuvallisesti tavoiteltu lähtökohta. Ratkaisuehdotus 2 on merkittävästi asemakaavan vastainen eikä käytännössä mahdollinen.

2) Kaavan mukainen parkkipaikkojen minimimäärä on sijoitettava maanalaiseen parkkihalliin.

Asemakaavassa ei ole määrätty pysäköintiratkaisun yksityiskohdista, mm. pysäköintipaikkojen sijoittamisesta. Hankkeen autopaikkamäärä

perustuu Espoon kaupungin pysäköintinormiin, jota sovelletaan kaikissa uudisrakennushankkeissa. Normin mukainen mitoitus vaihtelee alueittain. Tässä hankkeessa pysäköinnin mitoitukseen vaikuttaa mm. lyhyt etäisyys (450 m) Soukan metroasemaan. Tehokas ja tiheään liikennöity joukkoliikenneyhteys vähentää autoilun ja siten myös pysäköinnin tarvetta. 280 metrin etäisyys asuinrakennuksesta pysäköintialueelle on kohtuullinen. Melko usein etäisyys keskitettyyn pysäköintiin on pidempi. Keskitetty pysäköinti vähentää autoliikenteen tarvetta muualla ja siten autoilun haitat vähenevät tältä osin. Keskitetyssä ratkaisussa myös valvonta ja huolto on järjestettävissä paremmin kuin hajautetussa (tonttikohtaisessa) pysäköintiratkaisussa. Hankkeen aikaisemmissa vaiheissa on tutkittu myös vaihtoehto, jossa kaikki autopaikat on sijoitettu omalle tontille, mutta sitä ei pidetty kaupunkikuvallisesti soveltuvana ratkaisuna. Suunnitteluratkaisua ei lähtökohtaisesti voi perustaa lainvastaisen pysäköinnin näkökulmaa vasten tarkastellen. Lainvastaisen pysäköinnin ehkäiseminen on pysäköinninvalvonnan tehtävä. Rakennuksen sisälle on sijoitettu se määrä pysäköintipaikkoja kuin on teknisesti mahdollista. Pysäköinnin lisäksi maantasoon on sijoitettu rakennuksen sisäänkäynti, väestönsuoja sekä polkupyörien säilytystilat, jotka kaikki tulee olla maantasossa. Vuorenraitin ehdottama pysäköinnin sijoittaminen rakennuksen alle on esitettyä ratkaisua haitallisempi: ratkaisu vaatii merkittävästi enemmän louhintaa, mikä on sekä ekologisesti että taloudellisesti heikompi ratkaisu, lisäksi tontille tulisi sijoittaa ajoramppi, joka veisi ahtaalta tontilta huomattavasti suuremman tilan kuin nyt esitetyt kolme autopaikkaa. Ajoramppi heikentää kaupunkikuvaa ja vaatii ympärilleen mm. kaiteita ja muita rakenteita. Ajorampin järjestäminen 3-13 autopaikkaa varten ei ole nämä seikat huomioiden järkevää. Asuntojen kokojakauma perustuu rakennuttajan selvittämään tarpeeseen ja vastaa siten asuntojen todelliseen kysyntään, mikä on sosiaalisesti kestävä lähtökohta.

3) Maalämpökaivot

Maalämpökaivojen sijoittelussa on noudatettu Espoon kaupungin ohjetta lämpökaivojen ohjeellisista vähimmäisetäisyyksistä eri kohteisiin ja alueisiin. Maalämpökaivot As Oy Vaskivuorenraitin puolella on sijoitettu siten, että As Oy Vuorenraitin ja Kaskilaaksontie 7 tonttien väliin jäävän kaupungille kuuluvan alueen puolesta välistä lähimmälle maalämpökaivolle etäisyys on vähintään maalämpökaivojen sijoituksesta annettujen ohjeiden mukainen 7,5 m.

4) Räjätystyöt

Räjätys- ja louhintatyöt tullaan suorittamaan asetuksen 644/2011 mukaisesti. Louhintatöistä tehdään louhintasuunnitelma ja louhinnan ympäristöselvitys, jossa kartoitetaan ja tuodaan työmaan tietoon kaikki ne kohteet ja toiminnot, jotka tulee huomioida räjäytystyön toteutuksessa ja suunnittelussa. Selvitys määrittää tärinän haittavaikutusalueen sekä mittauspisteiden paikat ja mittauspistekohtaiset ohjeavot. Ympäristöselvitys huolehtii osaltaan siitä, että syntyvä tärinähaitta otetaan riittävän kattavasti huomioon työn aikana.

