



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

05.10.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 05.10.2023 klo 17:00 - 20:37
Tauko: 19:02 – 19:15

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	poissa esteellisenä klo 18:04 – 18:12, §:n 137 ajan
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Rukko Merja	varajäsen	
	Salmi Jatta	varajäsen	
	Pulkinen Piia	varajäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	poissa esteellisenä klo 17:36 – 18:05, §:n 136 ajan
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	Saapui klo 17:08, §:n 1 aikana
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:26, §:n 138 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:12, §:n 137 jälkeen
	Hämäläinen Anni	lakimies	
	Falck Sofia	rakennuslakimies	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Petri Väätäinen
pöytäkirjantarkastaja

Merja Rukko
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.10.2023

5

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 131		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 132		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 133		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 134		Viranhaltijoiden päätökset	9
§ 135		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kevään 2024 kokoukset	11
§ 136		Lausunto aluehallintoviranomaiselle vesistö- ja rakentamishankkeesta Keilalahdessa: vesialueen ruoppaus ja täyttäminen, rantamuurin rakentaminen, valmistelulupa sekä aiemman vesistö- ja rakentamishankkeen luvan muuttaminen pengertien osalta	14
§ 137		Espoon ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän Ämmässuon biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muuttamisesta ja ympäristöluvan tarkistamisesta, ESAVI/46646/2022	17
§ 138		Kaupunkikuvatoimikunnan jäsenten nimeäminen ja toimikunnan tehtävät 2023-25	21
§ 139		Oikaisuvaatimus, maisematyölupa 2023-465-Leppälinnunrinne 9	25
§ 140		Uudisrakennuslupa 2023-952 Viilivati 2	29
§ 141		Uudisrakennuslupa 2023-953 Maitovadinkatu 13	37
§ 142		Uudisrakennuslupa 2023-1019 Karakalliontie 10	45
§ 143		Purkamislupa 2023-766 Pellaksenmäentie 9	53
§ 144	1, 2	Uudisrakennuslupa 2023-909 Keilaranta 2	57
§ 145		Uudisrakennuslupa 2023-984 Anna Sahlsténin katu 13	65

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 131

05.10.2023

§ 131

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.9.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 132

05.10.2023

§ 132

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Petri Väätäinen ja Merja Rukko.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 133

05.10.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.10.2023 § 133

§ 133

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät.

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

Rakennusvalvonta

Apulaisoikeuskanslerin päätös 6.9.2023, dnro:t OKV/623/10/2022, OKV/649/10/2022 ja OKV/669/10/2022

Asia: Lupahakemusten vastaanottamisesta ja neuvonnasta tiedottaminen
Apulaisoikeuskanslerin päätös: Koska Espoon kaupunki on oikaissut menettelyään ja muokannut lupahakemusten vastaanottamista ja käsittelemistä sekä neuvontaa koskevaa tiedotusta kanteluiden vireillä olon aikana, kantelut eivät tässä vaiheessa anna aihetta muuhun kuin apulaisoikeuskanslerin päätöksen tiedoksi viemiseen Espoon kaupungille.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 133

05.10.2023

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Apulaisoikeuskansleri, Päätös asiassa
Lupahakemusten vastaanottamisesta ja neuvonnasta
tiedottaminen

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 134

05.10.2023

cAsianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.10.2023 § 134

§ 134

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

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) 17 § / 26.9.2023: Hygieenikkoeläinlääkäri, osa-aikainen, 949628, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-169-23

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

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 134

05.10.2023

- EI JULKAISTA, Hygieenikkoeläinlääkäri, osa-aikainen, 949628, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPO

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 135

05.10.2023

8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.10.2023 § 135

§ 135

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kevään 2024 kokoukset

Valmistelijat / lisätiedot:

Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2024 kevätkaudella seuraavasti:

18.1.2024 torstai, klo 17.00

8.2.2024 torstai, klo 17.00

29.2.2024 torstai, klo 17.00

21.3.2024 torstai, klo 17.00

11.4.2024 torstai, klo 17.00

2.5.2024 torstai, klo 17.00

23.5.2024 torstai, klo 17.00

13.6.2024 torstai, klo 17.00

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti sähköisinä Teams-kokouksina, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

Tarvittaessa kokoukset pidetään kokoustila Pitkäjärvässä, osoitteessa Tekniikantie 15, 1. krs., Otaniemi.

Käsittely

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

Jarmo Nieminen teki puheenjohtaja Karimäen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kokoustila Pitkäjärvässä, osoitteessa Tekniikantie 15, 1. krs., Otaniemi, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita. Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina."

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 135

05.10.2023

Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen vastaesityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2024 kevätkaudella seuraavasti:

18.1.2024 torstai, klo 17.00
8.2.2024 torstai, klo 17.00
29.2.2024 torstai, klo 17.00
21.3.2024 torstai, klo 17.00
11.4.2024 torstai, klo 17.00
2.5.2024 torstai, klo 17.00
23.5.2024 torstai, klo 17.00
13.6.2024 torstai, klo 17.00

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kokoustila Pitkäjärvenssä, osoitteessa Tekniikantie 15, 1. krs., Otaniemi, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

Selostus

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

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

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 136

05.10.2023

Asianumero 3066/11.01.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.10.2023 § 136

§ 136

Lausunto aluehallintoviranomaiselle vesistö rakentamishankkeesta Keilalahdessa: vesialueen ruoppaus ja täyttäminen, rantamuurin rakentaminen, valmistelulupa sekä aiemman vesistöitä koskevan luvan muuttaminen pengertien osalta

Valmistelijat / lisätiedot:
Airola Johanna

etunimi.p.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon asioissa: Vesialueen ruoppaus ja täyttäminen sekä rantamuurin rakentaminen Keilaniemessä ja valmistelulupa, Espoo, ESAVI/18463/2023, ja Keilaniemenrannan vesistöitä koskevan luvan muuttaminen pengertien osalta, Espoo, ESAVI/25736/2023.

Pengertietä koskevan väliaikaisen luvan muuttamisesta pysyväksi ESAVI/25736/2023 Espoon ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa.

Vesirakennustöiden ESAVI/18463/2023 osalta Espoon ympäristönsuojeluviranomainen toteaa seuraavaa:

On hyvin tärkeää käyttää hakemuksen mukaista siltti- ja kuplaverhon yhdistelmää. Verhojen kuntoa tulee tarkkailla ja puutteet korjata välittömästi.

Täyttöön käytettävästä louheesta ei saa aiheutua roskaantumista mereen. Mahdolliset mereen päätyneet roskat (muoviset panoslangat ym.) tulee kerätä pois.

Ruoppausajankohdan tulee olla 1.9.-30.4. jotta vaikutukset kalastoon, linnustoon ja virkistyskäyttöön jäävät vähäisiksi.

Vedenlaadun tarkkailuun tulee lisätä yksi piste lähelle suojaverhon aukkoa ja ottaa siltä näytteitä niin pitkään, kuin verhossa on aukko. Näytteitä tulee ottaa ruoppauksen ja täytön aikana vähintään kuukausittain. Lisäksi ennen suojaverhon poistoa on todettava näytteenotolla suojaverhon sisäpuolelta, että sameus vastaa verhon ulkopuolen tasoa.

Vesikasvien kasvun edistäminen täytön luiskassa on tärkeää, koska hankkeessa poistetaan Keilaniemen vähäistä luontaista vesikasvillisuutta, joka on kalojen lisääntymis- ja poikasaluetta. Nämä alueet vähenevät ja vesiluonto kuormittuu Lehtisaarenselän useissa täyttöhankkeissa.

Käsittely

Markku Markkula jääväsi itsensä, koska hän on Espoon kaupunginhallituksen varajäsen (hallintolain 28 § 1 momentti 5 kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki puheenjohtaja Karimäen kannattamana seuraavan esityksen: ”Vesikasvien kasvun edistämiseksi täytön luiskaan tulee lisätä vesikasvien juuria sisältävää maa-ainesta, koska hankkeessa poistetaan Keilaniemen vähäistä luontaista vesikasvillisuutta, joka on kalojen lisääntymis- ja poikasaluetta.”

Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen vastaesityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Espoon ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon asioissa: Vesialueen ruoppaus ja täyttäminen sekä rantamuurin rakentaminen Keilaniemessä ja valmistelulupa, Espoo, ESAVI/18463/2023, ja Keilaniemenrannan vesistöitä koskevan luvan muuttaminen pengertien osalta, Espoo, ESAVI/25736/2023.

Pengertietä koskevan väliaikaisen luvan muuttamisesta pysyväksi ESAVI/25736/2023 Espoon ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa.

Vesirakennustöiden ESAVI/18463/2023 osalta Espoon ympäristönsuojeluviranomainen toteaa seuraavaa:

On hyvin tärkeää käyttää hakemuksen mukaista siltti- ja kuplaverhon yhdistelmää. Verhojen kuntoa tulee tarkkailla ja puutteet korjata välittömästi.

Täyttöön käytettävästä louheesta ei saa aiheutua roskaantumista mereen. Mahdolliset mereen päätyneet roskat (muoviset panoslangat ym.) tulee

kerätä pois.

Ruoppausajankohdan tulee olla 1.9.-30.4. jotta vaikutukset kalastoon, linnustoon ja virkistyskäyttöön jäävät vähäisiksi.

Vedenlaadun tarkkailuun tulee lisätä yksi piste lähelle suojaverhon aukkoa ja ottaa siltä näytteitä niin pitkään, kuin verhossa on aukko. Näytteitä tulee ottaa ruoppauksen ja täytön aikana vähintään kuukausittain. Lisäksi ennen suojaverhon poistoa on todettava näytteenotolla suojaverhon sisäpuolelta, että sameus vastaa verhon ulkopuolen tasoa.

Vesikasvien kasvun edistämiseksi täytön luiskaan tulee lisätä vesikasvien juuria sisältävää maa-ainesta, koska hankkeessa poistetaan Keilaniemen vähäistä luontaista vesikasvillisuutta, joka on kalojen lisääntymis- ja poikasaluetta. Nämä alueet vähenevät ja vesiluonto kuormittuu Lehtisaarenselän useissa täyttöhankkeissa.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 8.9.2023 Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa Espoon kaupungin vesilupahakemuksista koskien Keilalahdessa tapahtuvaa vesirakennushanketta ja pengertien väliaikaisen luvan muuttamista pysyväksi. Asioiden diaarinumerot ovat ESAVI/18463/2023 ja ESAVI/25736/2023. Lausuntojen määräpäiväksi on annettu 16.10.2023.

Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä osoitteessa [aluehallintoviraston asiakirjapalvelussa](https://ylupa.avi.fi) (<https://ylupa.avi.fi>), haku asianumerolla ESAVI/18463/2023 tai ESAVI/25736/2023. Hakemusasiakirjat ovat molemmissa asioissa samat.

Hakemuksen pääasiallinen sisältö

Espoon kaupunki hakee vesilain mukaista lupaa vesialueella tehtäville rakennustöille Espoon Keilalahdessa sekä töiden valmistelulupaa ruoppaustöiden ja ruoppausmassojen meriläjityksen osalta. Hankkeeseen sisältyviä töitä ovat ruoppaus ja ruoppausmassojen sijoittaminen luvan omaavalle meriläjitysalueelle, merialueen täyttäminen sekä rantarakenteiden muuttaminen. Lisäksi haetaan Keilaniemenrannan väliaikaiselle pengertielle myönnetyn määräaikaisen vesitalousluvan muuttamista pysyväksi. Vesialueella tehtävät työt sijoittuvat Espoon kaupungin omistamille vesialueille.

Hanke on vireillä olevan Keilaniemen Keilarannan asemakaavamuutoksen mukainen, ja kaavamuutos edellyttää hakemussuunnitelmassa esitettyjen vesirakennustöiden kuten meritäytön toteuttamista. Meritäytön laajuus valmis pengertie mukaan lukien on noin 1,6 ha. Hankkeen vesirakentamistöiden arvioidaan kokonaisuudessaan kestävän 4–8 kuukautta ja ne pyritään tekemään mahdollisimman yhtäjaksoisesti.

Hankkeen pääasiallisena haittana on vesialueen rakennusaikainen samentuminen ruoppausalueella. Kiintoaineen ja siihen kiinnittyvien haitta-aineiden ja roskien leviämisen ehkäisemiseksi vesialueella tehtävien töiden aikana käytetään silttiverhoa, jolloin hankkeen vaikutukset rajautuvat pienelle ja rajatulle alueelle. Silttiverhoon tarvitaan aukko ruoppausmassoja kuljettaville proomuille. Aukkoon tulee kuplaverho. Pohjaan lasketaan tiheään rei'itetty putki, johon johdettu ilma muodostaa kuplaverhon.

Vaikutusalue on vedenlaatu-, pohjaeläin- ja kalastotietojen perusteella tyydyttävässä kunnossa. Rannikkovesien tilan luokittelun perusteella vesialueen ekologinen tila on välttävä ja voimakaita leväkukintoja esiintyy kesäisin. Keilaniemen alueella ja lähistöllä Koivusaarella on suunnitteilla tai tehty useita ruoppaus- ja täyttöhankkeita, jotka kuormittavat Lehtisaarenselän merenlahtea. Hankkeet poistavat kalojen luontaisia lisääntymis- ja poikasalueita, millä on Keilaniemen meritäyttöhankkeiden kalatalousselvityksen mukaan paikallista merkitystä. Hakemuksen mukaan täytön itäpää tehdään loivaksi ja siihen sijoitetaan vesikasvien juuria sisältävää maa-ainesta, mikä edistää vesikasvien kasvua ja korvaa täytön alle jäävää luontaista ruovikkoa, jota on Keilaniemen täytetyillä rannoilla jäljellä vähäisiä alueita.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

05.10.2023

Asianumero 124/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.10.2023 § 137

§ 137

Espoon ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän Ämmässuon biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muuttamisesta ja ympäristöluvan tarkistamisesta, ESAVI/46646/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero
Laiho Maria
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirastolle HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän Ämmässuon biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muuttamisesta ja ympäristöluvan tarkistamisesta seuraavan lausunnon:

HSY:n tulee huolehtia siitä, että biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muutokset eivät aiheuta haju-, pöly- ja/tai meluhaittojen lisääntymistä toiminta-alueen läheisyydessä sijaitsevien asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöjen pihilla ja/tai sisätiloissa ja ettei toiminnasta aiheudu ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

Hakijan esitykselle biojätteen käsittelykeskuksen toiminta-aikojen yhtenäistämiseksi Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen toiminta-aikoihin ei nähdä estettä. Esitettyjen toiminta-aikojen ei voida tehtyjen melumallinnusten perusteella olettaa aiheuttavan meluhaitan mainittavaa kasvua toiminta-alueen läheisillä asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöillä. Melutasot on kuitenkin syytä mitata toiminta-alueen lähellä toiminnan meluavimpien vaiheiden aikana melumallinnuksen paikkansapitävyyden varmistamiseksi.

Hakija esittää, että ilmaan johdettavien päästöjen raja-arvo sovelletaan ammoniakkin päästötason mukaan, koska sen mittausta on hajupitoisuuden mittausta luotettavampi ja teknisesti helpompi toteuttaa. Päätelmän BAT 34 mukaan raja-arvoista vain jommankumman raja-arvoa tulee soveltaa, joten

hakijan esitykselle ei nähdä estettä.

Esitettyjen uusien jätejakeiden vastaanotolle ei nähdä estettä.

Terveydensuojeluviranomainen toteaa, että laitoksen toiminnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittaeläinten ja tartuntatautien leviämisen ehkäisemiseen.

Espoon terveydensuojeluviranomainen toimii Espoon ja Kirkkonummen terveydensuojeluviranomaisena.

Käsittely

Sini Juuti jääväsi itsensä, koska hän on HSY:n hallituksen varajäsen (hallintolain 28 § 1 momentti 5 kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemuksen tiedot

Kyseessä on Vaasan hallinto-oikeuden (VHo) palauttama asia. VHo:n 25.10.2022 tekemä päätös 1158/2022 kumoo AVI:n ympäristölupapäätöksen nro 66/2021 ja palauttaa asian AVI:n käsittelyyn. Kumottua päätöstä tulee noudattaa, kunnes AVI on ratkaissut asian uudelleen.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) on 30.8.2023 pyytänyt eri tahoilta lausuntoa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän Ämmäsuon biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muuttamisesta ja ympäristöluvan tarkistamisesta 6.10.2023 mennessä. Lausunnon antamiseen pyydettiin lisää aikaa ja sitä myönnettiin 13.10.2023 asti. Kuulutusaika on 30.8.-6.10.2022. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävissä osoitteessa lupa.avi.fi.

Toiminnan kuvaus

Voimassa olevan ympäristöluvan mukaisesti biojätteen käsittelylaitoksella saa vastaanottaa ja käsitellä erilliskerättyä biojätettä, lietteitä ja muita päätöksessä yksilöityjä jätteitä mädättämällä ja kompostoimalla. Mädätyksessä syntyvä biokaasu hyödynnetään biokaasulaitoksen

yhteyteen rakennetussa sähkön- ja lämmöntuotantoyksikössä (CHP-laitos). Hakemuksen mukaan toimintakokonaisuuteen kuuluvat biokaasulaitoksen, kompostointilaitosten (kompostointilaitos ja vanha kompostointilaitos) ja CHP-laitoksen lisäksi tukiainehalli, jälkikypsytyskenttä ja viherjätekenttä.

Hakemus koskee biojätteen käsittelylaitoksen ympäristölupien tarkistamista jätteenkäsittelyä koskevien BAT-päätelmien julkaisemisen vuoksi. Ympäristölupaa on esitetty tarkistettavan kompostointilaitoksen poistokaasujen ammoniakki- ja hajupäästöjen raja-arvojen ja niihin liittyvän päästötarkkailun osalta (YSL 80 §). Lisäksi joitakin lupamääräyksiä on esitetty muutettavan siten, että ne vastaisivat paremmin laitoksen toimintaa (YSL 89 §). Esitetyt muutokset koskevat toiminta-aikaa, vastaanotettavia jätejakeita sekä toiminnan seuranta- ja tarkkailua.

Asiassa on aluehallintovirastossa ollut ensisijaisesti kyse 17.8.2018 julkaistujen jätteenkäsittelyn BAT-päätelmien johdosta tehtävästä direktiivilaitoksen lupaehtojen tarkistamisesta.

Haetut muutokset

Toiminta-ajat

Uudet toiminta-ajat ovat hakijan esityksen mukaan seuraavanlaiset: biojätteen käsittelylaitoksen toiminta-aika on 24/7 ja melua aiheuttavaa toimintaa ulkotiloissa (esim. murskaus) saa harjoittaa arkisin maanantaista perjantaihin klo 7.00–22.00 ja poikkeustapauksissa myös arkipyhäisin ja viikonloppuisin klo 7.00–16.00. Melua aiheuttavaa biojätteen vastaanottoa, huoltotoimenpiteitä ja koneidenkorjausta saa harjoittaa arkisin klo 6.00–22.00 ja viikonloppuisin klo 7.00–18.00 sekä poikkeustapauksissa myös arkipyhäisin klo 7.00–16.00.

BAT-päätelmien tarkastelu

Hakijan esittää, että ulkoilmaan johdettavan puhdistetun poistoilman ammoniakkipitoisuus saa laitoksen normaaleissa toimintaolosuhteissa olla enintään 10 mg/Nm³ tai hajupitoisuus enintään 2 000 hajuyksikköä/Nm³. Poistoilman ammoniakkipitoisuus 10 mg/Nm³ sisältyy päätelmän BAT 34 ammoniakkin päästötason vaihteluväliin 0,3–20 mg/Nm³. Päätelmän BAT 34 aja-arvot hajupitoisuudelle ovat 200–1 000 hajuyksikköä/Nm³.

Hakija on laatinut päätelmän BAT 12 mukaisen toimintasuunnitelman jätteenkäsittelykeskuksen hajupäästöjen vähentämiseksi.