5) Terassit ja parvekkeet

Hyvän asuntosuunnittelun periaatteisiin kuuluu ulko-oleskelutilojen sijoittaminen ensisijaisesti valoisan ilmansuunnan puolelle silloin kuin mahdollista, tässä tapauksessa uudisrakennuksen eteläkaakon puolelle. Edellä mainitun periaatteen mukaisesti asemakaava määrää rakennuksen ylimmän kerroksen porrastuksen, polkupyörävaraston sekä leikkialueen sijoittamisen uudisrakennuksen eteläkaakon puolelle. Lisäksi asemakaava määrää, että polkupyörävaraston kattopinta tulee toteuttaa oleskeluterassinä. Suunnitteluratkaisu on näiltä osin asemakaavan mukainen. Mikäli rakennuksen kattoterassi sijaitisi rakennuksen toisella puolella, olisi rakennuksen Vuorenraitin puoleinen lähin julkisivu kerroksen verran korkeampi verrattuna nykyratkaisuun. Parvekkeiden sijoittaminen rakennuksen molemmille pitkille sivuille on ollut hankkeen lähtökohtainen kaupunkikuvallinen tavoite.

Kiinteistötunnus 49-33-22-5 on jättänyt huomautuksen, joka koskee rakentamisaikaisia louhintatöitä, melua, pölyä ja olevaa puustoa.

Hakija on laatinut vastineet huomautuksista:

1) Louhintatöissä huomioitava Kaskilaaksontie 3 As Oy Soukanharjun energiakenttä, maalämpökaivot, jotka sijaitsevat rakennuskohteen välittömässä läheisyydessä.

Räjäytys- ja louhintatyöt tullaan suorittamaan asetuksen 644/2011 mukaisesti. Louhintatöistä tehdään louhintasuunnitelma ja louhinnan ympäristöselvitys, jossa kartoitetaan ja tuodaan työmaan tietoon kaikki ne kohteet ja toiminnot, jotka tulee huomioida räjäytystyön toteutuksessa ja suunnittelussa. Selvitys määrittää tärinän haittavaikutusalueen sekä mittauspisteiden paikat ja mittauspistekohtaiset ohjeavot. Ympäristöselvitys huolehtii osaltaan siitä, että syntyvä tärinähaitta otetaan riittävän kattavasti huomioon työn aikana.

2) Rakennuskohteen Kaskilaaksontie 7 pohjoispuolella on kulkuväylä, joka on Kaskilaaksontie 3:n yksityisaluetta, ja sitä ei saa käyttää. Kulkuväylän perustukset eivät kestä työkoneiden massaa. Kulkuväylää Kaskilaaksontie 3:n puolella ei tulla käyttämään ilman että asiasta sovittaisiin erikseen As Oy Soukanharjun kanssa.

3) Kaskilaaksontie 3 sijaitsee rakennuskohteen välittömässä läheisyydessä, rakennusaikainen melu pidettävä minimissään. Louhinta- ja räjäytystyöstä kuten myös muusta rakentamisen aikaisesta melusta tullaan ilmoittamaan aina ennen kunkin työvaiheen aloittamista. Melua aiheuttavat työvaiheet pyritään sijoittamaan sellaiseen vuorokaudenaikaan, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

4) Rakennusaikainen pöly pitää minimoida rakennusaikana, koska Kaskilaaksontie 3 As Oy Soukanharjun korvausilma-aukot ovat suoraan kohti Kaskilaaksontie 7:n tonttia ja niissä ei ole suodattimia. Pölynhallintaan tullaan kiinnittämään huomiota lain ja asetusten mukaisesti. Pölynhallinnasta tehdään pölynhallintasuunnitelma, joka ottaa kantaa myös työmaan ulkopuolelle kantautuvaan pölyyn.

5) Puusto rakennustyön ulkopuolella pitää suojella.
Puusto kartoitetaan ja suojataan työmaan välittömässä läheisyydessä katselmuksessa sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

Vastineet huomautuksiin ovat perusteltuja, ne huomioidaan lupaehtoissa, mutta eivät aiheuta muutoksiin suunnitelmissa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

TIEDOKSI kiinteistöjen 33-22-5, 455-1-526 ja 455-1-521 omistajat

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alkua- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

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.