Uudet jätejakeet

Uusien jätejakeiden vastaanottoa sekä toimintaa valvotaan nykyisten käytäntöjen mukaisesti. Niiden lisääminen jo olemassa olevien vastaanotettavien jätteiden listaan ei lisää vastaanotettavien jätteiden

kokonaismäärää (80 000 t/a) eikä niiden arvioida lisäävän toiminnasta syntyviä päästöjä tai toiminnasta aiheutuvia riskejä, koska ne ovat ominaisuuksiltaan samankaltaisia kuin jo aiemmin vastaanotetut jätejakeet.

Uusia jätejakeita ovat puupakkaukset (jätekuodi 15 01 03), rakentamisessa ja purkamisessa syntyvä puu (17 02 01), pyrolyysijätteet, jotka eivät sisällä vaarallisia aineita (19 01 18), yhdyskuntajätteiden kompostoitamaton osa (19 05 01), eläin- ja kasvijätteiden kompostoitamaton osa (19 05 03), yhdyskuntajätteen anaerobisesta käsittelyssä syntyvä liete (19 06 04) ja veden valmistuksessa käytetty aktiivihili (19 09 04). Kaikki uudet jätejakeet ovat vaarattomia jätteitä.

Päästöt ja ympäristöhaitat

Hakijan mukaan haettavat muutokset eivät aiheuta muutoksia toiminnasta aiheutuvaan melutasoon tai tärinään. Liikennemääriin ei ole myöskään odotettavissa merkittäviä muutoksia. Toiminta-ajan laajentumisen vaikutus meluun ja yleiseen viihtyvyyteen on hakijan mukaan merkityksetön.

Toiminnassa ei muodostu päästöjä maaperään tai pohjaveteen. Toiminnan muutos ei aiheuta muutoksia toiminnassa syntyviin vesipäästöihin. Laitosalueelta ei muodostu päästöjä pintavesiin. Prosessivedet kierrätetään takaisin prosessiin ja ylimääräinen vesi johdetaan neutraloinnin kautta jätevesiviemäriin. Käsittelyalueen hulevedet johdetaan hallitusti kaatojen avulla tasausaltaisiin ja edelleen jätevesiviemäriin.

Toiminnan muutos ei aiheuta vaikutuksia luontoon eikä luonnonsuojeluun, eikä lisää melu- eikä ilmapäästöjä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 138

05.10.2023

Asianumero 3213/00.00.01/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.10.2023 § 138

§ 138

Kaupunkikuvatoimikunnan jäsenten nimeäminen ja toimikunnan tehtävät 2023-25

Valmistelijat / lisätiedot:

Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1. kaupunkikuvatoimikunnan tehtävistä seuraavaa:

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

2. kaupunkikuvatoimikunnan kokoonpanosta seuraavaa:

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan valitsemien kaupungin organisaation ulkopuolisten jäsenten ja henkilökohtaisten varajäsenten tulee edustaa korkeaa rakennustaiteellista asiantuntemusta. Ulkopuolisten

asiantuntijajäsenten ja henkilökohtaisten varajäsenten valinnassa eduksi katsotaan vankka suunnittelukokemus, aktiivinen työskentely arkkitehtisuunnittelijana, Espoon tuntemus sekä arkkitehtuurin kansainvälinen tuntemus.

3. valita kaupunkikuvatoimikunnan asiantuntijajäseniksi vuosiksi 2023-25 arkkitehti Riina Palvan ja hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen arkkitehti Hannu Jaakkolan sekä toiseksi asiantuntijajäseneksi arkkitehti Anu Puustisen ja hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen arkkitehti, professori Rainer Mahlamäen.

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

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

Asiantuntijajäsen ehdokkaiden esittely

Arkkitehti Riina Palva s. 1976, on vuonna 2004 perustetun Versta Arkkitehdit Oy:n perustajajäsen ja osakas. Versta Arkkitehdit on laatinut niin maankäyttösuunnitelmia kuin laaja-alaisesti sekä uudis- että korjausrakennushankkeiden suunnitelmia ml julkisia rakennuksia päiväkodeista erilaisiin oppilaitoksiin, palvelukeskuksiin, terveydenhuolto- ja sakraaliympäristöihin sekä asuinrakennuksia vapaa-ajan asunnoista kerrostaloihin. Riina Palva on osallistunut lukuisiin suunnittelukilpailuihin, joissa Versta Arkkitehdit on niittänyt menestystä, ja saanut sekä kansallisia että kansainvälisiä tunnustuksia toteutuneista rakennushankkeista kuten Aalto-yliopiston opetusrakennus Väre ja Saunalahden koulu Espoossa. Riina Palva on toiminut Suomen Arkkitehtiliiton nimeämänä ammattijäsenenä useissa palkintolautakunnissa, Suomen Arkkitehtuurimuseon hallituksen jäsenenä, Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen kaupunkikuvatoimikuntaa vastaavan organisaation jäsenenä Helsingissä sekä tuntiopettajana Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksella. Hän on

myös luennoinut kansainvälisissä ja kotimaisissa yliopistoissa ja alan tapahtumissa vuodesta 2006 lähtien.

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

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

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 138

05.10.2023

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA CV Anu Puustinen
- EI JULKAISTA CV Rainer Mahlamäki
- EI JULKAISTA CV Hannu Jaakkola
- EI JULKAISTA CV Riina Palva

Tiedoksi

1817/10.03.00/2023

§ 139

Oikaisuvaatimus, maisematyöluipa 2023-465-Leppälinnunrinne 9

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka

49-57-54-2

Leppälinnunrinne 9

KARAKALLIO

02620 ESPOO

Pinta-ala 3548.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

ASUNTOTONTTI

Kaavanmukainen
rakennusoikeus1064.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala1111.0 k-m²**Hakija**

As. Oy Leppälinnunrinne 9 c/o Leinonen Petri

Leppälinnunrinne 9 A

02620 ESPOO

Toimenpide

Maisematyöluvan uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta.

Vaativuusluokka: Vähäinen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on myöntänyt 2.5.2023 § 44 maisematyöluvan 49-2023-465 puiden kaadoille asuinrakennusten korttelialueella (A) osoitteessa Leppälinnunrinne 9, 02620, Espoo (49-57-54-2). Luvan hakijana on As. Oy Leppälinnunrinne 9.

Naapureiden kuuleminen on heidän etunsa kannalta ilmeisen tarpeetonta.

OIKAISUVAATIMUS

Asunto Oy Leppälinnunrinne 7, Leppälinnunrinne 7 D, (49-57-54-1) on

tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa edellytetään kaatoluvan myöntämistä vielä kahdelle vaahteralle, joille maisematyölupahakemuksessa haettiin myös kaatolupaa. Puut oli merkitty hakemuksessa numeroilla 1 ja 2. Oikaisuvaatimuksen tekijätaho on pyytänyt hakijaa kaatamaan kyseiset puut lukuisia kertoja, sillä oikaisuvaatimuksen mukaan puut kasvavat hyvin lähellä yhtiöiden välistä rajaa ja ovat vaaraksi yhtiön puolella oleville rakennuksille ja aiheuttavat huomattavaa haittaa. Oikaisuvaatimuksen tekijätaho on myös kesäkuussa 2021 pyytänyt Espoon kaupungin Rakennusvalvontakeskusta lähettämään huomautuksen hakijatontille kyseisten kahden puun huonokuntoisuudesta. Huomautusta ei tällöin lähetetty rakennusvalvonnan toimesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijätaho olisi halunnut osallistua maisematyöluvan myöntämiseen liittyneeseen katselmukseen. Heille ei myöskään lähetetty naapureiden kuulemista, vedoten luvassa olleeseen tekstiin ”Naapureiden kuuleminen on heidän etunsa kannalta ilmeisen tarpeetonta ja MRL 133 § mukainen katselmus ei ole tarpeen.” Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että heidät haitan kärsijöinä ja riskin kantajina kuullaan asiassa RML 133 §:n edellyttämällä tavalla. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan myös, että vaahteroille numerot 1 ja 2 myönnetään kaatolupa, sillä toimenpide ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Vaihtoehtoisesti oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että jos molemmille vaahteroille ei myönnetä kaatolupa, se myönnetään ainakin vaahteralle nro 2, joka on lähempänä rakennusta ja josta on vielä enemmän vaaraa ja haittaa yhtiölle. Oikaisuvaatimus perusteluineen (ja liitteineen) on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on vastineessaan todennut seuraavaa. ”Viittaan taloyhtiömme asiassa aikanaan tekemään hakemukseen. Yhtiöllä ei ole asian tässä vaiheessa lausuttavaa.”

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Kesäkuussa 2021 oikaisuvaatimuksen tekijätaho on pyytänyt Espoon kaupungin Rakennusvalvontakeskusta lähettämään huomautuksen kahdesta huonokuntoisesta vaahterasta hakijataholle. Rakennusvalvonta on tuolloin käynyt paikan päällä ja todennut puut hyväkuntoisiksi, joten huomautuksen lähettämiseksi ei ole ollut perusteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijäkiinteistö on antanut luvan haun yhteydessä suostumuksensa puiden kaadoille, joten naapureiden kuuleminen on ollut heidän etunsa kannalta ilmeisen tarpeetonta ja MRL 133 § mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

Luvan haun yhteydessä pidetyssä katselmuksessa kyseiset kaksi vaahteraa on todettu hyväkuntoisiksi, maaperää sitoviksi ja maisemallisesti merkittäviksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on

myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Toimenpide ei turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä haittaa kaavan toteutumista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupaa ei voitaisi myöntää tai minkä vuoksi lupapäätöstä tulisi muuttaa. Esitetään, että lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Muut ehdot:

Kun puut on kaadettu, on siitä ilmoitettava rakennusvalvontakeskukseen osoitteeseen rava.maisematyo@espoo.fi.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 128 ja 140 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Riikka Rautia

p. 046-877 1569

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 139

05.10.2023

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus 049-2023-465
EI JULKAISTA, Vastine Oikaisuvaatimukseen 2023-465
EI JULKAISTA, 49-2023-465_Asemapiirustus
EI JULKAISTA, Alkuperäinen lupapäätös_23-465

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 140

05.10.2023

3223/10.03.00/2023

§ 140

Uudisrakennuslupa 2023-952 Viilivati 2

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka

49-54-45-1

Viilivati 2

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 3521.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e
= 2,16

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

7600.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Kipsimestari c/o YIT Suomi Oy
PL 36
00621 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Taiteilija c/o YIT Suomi Oy
PL 36
00621 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Michael Kim arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104098577L	4875.0	4875.0	15601.0	6

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 23.08.2023

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 5
kpl 12.09.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Valtakirja
Kiinteistörekisteriote ja hallinnanjakosopimus
Rasitesopimus
Hankeselvitys
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalakaaviot ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Palotekniset erillissuunnitelmat
Esteetön kerrostalo 2021
Melu-, ääneneristys - ja värinäselvitykset
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Rakennetyypit
Julkisivukoosteet
Keran kehittämissuunnitelma-arvio
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ympäristövalokuvat
Viherkerroin tulokortti
LOMAKE-YL08A
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Ennakkoneuvottelumuistiot 4 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinrakennuksen ja siihen liittyvän jätetilan ja varastoa sisältävän osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä 1-2-kerroksiselle osalle. Rakennusoikeus korttelin osuudella on yhteensä 14 500 kem2. Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat.

Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuin ympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuolisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Liikennemelusta ja tärinän vaikutuksista on tehty selvitykset, joiden johtopäätökset on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa. Asemakaavan mukaisesti rakennukset sijoittuvat tontin ulkoreunoille muodostaen umpikorttelin. Sisäpiha on maanvarainen. Autopaikat sijaitsevat Viilivati-kadun toiselle puolelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, lukuun ottamatta yhtä le-paikkaa, joka on tällä tontilla pihamaalla. Hankkeelle annettu nimi, Keramiikkakortteli, viittaa alueen nimeen ja alueella sijainneeseen keramiikkatehtaaseen. Korttelin arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tavoitteena on ilmentää tätä identiteettiä. Materiaalivalinnoissa näkyy Keran kestävä kehityksen ja kiertotalouden tavoitteet. Hankkeessa käytetään pitkäikäisiä ja kierrätettävissä olevia materiaaleja: muun muassa tiiltä ja erilaisia metallilevyjä. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia. Sisäänkäynnit rakennukseen ovat sekä kadulta että pihalta. Pohjakerroksessa on väestönsuoja, varasto- ja yhteistiloja sekä sisäpihalle avautuvia asuntoja. Matalaan, yksikerroksiseen osaan sijoittuvat jätetilat ja osa varastoista. Kaikissa asunnoissa on parveke ja saunallisia asuntoja on 33, saunattomia 21. Asuntojen kylpyhuoneet ovat pääosin tehdasvalmisteisia moduulielementtejä. Keran taideohjelma huomioidaan arkadin varren yhteistiloihin sijoitettavilla isokokoisilla valokuvatauluilla, joissa esitellään alueen historiaa. Taulut näkyvät myös ulos jalankulkijoille pohjakerroksen ikkunoista. Rakennuksen energialuokka on B. Asuntoja rakennetaan 54 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 62 m², eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kerrosala on 4875 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 3900 kem², 443 kem² on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 169 kem² porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ja 363 kem² MRL 115 §:n sallimaa ylitystä. Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

1-kerroksinen rakennusosuus sijoittuu osin naapuritontille (54045-2). Tontin raja ylittyy noin 1,1 metrillä. Perustelu: Ylityksestä on sopimus tonttien kesken ja ratkaisu palvelee korttelin kokonaissuunnitelmaa. Asemakaavan 16 §:n mukaan tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. 1-kerroksiseen osaan on sijoitettu asemakaavan sallimana jätehuoltotilat, mutta myös vain tämän kiinteistön ulkoiluvälinevarastoa.

Paloasetuksesta:

VSS:n ulkoseinissä ja jätetilan ja VSS:n välisessä ulkoseinärakenteessa 1. kerroksessa käytetään polyuretaanieristettä, joka poikkeaa paloturvallisuusasetuksessa osoitetusta eristeen luokkavaatimuksesta. Eriste ei jatku ylempiin kerroksiin. Rakenne on vain osassa 1. kerroksen rakenteista ja eriste muuttuu rakenteessa palamattomaksi villaksi 1.- 2. kerroksen tasolla. Rakenne yms. sen hyväksyntään liittyvät asiat ja perusteet esitetään rakennesuunnitelmissa.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem² , $3900 / 110 = 35,45 = 36$ ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (54 asuntoa, 27 p) Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään asemakaavan mukaisesti 5 %, pysyvästi auton omistamisen tai autolla liikkumisen tarvetta vähentävä ratkaisu. Vähennyksen jälkeen vaadittava autopaikkamäärä 35 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 35 ap, joista 34 ap sijaitsee tontille 54043-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla.

Polkupyöräpaikkavaatimus $1 \text{ pp} / 30 \text{ kem}^2 = 3900 / 30 = 130$ pp.

Rakennetaan 130 pp paikkaa sisälle ja lisäksi pp-paikkoja ulos lyhytaikaista pysäköintiä varten. Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 108 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tärinäselvitys:

Rakennus tulee olemaan paaluille perustettu ja erityisesti pystykomponentit (pois lukien lattioiden kenttien värähtely) ovat hallinnassa tätä kautta. Edelleen voidaan todeta, että rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, että vaakasuuntaiset värähtelyt eivät muodostu ongelmaksi.

Melu- ja ääneneristys selvitys:

Meluselvityksessä tarkasteltiin vaiheittain rakentamisen vaikutusta As Oy Taiteilijan pihamelutasoihin sekä julkisivuun kohdistuviin melutasoihin. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat melko matalia eivätkä ikkunoilta tai parvekeoilta edellytettävät ääneneristysvaatimukset ole kovin korkeita. Rakennuksen piha-alueen melutasot ovat osittain yli uudelle asuinalueelle annetun yöajan ohjearvotason tilanteessa, jossa koko

kortteli ei ole vielä rakentunut. Päiväajan melutasot ovat kuitenkin selvästi alle ohjearvon ja myös yöohjearvon täyttävää aluetta löytyy rakennuksen suojan puolelta. Sisäpihan puolella olevia parvekkeita ei ole pakollista lasittaa.

Palotekninen asiantuntijalausunto:

Taiteilijan ja viereiselle tontille tulevan Muotoilijan välissä on 1-kerroksinen osuus. Välipohja osastoidaan EI60-EI90-luokkaan palon leviämisen estämiseksi matalalta osalta korkealle osalle.

HULEVEDET

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäätökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausunnon ja LVI-suunnitelman mukaan. Perusvesiä ei viivytetä. Virtauksensäätökaivo mitoitetaan siten, että viivytystilavuus tyhjentyy 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään.

KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintaselvitys on hakemuksen liitteenä.

ESTEETTÖMYYSSELVITYS

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 6.2.2023 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee:

kiinnittää huomiota julkisivusommitteluun ja viimeistellä tiilipintaiset elementit jälkisaumauksella ainakin kadun puoleisilla julkisivun osilla, tutkia mahdollisuutta elävöittää maantasokerrosten toimintoja ja sijoittaa irtaimistovarastoja ullakkotiloihin, mahdollisuutta varustaa kattoterassi pergolalla, osittaisella katoksella t.m.v. kaupunkikuvaa eheyttävällä vierekkäisiä korkeampia rakennusmassoja yhteen sitovalla rakenteella, kiinnittää huomiota kattomaisemaan ja käyttää vesikaton katteena konesaumattua peltiä, varioida parvekkeiden toteutustapaa, huomioida yksityisyydentarve sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää korttelin kaikkiin rakennuksiin samanlainen omatoiminen pelastautumistapa.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54045 tonttien 1, 2 ja 3 kesken on laadittu 30.3.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, pelastusteistä ja pelastusajon tarvitsemista nostopaikoista, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

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 istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 140

05.10.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-952

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 141

05.10.2023

3224/10.03.00/2023

§ 141

Uudisrakennuslupa 2023-953 Maitovadinkatu 13

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka	49-54-45-2 KILO Pinta-ala 1095.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maitovadinkatu 13 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,49 2725.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Muotoilija c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), viisi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Michael Kim arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104098578M	3407.0	3407.0	11317	8
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 23.08.2023		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 5 kpl 12.09.2023		Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirja Kiinteistörekisteriote ja lainhuutotodistus Hankeselvitys					

Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Esteetön kerrostalo 2021
Melu-, värinä- ja ääneneristys selvitykset
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys kaavan mukaisista autopaikkavähennyksistä
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Rakennetyypit
Julkisivukoosteet
Ympäristövalokuvat
Keran kehittämissuunnitelma-arvio
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Viherkerroin tuloskortti ja laskentataulukko
Ennakkoneuvottelumuistiot 4 kpl
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
LOMAKE-YL08A
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa asuinrakennuksen rakentamiselle, erilliselle yksikerroksiselle varastolle sekä viidelle maalämpökaivolle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkeuhkalojen korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinkeuhkaloille sekä 1-2-kerroksiselle osalle. Rakennusoikeus korttelin osuudella on yhteensä 14 500 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuin ympäristön tavoitteita.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkoja kokonaisuutena voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Liikennemelusta ja tärinän vaikutuksista on tehty selvitykset, joiden johtopäätökset on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa. Asemakaavan mukaisesti rakennukset sijoittuvat tontin ulkoreunoille muodostaen umpikorttelin. Sisäpiha on maanvarainen. Autopaikat sijaitsevat Viilivati-kadun toiselle puolelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, lukuun ottamatta yhtä le-paikkaa, joka on tällä tontilla pihamaalla. Hankkeelle annettu nimi, Keramiikkakortteli, viittaa alueen nimeen ja alueella sijainneeseen keramiikkatehtaaseen. Korttelin arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tavoitteena on ilmentää tätä identiteettiä. Materiaalivalinnoissa näkyy Keran kestävän kehityksen ja kiertotalouden tavoitteet. Hankkeessa käytetään pitkäikäisiä ja kierrätettävissä olevia materiaaleja: muun muassa tiiltä ja erilaisia metallilevyjä. Rakennuksen rungon käyttöikäksi on asetettu 100 vuotta. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia. Sisäänkäynnit rakennukseen ovat sekä kadulta että pihalta. Pohjakerroksessa on väestönsuoja, varasto- ja yhteistiloja. Matalaan, yksikerroksiseen osaan sijoittuu ulkoiluvälinevarastoa sekä tämän tontin rakennukselle että 22 pp samaan kortteliin myöhemmin rakennettavalle kohteelle (As oy Espoon Lasittaja). Kaikissa asunnoissa on parveke ja saunallisia asuntoja on 28, saunattomia 7. Asuntojen kylpyhuoneet ovat pääosin tehdasvalmisteisia moduulielementtejä. Keran taideohjelma huomioidaan arkadin varren yhteistiloihin sijoitettavilla isokokoisilla valokuvatauluilla, joissa esitellään alueen historiaa. Taulut näkyvät myös ulos jalankulkijoille pohjakerroksen ikkunoista. Asuinkerrostaloon liittyvä 1-kerroksinen jätetila ja varasto on erillisessä hakemuksessa 2023-952. Asuntoja rakennetaan kaikkiaan 35 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 66 m², eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