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

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen 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 sen on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1439

Jakelu

Hakija

Huomauttaneet 33-22-5, 455-1-526 ja 455-1-521

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

133/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 217

08.12.2022

6238/10.03.00/2022

§ 217

Uudisrakennuslupa 2022-1554 Finnoonsilta 13

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

Rakennuspaikka

49-31-125-10

Finnoonsilta 13

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 2429.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

LPA-1 Keskitetyn aluepysäköinnin

käyttötarkoitus

korttelialue, kap IV

Kaavanmukainen

0.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Pysäköintilaitos (1)

Pääsuunnittelija: Anttila Jesse arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040431698	9116.0	2423.0	30893.0	4

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 13.9.2021

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 15.11.2021

Puoltava

Kaupunkimittausyksikkö 02.11.2022

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö 08.11.2022

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 5 kpl 24.11.2022

Mahdollistava

Länsimetro Espoo 11.11.2022

Ehdollinen

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, 21.11.2022

Puoltava

	ympäristönsuojelun palvelualue
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirjat Hankekuvaus Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä Katukorkeusilmoitus ja katujen tasauspiirustus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma ja -kaavio Rakennusjäteselvitys Esteettömyysselvitys Paloturvallisuussuunnitelma Meluselvitys Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Selvitys autosuojan avoimuudesta Pysäköintilaitos autopaikat Liikenteenohjaussuunnitelma Kulkureitit Pihasuunnitelma Puustokartoitus Tuulisuusselvitys Värilliset julkisivupiirustukset 2 kpl Ulkoväriyssuunnitelma 3D-katujulkisivu Liitepiirustukset tontin rajan ylityksestä (4 kpl) LOMAKE-YL08A Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI-tekniikan ja toteutuksen perusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Länsimetro Oy:n lausunnon liite
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa nelikerroksisen (joista kaksi kellarikerrosta) pysäköintilaitoksen rakentamiseen pihajärjestelyineen. Ylin kerros muodostaa kansipihan. ASEMAKAAVA Rakennus sijoittuu asemakaavassa keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueeksi, LPA-1 (alue), merkitylle tontille. Ajoyhteys pysäköintiin tulee osoittaa Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa kap IV -merkinnällä osoitetulle alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Rakennuksen julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta.

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Pakokaasujen leviäminen oleskelupihoille on estettävä.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan nelikerroksinen pysäköintilaitos, jossa kaksi kellaria ja kattopiha. Rakennukseen toteutetaan osa korttelien 31124 ja 31125 asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, 294 ap. Autopaikoista yhteensä 7 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana ja osoitettuna. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton latausvalmiudella.

Pysäköintilaitos toteutetaan maanpäällisten kerrosten osalta avoimena. Rakennuksen runko ja porrashuoneet ovat teräsbetonirakenteisia ja julkisivut verhoillaan pääosin aaltoilevalla metalliverhouksella, joka täyttää julkisivujen paloteknisen avoimuusvaatimuksen. Porrastornien julkisivut verhoillaan keraamisella tiililaatalla. Rakennusta ei lämmitetä eikä kytketä vesijohtoverkostoon.

Rakennuksen osin istutettava kattotaso toimii virkistykseen käytettävänä, kahden asuintalon asukkaiden yhteiskäyttöisenä piha-alueena. Osa pihasta rakennetaan ns. biodiversiteettiosana, joka ei ole varsinaisessa oleskelukäytössä.

Hulevedet viivytetään tontilla; viivytystilavuus 15 m³.

Pysäköintilaitoksen käytöstä on sovittu korttelin asuintonttien välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa. Asuinrakennusten lupamääräyksissä huomioidaan yhteisjärjestelyjen perustaminen ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.

RAKENNUSOIKEUS

Pysäköintilaitoksen kerrosala, yhteensä 2423 kem², on lisäkerrosalaa; rakennuksen kokonaisala on 9116 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalan rajan länsisivulla aaltomaisesti koko rakennuksen mitalla. Ylitys mahdollistaa pysäköintilaitoksen sijoittamisen tontille huomioiden rakennusalaan rajaavat käyttörajoitusalueet. Rakennusalan rajan ylityksistä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Rakentamista varten tarvittavat työalueet tontin ulkopuolella on vuokrattava. Hakija on esittänyt perusteluna rakennustaiteellisen rakennuksen muotoilun.