Kerhotilat ja pyöräpaja rakennetaan myöhemmin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Rakennuksen energialuokka on A.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kerrosala on 3407 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 2725 kem², 291 kem² on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 101 kem² porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ja 290 kem² MRL 115 §:n sallimaa ylitystä. Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Viereisen tontin (2) 1-kerroksinen rakennusosuus sijoittuu osin tälle tontille. Tontin raja ylittyy noin 1,1 metrillä. Perustelu: Ylityksestä on sopimus tonttien kesken ja ratkaisu palvelee korttelin kokonaissuunnitelmaa. Asemakaavan 16 §:n mukaan tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. 1-kerroksiseen osaan on sijoitettu asemakaavan sallimana jätehuoltotilat, mutta myös vain kiinteistön 49-54-45-1 ulkoiluvälinevarastoa. Asemakaavan mukaan "rakennusten kadun puolen julkisivuilla tulee kaupunkikuvassa korostua puhtaaksi muurattu tiili ja metalli eri muodoissaan". Suunnitelmassa suoraan katujen suuntaan olevat ulkoseinäosuudet verhoillaan paikalla muuratulla tiilellä, poikkeuksena arkadin yläpuoliset ulkoseinäosuudet, jotka toteutetaan elementtitiilellä (sandwich-rakenne).

Perustelu: Arkadin yläpuolella on parvekkeita, julkisivun saumojen lukumäärä ei elementtitiilellä (sandwich-rakenne) toteutettuna poikkea paikalla muuratusta. Alapuolella olevan arkadin jänneväliden vuoksi toteutus paikalla muuraten olisi rakenteellisesti vaikea. Asemakaavan mukaan "toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni". Suunnitteluratkaisussa Maitovadinkadun puoleisten 6- ja 8-kerroksisten rakennusmassojen välissä on 1-kerroksisen rakennusosuus, jonka osuudelta on ajo korttelin yhteispihalle. Perustelu: Asemakaavassa ei ole osoitettu mistä kohtaa ajo pihalle tulee järjestää. Asemakaavassa on esitetty ainoastaan ajokieltoalue korttelin itärajalla ja osalla koillisrajaa. Korttelin pihalle tarvitaan joka tapauksessa pelastustiemitoituksen vaatima ajoyhteys, joka on pihan käytön ja rakennusten toiminnallisuuden kannalta luontevinta järjestää 1-kerroksisen rakennusmassan osuudelta. 1-kerroksisella rakennusmassalla täytetään korkeampien massojen välistä pinta-alaltaan niin suuri osuus kuin pelastustiemitoitus huomioiden on mahdollista. Korkeammat massat on kuitenkin kytketty toisiinsa ajoyhteyden yläpuolella olevalla kattoterassilla.

Paloasetuksesta:

VSS:n ulkoseinissä ja jätetilan ja VSS:n välisessä ulkoseinärakenteessa 1. kerroksessa käytetään polyuretaanieristettä, joka poikkeaa paloturvallisuusasetuksessa osoitetusta eristeen luokkavaatimuksesta. Rakenne yms. sen hyväksyntään liittyvät asiat ja perusteet esitetään rakennesuunnitelmissa.

Poikkeamat on katsottu vähäisiksi ja perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäviksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem² , 2725 / 110 = 24,77 = 25 ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (35 asuntoa, 18 ap). Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään

asemakaavan mukaisesti 20 % eli 5 ap. Vähennyksen jälkeen vaadittava autopaikkamäärä 20 ap. Vähennyksen perusteeksi on esitetty tavanomaista laadukkaampi pyöräpysäköinti. Suurin osa pp-paikoista sijaitsee sisätiloissa, joihin on suora pääsy ulkoa. Yksi pyörävarastoista on varustettu automaattioivella.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 20 ap, joista 19 ap sijaitsee tontille 54043-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla. Polkupyöräpaikkavaatimus $1 \text{ pp} / 30 \text{ kem}^2 = 2725 / 30 = 91 \text{ pp}$. Rakennetaan 82 pp- paikkaa sisälle ja lisäksi 10 pp- paikkaa ulos. Ulkopaikat sijaitsevat katoksessa. Väestönsuoja on S1- luokkainen ja suojassa on paikkoja 72 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tärinäselvitys:

Rakennus tulee olemaan paaluille perustettu ja erityisesti pystykomponentit (pois lukien lattioiden kenttien värähtely) ovat hallinnassa tätä kautta. Edelleen voidaan todeta, että rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, että vaakasuuntaiset värähtelyt eivät muodostu ongelmaksi.

Melu- ja ääneneristys selvitys:

Meluselvityksessä tarkasteltiin vaiheittain rakentamisen vaikutusta As Oy Taiteilijan pihamelutasoihin sekä julkisivuun kohdistuviin melutasoihin. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat melko matalia eivätkä ikkunoilta tai parvekeoilta edellytettävät ääneneristysvaatimukset ole kovin korkeita. Rakennuksen piha-alueen melutasot ovat osittain yli uudelle asuinalueelle annetun yöajan ohjearvotason tilanteessa, jossa koko kortteli ei ole vielä rakentunut. Päiväajan melutasot ovat kuitenkin selvästi alle ohjearvon ja myös yöohjearvon täyttävää aluetta löytyy rakennuksen suojan puolelta. Sisäpihan puolella olevia parvekkeita ei ole pakollista lasittaa.

Palotekninen asiantuntijalausunto:

Taiteilijan ja viereiselle tontille tulevan Muotoilijan välissä on 1-kerroksinen osuus. Välipohja osastoidaan EI60-EI90-luokkaan palon leviämisen estämiseksi matalalta osalta korkealle osalle.

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäätökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausunnon ja LVI-suunnitelman mukaan. Perusvesiä ei viivytetä. Virtauksensäätökaivo mitoitetaan siten, että viivytystilavuus tyhjentyy 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään.

KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintaselvitys on hakemuksen liitteenä.

ESTEETTÖMYYSSELVITYS

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 6.2.2023 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee:
kiinnittää huomiota julkisivusommitteluun ja viimeistellä tiilipintaiset elementit jälkisaumauksella ainakin kadun puoleisilla julkisivun osilla, kiinnittää huomiota arkadin käytettävyyteen ja turvallisuuteen mm. valaistuksen keinoin ja arkadin pilarien olla tiilipintaisia kaikilta sivuiltaan, tutkia mahdollisuutta elävöittää maantasokerrosten toimintoja ja sijoittaa irtaimistovarastoja ullakkotiloihin, mahdollisuutta varustaa kattoterassi pergolalla, osittaisella katoksella tmv. kaupunkikuvaa eheyttävällä vierekkäisiä korkeampia rakennusmassoja yhteen sitovalla rakenteella, kiinnittää huomiota kattomaisemaan ja käyttää vesikaton katteena konesaumattua peltiä, varioida parvekkeiden toteutustapaa, huomioida yksityisyydentarve sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää korttelin kaikkiin rakennuksiin samanlainen omatoiminen pelastautumistapa. Suunnitelmia on mahdollisuuksien mukaan kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.
Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54045 tonttien 1, 2 ja 3 kesken on laadittu 30.3.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, pelastusteistä ja pelastusajon tarvitsemista nostopaikoista, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

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 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
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 toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä 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. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan
luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua
vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon
rakennusvalvontakeskukselle maalämmön
tarkastusasiakirjan.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on
asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava
toteutettuina.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että
luvan liitteeksi toimitetaan

rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle. Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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 049-2023-953

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 142

05.10.2023

3242/10.03.00/2023

§ 142

Uudisrakennuslupa 2023-1019 Karakalliontie 10

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka

49-57-7-11

KARAKALLIO

Pinta-ala 1213.0

Kaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten
kerrosala

Karakalliontie 10

02620 ESPOO

Asemakaava

AL-1, IV, 33 dB, e=1,62, 20 %, m1100,
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten
korttelialue

1960.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Karakallion Tori c/o Varte Oy
Malmin Kauppatie 8 A
00700 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Karakalliontie 10 c/o Varte Oy
Malmin Kauppatie 8 A
00700 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Lonka Jari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104106039A	2641.0	2544.0	9464.0	4

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 09.01.2023

Ehdollinen

Espoo

Kaupunkisuunnittelukeskus 22.05.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 4 kpl	26.09.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	12.09.2023	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	20.09.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (12 kpl)
 Asemapiirustus_dwg
 Vss-piirustukset ja -ilmoitus
 Hankkeen kuvaus
 Valtakirja (2 kpl)
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet (2 kpl)
 Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (2 kpl)
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista (Alustava) pintavesisuunnitelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Paloturvallisuussuunnitelma
 Palotekninen suunnitelma (leimattu)
 Energiaselvitys ja -todistus, ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (70)
 Meluselvitys
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
 Ilmanlaatu-, värinä-, yms. selvitys
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Autopaikkaselvitys
 Esteettömyysselvitys
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Havainnekuvia
 Kartta-aineisto (4 kpl)
 Tietomalli
 Esittelyaineisto YRLTK

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa asuinkerrostalo. Korttelin tontille 49-57-7-10 haetaan samanaikaisesti luvalla 049-2023-768-A liiketilan rakentamista. Luvalla 049-2023-198-P on myönnetty purkulupa korttelissa sijainneelle Karakallion ostoskeskukselle ja siinä yhteydessä on selvitetty maaperän pilaantuneisuus ja maaperän kunnostustarve.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala neljäkerroksiselle asuinrakennukselle (AL-1, 13100, 20 %, (m1100)). Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen ja

toisaalta korttelissa tulee rakentaa vähintään 1100 kem² liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerokseen ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille. Korttelin kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Materiaalien tulee olla kestäviä. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiin tuova, ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen, materiaalin, värityksen sekä julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja, viherrakentamisen keinoja tai taidetta. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin tai elävöitetä taiteen keinoin. Torin puoleiseen julkisivuun tulee toteuttaa katos tai sisäänveto.

Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Tontille rakennusalalle osoitettu asuinrakennusoikeus on 1960 kem². Asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Lisäksi asemakaavamääräyksiä mm melun ja tärinän huomioimisesta, piha-alueista, kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä, hulevesistä, pohjavesistä ja pilaantuneista maista.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on 4-kerroksinen, asuntoja on yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on 58,2 m². Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata tiililaattaa ja tehosteena on käytetty tummanruskeaa tiililaattaa. Ylempien kerrosten julkisivut ovat paksurapattuja ja tiililaatta on käytetty tehostepystyräitana. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat valkoista lasia. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. Vesikatolla sijaitsee IV-konehuone. Etelän puolen katto-osuudella on varaus aurinkopaneeleille.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on torille avautuva kerhotila, monitoimitila ja liiketila. Maantasokerroksessa on irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuone, väestönsuoja sekä tekniset tilat. IV-konehuone sijaitsee vesikatolla. Saunaosastoja

rakennetaan 1 kpl 27 saunatonta asuntoa kohti.

Korttelissa on yhteinen virkistykseen käytettävät piha-, oleskelu- ja leikkialueet. Alueet on suunniteltu liittymään saumattomasti toisiinsa ja toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Korttelin tonttien yhteiset jätteen keräyspisteet sijaitsevat tontin 49-57-7-7 pysäköintilaitoksen 1. kerroksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 2641 m². Kerrosalaa on yhteensä 2544 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1960 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 395 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 189 kem² sekä muuta alaa 97 m² (ullakko). Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavamääräyksestä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä- ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa halutaan poiketa. Hanke on perustellut vähäistä poikkeamaa raidevarauksen tärinä- ja runkomelun huomiotta jättämistä rakennuksen perustuksissa, perustuen yhdenvertaisuuteen ja suojauksen hyödyttömyyteen, sillä suojaus joudutaan joka tapauksessa toteuttamaan radan rakenteissa alueen muiden rakennusten vuoksi. Tästä on erillisiä selvityksiä luvan liitteenä.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa lausunnossaan (22.5.2023) rakennusluvan myöntämistä hankkeelle ja katsoo, että hanke on toteutettavissa esitetyllä tavalla ja katsoo, että hankkeen toimittama selvitys runkomelusta (24.3.2023 lausunto, A-Insinöörit Suunnittelu Oy) on riittävä.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, autopaikkavaatimus toimistoille on 1 ap / 50 k-m² ja liiketiloille 1 ap / 60 k-m². Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikkoja toteutetaan asunnoille 16 ap ja liiketiloille 2 ap.

Pysäköintilaitoksen kellarikerrokseen on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella 18 ap, joista 1 ap on liikuntaesteisille soveltuva autopaikka.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Liiketiloissa vaatimus on 1 pp / 50 kem² ja puolet niiden vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittuun

ja katettuun tilaan. Polkupyöräpaikkavaatimus tämän tontin asunnoille on vähintään 63 pp ja liiketiloille 2 pp. Tontin pyöräpaikoista 64 kpl:tta toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 8 kpl:tta pyöräpaikkoja on runkolukittavia katetusti parvekkeiden alla.

Asuinkerrostalon 1. kerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 59 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Korttelin yhteinen piha-alue on esteetön.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 09.01.2023 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

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

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella on leimattu palotekniset suunnitelmat 29.08.2023.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Karakallion kortteliin 57007 kuuluvat tontit ovat tehneet keskenään yhteisjärjestelysopimuksen. Sopimuksessa on sovittu mm palomuurien rakentamatta jättämisestä, perustusten ja rakennusten sijoittumisesta, taloteknisistä järjestelmistä, jäte-, hulevesi- ja sadevesiviemäreistä, hule- ja sadevesistä, jätteiden käsittelystä ja autopaikoista.

Hankkeesta on tehty ulkovaipan äänieristävyuden mitoituslaskelmat (Ulkovaipan ääneneristys, Talo C, A-Insinöörit, 17.1.2023) asemakaavamääräyksessä asetettujen vaatimusten täyttymisten osoittamiseksi. Selvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Rakennusalueen rajat ja näin ollen tontin rajat eivät ole suorassa kulmassa rakennuksen kanssa. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan suurimmillaan koillissivulla 0,75 metriä. Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukaan parvekkeet voivat ylittää tontin sisäisen rajan enintään 1,2 metrillä.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin länsipuolella sijaitsevissa maanalaisissa virtauksensäätkäivoissa. Virtauksensäätkäivojen tilavuus on suunnitelmassa yhteensä yli 48 m³. Virtauksensäätkäivoista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomainen on kuullut rajanaapureita eikä heillä ole ollut hankkeesta

huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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.

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavamääräyksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 142

05.10.2023

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133 ja 135 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää

p. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1019

Jakelu

Hakijat

3228/10.03.00/2023

§ 143

Purkamislupa 2023-766 Pellaksenmäentie 9

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka	49-63-126-1 JÄRVENPERÄ Pinta-ala 2549.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Pellaksenmäentie 9 02940 ESPOO Asemakaava AP/s Asuinpientalojen korttelialue 764.6 k-m ² 160.0 k-m ²				
Hakija	Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr Alppikatu 2 00530 HELSINKI					
Toimenpide	Omakotitalon (9889) purkaminen (suojeltu rakennus) Pääsuunnittelija: Turpela Hannu rakennusmestari Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1031589889	260.0	160.0	675.0	1
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	21.09.2023				Mahdollistava
	Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	08.09.2023				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 2 kpl Valtakirja 3 kpl Poikkeamispäätös 2023-256 Palokartoitusraportti Purkujäteselvitys					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Valokuvia

Lupaa haetaan suojellun, tulipalossa korjauskelvottomaksi vaurioituneen omakotitalon (9889) purkamiseen.

Rakennuspaikalle on hyväksytty vuonna 2009 asemakaavamuutos, jonka mukaan rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr. Rakennuspaikalle on myönnetty 14.4.2023 poikkeamislupa 2023-256-S asuinrakennuksen purkamiseen. Purettavaksi haettu puolitoistakerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1900-luvun alkupuolella kaupunginmuseon tietojen mukaan Pellaksen tilan pehtoorin asunnoksi. Rakennusta on laajennettu ja muutettu myöhemmin. Puuverhoillun rakennuksen kerrosala 160 kem².

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee asuinpienalojen korttelialueella (AP/s). Rakennus on varustettu kaavassa suojelumerkinnällä sr, jonka mukaan rakennus on suojeltava. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

LAADITUT SELVITYKSET

Hakija perustelee hanketta sillä, että rakennus on pahoin vaurioitunut tulipalossa. Hakemukseen on liitetty palotarkastusraportti, jonka perusteella palo on levinnyt ulkoverhouslaudoituksista vesikatolle ja sen rakenteisiin. Palo on myös tuhonnut suurimman osan kattotuoleista. Palo on sammutettu runsaalla vedellä. Selvityksen perusteella rakennuksesta voi enimmillään säästää osan ulkoseinän hirsistä sekä perustukset, eikä sen korjaaminen ole tekniseltä tai taloudelliselta kannalta perusteltua.

MUUT LAUSUNNOT

Uudenmaan ELY-keskus ja Espoon kaupunginmuseo ovat lausuneet hankkeesta poikkeamispäätöskäsittelyn yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan muun muassa, että hakemuksen liitteenä olevan tarkastusraportin (Danotec 17.6.2022) perusteella rakennus on kärsinyt mittavia vaurioita tulipalon ja sammutusveden vuoksi. ELY-keskuksen käsityksen mukaan sen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi olisi epävarmaa. Edellä kerrotusta johtuen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei poikkeamisen myöntämiselle ole estettä. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan muun muassa, että Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tulipalon ja sammutusveden vaurioittaman rakennuksen korjaaminen siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät, ei ole vaurioiden vakavuuden vuoksi mahdollista. Kaupunginmuseolla ei ole lupahakemukseen

huomauttamista. Hankkeessa on kyse sellaisen rakennuksen purkamisesta, jonka suojelun perusteena olleet arvot on asemakaavan laatimisen jälkeen menetetty. Rakennusta ei kannata kunnostaa suojelumerkinnän mukaisesti, sillä suojellut arvot häviäisivät täysin kunnostuksen yhteydessä.