Pohjoisen ja lännen puolella kevyen liikenteen sisäänkäyntien katosrakenteita sijoittuu naapurintontin puolelle. Hakija on esittänyt perusteluna rakennuksen kaavan mukaisen sijoittumisen kiinni tontinrajoihin.

Poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta puollettiin kaupunkikuvatoiminnan käsittelyssä 15.11.2021 ehdoin, jotka on otettu suunnitelmissa huomioon. Teknisen toimikunnan käsittelyä tai teknistä ennakkoesittelyä ei ole nähty tarpeellisiksi.

MUUT LAUSUNNOT

Ympäristökeskus on lausunnossaan 21.11.2022 puoltanut hanketta. Hankealue ei sijaitse merivesien tulvariskialueella, eikä hankealueen läheisyydessä ole havaittu hulevesitulvariskejä vuoden 2018 kartoituksen perusteella. Lisäksi hankealue ei sijaitse potentiaalisella happamien sulfaattimaiden esiintymisalueella. Rakentamisen aikana on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Ympäristönsuojelulla ei ole muuta huomautettavaa hankkeeseen.

Länsimetro on jättänyt 1.11.2022 ehdollisen lausunnon.

Lupahakemuksen kohteena oleva hanke sijoittuu Finnoonsillan länsipuolelle, metron maanalaisen kaavan 940100 alueelle. Hakemusaineiston perusteella 4-kerroksinen pysäköintitalo sijoittuu metron Finnoon huoltotunnelin päälle ja samalla HSY:n purkutunnelin päälle. Perustamistapaselvityksen mukaan rakennuksen pohjoisosalla joudutaan kalliopintaa louhimaan 0,5 - 3,0 metriä. Huoltotunnelin uloin suojavyöhyke ulottuu koko osuudella nykyiseen kalliopintaan, joten suunniteltu louhinta rikkoo tätä suojavyöhykettä. Sisempään suojavyöhykkeeseen jää alimpien kellaritilojen osalta etäisyyttä vähimmillään noin 1 metri. Rakennuskuormat eivät selviä aineistosta; kuormitus tulee merkittävän lähelle metron sisempää suojavyöhykettä. Länsimetron kannalta oleellista on varmistaa metron kallio- ja betonirakenteiden, metron tilojen sekä metron toimintaan liittyvien laitteiden turvallisuus ja välttyä näihin kohdistuville vaurioilta. Oleellista on myös taata metrol liikenteen häiriötön toiminta kaikissa rakentamisen vaiheissa. Ennen rakentamistoimenpiteitä Länsimetrolle tulee toimittaa lausuttavaksi täsmälliset louhintasuunnitelmat sekä selvitys perustuskuormista ja niiden vaikutuksista huoltotunnelin kalliorakenteeseen. Louhintatyöstä pitää tehdä alustava ympäristöselvitys, katselmukset kohteessa sekä sopia tärinämittareiden asentamisesta ja tietojen toimittamisesta Länsimetrolle. Tunnelissa tehtävien katselmusten pitää kattaa alue, joka ulottuu vaakasuunnassa

70 metrin päähän louhinnasta. Louhinta jää yli 200 metrin päähän metroasemasta ja -tunneleista, joten metron liikennöinnistä aiheutuvia rajoitteita ja ohjeita ei tässä sovelleta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Alueesta on laadittava korttelin rakennushankkeiden kanssa yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen luvanmukaisten töiden aloittamista.

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

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.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

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

Ennen julkisivuverhousmateriaalien tilausta on lopulliset värisävyt hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on jokaisesta sävystä (vaihtoehtoisia sävyjä yhteensä 2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Julkisivujen läpi näkyvä valaistus tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta häiriötä tai vaaratilanteita korttelin asukkaille tai ympäristössä liikkujille. Valaistuksesta tulee pitää katselmus, johon tulee kutsua lupakäsittelijä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Valmistelija: Jari Saajo, p. 040 636 5871

Valmistelija: Piia Vihonen, p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

139/147

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 217

08.12.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1554

Jakelu

Hakija

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 195, § 196, § 197, § 198, § 199, § 200, § 201, § 202, § 203

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 204, § 207, § 208, § 209, § 210, § 211, § 212, § 213, § 214, § 215, § 216, § 217

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 käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 205

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 206**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Kirjaamon osoite on:

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