Ympäristönsuojelun palvelualue toteaa lausunnossaan purkujätteen käsittelyn osalta, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella 1900-luvun alussa rakennettu rakennus on täysin saneerattu 2000-luvulla, eikä saneerauksessa ole jätetty vanhoja haitta-ainepitoisia rakenteita. Mikäli purkamisen aikana rakenteista kuitenkin löytyy mahdollisesti asbestia tai muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja, tulee nämä materiaalit tutkia ennen purkutöiden jatkamista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Hakijan toimittamien tutkimusten ja lausuntojen perusteella voidaan todeta, että asemakaavan edellyttämällä tavalla on tullut riittävästi selvitettyksi rakennuksen korjauskelvottomuus käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan eikä rakennusta voida korjata käyttökelpoiseksi kohtuullisin toimenpitein. Kun otetaan huomioon se, että rakennus on vaurioitunut korjauskelvottomaksi, on luvan myöntämiseen erityisiä syitä. Rakennuksen purkamisen ei siten katsota merkitsevän rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä se haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
loppukatselmus

Muut ehdot:

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Asuinrakennusten läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työssä on käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman hyvin. Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

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

Alueen tulee maisemoinnin jälkeen olla turvallinen ja pölyämätön. Tontin maisemointityöt tulee toteuttaa ennen työmaa-aidan purkamista.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 127 §, 139 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-766

JakeluUudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 144

05.10.2023

3229/10.03.00/2023

§ 144

Uudisrakennuslupa 2023-909 Keilaranta 2

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka	49-10-33-1 OTANIEMI Pinta-ala 5624.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaranta 2 02150 ESPOO Asemakaava maanalaisia tiloja varten K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue 12750.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI	
Toimenpide	Keilaniemen kalliopysäköintilaitos (1), rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Niiranen Ville arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104096158K 70940.0 70940.0 319000.0 4	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 10.08.2023 Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa 21.09.2023	Mahdollistava Ehdollinen

	Metron rataisännöinti	01.09.2023	Mahdollistava
	Länsimetro Espoo	29.08.2023	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 22 kpl		
	Aloittamisoikeushakemus		
	Ennakkohaltuunoton pöytäkirja/kartta		
	Valtakirjat		
	Hankekuvaus		
	Liitoskohtalausunto 3 kpl		
	Rakennusjäteselvitys		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Esteettömyysselvitys		
	Piirros kerrosalan muodostumisesta		
	Palotekniset erillissuunnitelmat		
	Selvitys sammutuslaitteistosta		
	Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus		
	Ilmanlaatuselvitys		
	Selvitys työnaikaisten vesien käsittelystä		
	Kalliotekniset suunnitelmat		
	Kalliorakennustöiden työselostus		
	Kalliomekaaninen simulointiraportti		
	Keilalahdentien ajotunnelipiirustukset		
	Pohjavesiputkien asennusohjelmat		
	Keilaniemen alueen rakentamishankkeet		
	Luonnos maanpäällisistä kuilurakennuksista		
	Lausunto väestönsuojan jäädytysjärjestelmästä		
	Lausunto melun suunnitteluarvoista		
	Kolmannen osapuolen lausunto kalliorakennesuunnitelmista		
	GEO- ja KAT-suunnitelmien esittelymuistio		
	LVI-ennakkoneuvottelun esittelyaineisto		
	PALO-ennakkoneuvottelumuistio		
	Ravan lupaneuvottelumuistio		
	Tekninen ennakkoneuvottelu		
	Selvitys talotekniikasta ennen luvan jättämistä		
	Selvitys pohjarakenteista ennen luvan hakemista		
	Selvitys rakennetekniikasta ennen luvan jättämistä		
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet		
	Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n lausunto		
	Rakennuspaikan hallintaoikeusselvitykset		
	Geotekninen suunnitteluraportti		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa kallioluolastoon louhittavan Keilaniemen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojan rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.		
	ASEMAKAAVA		
	Hanke sijoittuu maanalaiselle asemakaava-alueelle ja alueelle on tehty ennakkohaltuunottopäätös (2022-689066). Kallion lujitusrakenteet		

ylittävät vähäisellä osuudella ennakkohaltuunoton rajan ja tästä tullaan edellyttämään rasitesopimukset tai yhteisjärjestelypäätös lupaehtona. K2-, K3- ja K4-kuilujen osalta on tehtävä sijaintiensa vuoksi huolellinen yhteensovitus liittyvien talonrakennushankkeiden kanssa.

RAKENNUSHANKE

Hankkeen kokonais- ja kerrosala on 70 940 kem² ja tilavuus 319 000 m³. Lupa-alue käsittää varsinaiset pysäköintihallit sekä niitä palvelevat oheis- ja tekniset tilat, kahdeksan maan päälle nousevaa pystykuilua, eteläisen sisäänajotunnelin ja väestönsuojan. Jalankulku yhteydet maan pinnalle toteutetaan viiden kuilurakennuksen kautta (K1b, K2, K3, K4 ja K6), nämä kuilut varustetaan hisseillä sekä palo-osastoidulla uloskäytäväportaalla. Osa kuiluista on teknisiä kuiluja (K0, K1a ja K5. K5 varustetaan lisäksi palo-osastoidulla uloskäytäväportaalla). 1912 ajoneuvon pysäköintilaitos sijoittuu neljään louhittavaan halliin, joista yksi on 1-kerroksinen ja kolme teräsbetoni laattaväli pohjalla jaettua 2-kerroksista. Hallit ovat yhteydessä toisiinsa välitunnelien kautta. LE-paikkoja on yhteensä 42 kpl. Yksikerroksinen halli varustetaan 4130 henkilön väestönsuojaksi. Varsinaisen suojatilan suuruus on 3097 m². Kalliosuoja palvelee Keilaniemen alueelle sijoitettavia kiinteistöjä. Pysäköintilaitoksesta johtaa maan pinnalle kaksi kaksisuuntaista ajo- ja huoltotunneliyhteyttä. Näistä pohjoisempi, pysäköintilaitoksen keskiosaan liittyvä ajoyhteys on aiemmin luvitettu maan pinnalta maanalaisiin pysäköintilaitoksen sisäänajoluiskisiin saakka erillisellä luvalla 049-2023-438. Eteläinen ajoyhteys käsitellään maanalaiselta osuudelta tämän luvan yhteydessä. Ajoyhteyksien maanpäälliset muokkaukset ja avolouhinnat on myönnetty erillisillä maisematyöluvilla (049-2015-1996, 049-2022-1167 ja 049-2023-897). Ajotunnelien betonitunneliosuudet, metroyhteyden betonitunneli sekä maanpäälliset kuilurakennukset tullaan luvittamaan jatkossa omina hankkeinaan. Pysäköintilaitokseen suunniteltu K6-kuilu on rajattu tämän lupahakemuksen ulkopuolelle maanpäällisen kaavakehityshankkeen keskeneräisyyden johdosta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennuksen palo-osastokoko, uloskäytäväjärjestelyt ja savunpoiston toiminta sekä mitoitus perustuvat oletettuun palonkehitykseen (palosimulointi). Palo-osastokoko ja uloskäytävään johtavien kulkureittien pituudet ylittävät tämän vuoksi asetuksen 848/2017 mukaiset taulukkoarvot. Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja hyväksyttävänä.

PALOTURVALLISUUS JA TALOTEKNIikka

Palosimuloinnista on VTT:n laatima lausunto, joka on puoltava seuraavin varauksin: 1) Automaattisen savunpoiston käynnistysviive automaattisen sammutusjärjestelmän vesisuutinten aktivoitumiseen. 2) Pystykuilujen hissit ja liikuntaesteisten pysäköintiruudut, ko. pysäköintiruutuja oli sijoitettu myös kuilun K3 hissien läheisyyteen, joka ei ole palomieshissi. Valitut suunnitteluratkaisut on käyty läpi pelastusviranomaisten kanssa ja käynnistysviiveen osalta todetaan asian vaativan jatkotarkastelua pelastusviranomaisten kanssa. Pysäköintijärjestely todetaan mahdolliseksi.

Autoliikenteen päästöjen vaikutuksesta ilmanlaatuun on laadittu päivitetty selvitys v. 2023, pitoisuudet eivät ylitä ilmanlaadun ohjearvoja. Selvityksen mukaan pysäköintilaitoksesta ulosjohdetuilla päästöillä on vain vähäinen vaikutus lähiympäristön ilmanlaatuun, mutta läheisten asuin- ja liiketilojen kannalta on näiden ilmastoinnin korvausilma suositeltavaa ottaa mahdollisimman etäältä päästölähteisiin nähden.

ESTEETTÖMYYS

Paikoitushallin tilat on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisiksi ja hankkeesta on laadittu esteettömyyselvytys. Yhteydet ovat esteettä ja LE-autopaikat on sijoitettu maanpinnalle johtavien hissiyhteyksien läheisyyteen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta ei ole käsitellyt hanketta johtuen sen luonteesta ja sijainnista maan alla.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetron lausunto on ehdollinen. Siinä todetaan mm. louhintatyön aikana tarvittavasta ruiskubetonipintojen kunnon seurannasta ja seurantaohjelmasta metron kalliotiloissa tietyillä ratatunneli- ja asemahalliosuuksilla, räjäytysajankohdista ennakkoon sopimisesta Kaupunkiliikenteen kanssa, vuotovesiseurannasta ja -kartoituksesta louhintojen vaikutusalueella ja suositellaan metroa lähinnä sijaitsevien hallien ja tunneleiden louhimista ensimmäisessä vaiheessa. Lausunnossa pyydetään kuilun K2 suunnitelmaratkaisujen toimittamista metron käyttöön niiden tarkastamista ja hyväksymistä varten ennen kuilun K2 avaamista pysäköintilaitoksen tiloihin metron tulvakynnyksen alittuessa sekä ennen louhintojen aloittamista siinä tapauksessa, että tulee suunnitelmamuutoksia, tietoa tärinämittauksista tai Kaupunkiliikenteen kanssa sovituista louhinnan järjestelyistä.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenteen lausunnossa todetaan, että mm. tulee ottaa huomioon metroliiikenteen ja raitiotien läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja äänihaitat. Kohteessa tapahtuva rakentaminen ei saa häiritä tai vaarantaa metro-/raitieliikennettä, työmaat eivät saa heikentää kulkua kiinteistöille ja tarvittavat opasteet erityisesti matkustajien kulkua (jalankulku, pyörä- tai ajoneuvoliikenne yms.) varten pitää järjestää.

Pelastusviranomaisen on tutustunut hankkeesta toimitettuihin suunnitelmiin 21.9.2023. Pelastusviranomaisen puoltaa hanketta, mikäli palotekniset ratkaisut toteutetaan kuten hankkeen paloturvallisuussuunnitelmassa ja sen liitteissä on esitetty. Mahdollisten työmaa-aikaisten suunnitelmien osalta pelastusviranomaisen tulee pitää ajan tasalla.

Kolmannen osapuolen lausunnot kalliorakenteista ja kalliosuojan jäähdytysjärjestelmistä ja ilmanvaihtolaitteistosta on toimitettu rakennuslupaun.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeen maanalainen osa rakennetaan maanalaisella asemakaavalla, eikä siten edellytä naapureiden kuulemista. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tässä yhteydessä tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 180 000 euron vakuutta vastaan

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

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

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

Laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hankkeeseen nimettävä erityisalantyoönjohtaja, joka vastaa paloturvallisuudesta.

Automaattisen savunpoiston käynnistysviiveen vaikutus automaattisen sammutusjärjestelmän toimintaan tulee vielä tarkastella ja käydä läpi pelastuslaitoksen kanssa. Toteutustapa esitetään Rakennusvalvonnalle ennen laitteiston asennusten aloittamista.

Työssä on noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n toimintaohjeita: Työskentely metroradan läheisyydessä ja Työskentely raitiotien läheisyydessä. 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.

Länsimetron lausunnon edellyttämät ehdot on huomioitava kokonaisuudessaan.

Maan pinnalle ulottuvien kuilujen rakentamista ei saa aloittaa ennen myönnettyä kuilukohtaista erillistä maisematyö-/rakennuslupaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

VIRVE-verkon osalta L1-lomakkeen arviointi ja täyttö yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.

Paloteknisten laitteiden (esim. automaattinen paloilmoitin ja sammutuslaitteisto) erityissuunnitelmien (elinkaarikirja, suunnittelun perusteet jne.) esittely pelastusviranomaiselle ennen niiden asennustyön aloittamista.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rasiitteet lujitusrakenteiden osalta tulee olla perustettuina tai yhteisjärjestelypäätös tulee olla tehtynä. Espoon kaupungin omistamilla maa-alueilla sekä lunastustoimituksen 2022-689066 maanalaisen ennakkohaltuunoton mukaisella alueella ei saa aloittaa rakennusluvan mukaisia rakennustöitä ennen kaupungin kanssa solmittavaa erillistä sopimusta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eero Mustonen
p. 040 634 3084

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jatta Salmi teki Sofia Virtasen kannattamana seuraavan palautusesityksen: "Naapurit on jätetty kuulematta. Siksi esitän, että naapurit Itärannassa, 1500 asukasta, joille tulee olemaan merkittävä työmaan ajoliikenteen kivipöly ja meluhaitta tulee kuulla. Siksi esitän, että asia palautetaan virkavalmisteluun naapurikuulemista varten. THL Ympäristöterveys yksiköltä tulisi myös pyytää asiantuntija lausunto."

Mika Hentunen ja Mia Nores ilmoittivat vastustavansa Salmen esitystä, joten ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Salmen esitystä, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan ja yhden (1) äänestäessä tyhjää hylkäsi Salmen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävän mielipiteen perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 144

05.10.2023

Liitteet

1

Äänestysraportti §144

2

§144 Eriävä mielipide - Jatta Salmi

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-909

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 145

05.10.2023

3230/10.03.00/2023

§ 145

Uudisrakennuslupa 2023-984 Anna Sahlsténin katu 13

Päätöspäivämäärä

5.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2023

Rakennuspaikka

49-51-348-10

Anna Sahlsténin katu 13

LEPPÄVAARA

02600 ESPOO

Pinta-ala 2555.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, 4390, VIII, t, I Asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

4390.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11B c/o Espoon Asunnot Oy

Suomenlahdentie 1

02230 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2)

Pääsuunnittelija: Mäkipaja Veikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104103534H	5761.0	5417.0	18601.0	8
2	104103535J	190.0	190.0	483.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 5 kpl

15.09.2023

Kaupunkikuvatoimikunta/ennakkolausunto

03.04.2023

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö

29.08.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18 kpl

Valtakirja

Hankekuvaus

Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
Rakennusoikeuslaskelma, kerrosalakaaviot
Rakennusoikeuslaskelma, taulukko MRL-11508C
Liikennemeluselvitys
KKT-lausunto
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteellinen riskiarvio
Rakennusfysikaalinen riskiarvio
Kalustetut tyyppipohjat
Väritetyt julkisivut
Leikkaukset lasitettavista parvekkeista
Paloviranomaisen leimaversio, paloteknisen suunnitelma
Paloteknisen suunnitelman liitesuunnitelmat
PALO01-lomake
Pihasuunnitelma
Korttelisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuslupakartta
Yhteisjärjestelysopimus (kortteli 51348)
Sitoumus piharakennuksen palorakenteesta
Korttelin hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Naapurin suostumus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Maaperän kunnostuksen loppuraportti
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys.
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Vesijohto- ja viemäri lausunto
Väestönsuojapiirustus
Ilmoitus väestönsuojasta
Paloteknisen suunnitelman selvitysosa
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Havainnekuva 2 kpl
Rasitesopimus - Pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimus
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiselle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä erilliselle yksikerroksiselle talousrakennukselle.

Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus asuinrakennuksen rakennusallalla on 4390 kem², minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (yhteensä 658,5 kem²). Talousrakennuksen rakennusallalle ei ole erikseen osoitettu kerrosalaa.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuksista tulee olla suora yhteys korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0.6 m katutasen yläpuolella. Piharakennuksissa tulee olla viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden yhtenäiseen toteutukseen ja istutuksiin, meluun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kolmas kortteliin 51348 sijoittuvista asuinkerrostaloista. Lisäksi korttelin 51348 LPA-tontille sijoittuvalle pyöreälle pysäköintirakennukselle on myönnetty lupa.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 67 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 56 m². Hankkeelle haetaan ARA rahoitusta.

Hankkeen kokonaisala on 5951 m² mistä 5761 m² on asuinrakennuksen ja 190 m² talousrakennuksen osuus. Asemakaavan mukaista kerrosalaa on yhteensä 4390 kem², MRL 115§ sallimaa alaa 508 kem² ja kaavan lisärakennusoikeutta yhteensä 709 kem² (16.1 %). Muuta kokonaisalaa (ullakko) on 344 m².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat osin paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä, osin tiililaattapintaisia. Ullakon julkisivuverhouksena on lämpökäsitelty puu ja päädyissä sekä vesikatteena konesaumattu pelti. Asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Korttelipihan puolelle sijoittuvan kylmän piharakennuksen julkisivut ovat paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä sekä lämpökäsiteltyä puuta ja rakennuksessa on viherkatto.

Korttelin piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena erillisen suunnitelman mukaisesti. Oleskeluun tarkoitettu yhteispiha-alue on korttelin keskellä talousrakennuksen eteläsivulla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa haetaan seuraavat vähäiset poikkeamat perusteluineen
-Rakennuksen ullakko ei jää kaikilta sivuilta enintään 45 asteen kulmassa

kohoavan kuvitellun vesikattotason alapuolelle. Perusteluna on esitetty ullakon mahdollisimman luonteva ratkaisu kaupunkikuva, tilat, porrashuoneet sekä ullakon asukasterassi huomioon ottaen.

-Kaavan sallima lisärakennusoikeustiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Näitä tiloja rakennetaan yhteensä 16,1 %, joka on 1,1% enemmän kuin mitä kaava sallii.

Perusteluna on esitetty kaksi mitoitukseltaan väljää porrashuonetta (käyttömukavuus + parikukuljetuksen tilantarve).

-Asuinrakennuksen palotekninen korkeus on 28,4 metriä. Rakennuksen kantavien rakenteiden palonkestävyys ja ulkoseinän pintaluokat toteutetaan enintään 28 metrin korkean mukaisesti. Lisäksi ylimmän kerroksen lattian etäisyys ylittää 24 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta. Korkeuden ylitystä (0,4 metriä) voidaan paloteknisen suunnitelman mukaan pitää vähäisenä ja rakennus täyttää poikkeuksesta huolimatta paloturvallisuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Lisäksi rakennuksen A-porras varustetaan kuivanousuputkella, jolla parannetaan pelastuslaitoksen operatiivista toimintaa mahdollisessa tulipalotilanteessa.

-Rakennuksesta on suora uloskäynti korttelipihalle samasta tilasta, jossa on asukastila. Perusteluna on esitetty porrastupamaisen tilan monikäyttöisyys ja kohtaamisten mahdollistaminen verrattuna erilliseen suljettuun asukastilaan.

-Tontin itäisivulla asuinrakennus ylittää rakennusalueen rajan n. 0,5 - 1 m. Perusteluna on esitetty luontevan jalankulkureitin muodostaminen rakennuksen länsisivulle.

-Tontille on kaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen, mutta rakennusosalalle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Rakennusosalalle sijoitetaan 190 kerrosalaneliometriä (lisäkerrosalaa)

kylmälle talousrakennukselle. Perusteluna on kaavan mukaisen talousrakennuksen toteuttaminen.

Kaavoittaja on katsonut, että kerrosalan ylitys voidaan hyväksyä piharakennuksen osalta, kun kaavassa on osoitettuna rakennusala talousrakennukselle ja piharakennus istuu rakennusosalalle sijainniltaan ja kerrosluvultaan.

Rakennusalan rajan ylitykseen kadun suuntaan on naapurin suostumus. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä hankkeessa vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, jolloin kaavan mukaisesti autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

Autopaikkavaatimus hankkeelle on yhteensä 41 ap.

Tontin 10 alueelle sijoittuu maanvarainen pysäköintialue, jonne rakennetaan yhteensä 22 ap ja autopaikoille osoitetaan latauspistevalmius sekä toteutetaan valmius hitaalle lataukselle. Hankkeen edellyttämistä autopaikoista 10 kpl sijoittuu omalle tontille ja loput 31 ap korttelin LPA tontille rakennettavaan pyöreään

pysäköintilaitokseen. Loput 12 tontille sijoittuvaa autopaikkaa tulevat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti korttelin tonttien 6, 8 ja 9 käyttöön.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 147 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan erilliseen piharakennukseen yhteensä 147 kpl. Lisäksi pihalle on osoitettu muutamia pyöräpaikkoja.

Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja se sijoittuu asuinrakennuksen 1. kerrokseen. Suojapaikkoja on yhteensä 117 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS, MELU JA MUUT SELVITYKSET

Rakennus on esteetön. Rakennukseen on esteetön käynti kadun puolelta. Asuntoihin ja yhteistiloihin on esteetön käynti porrashuoneen kautta.

Liikuntaesteisille rakennetaan kaksi autopaikkaa tontin maantasoon sijoittuvalle pysäköintialueelle, joista toinen osoitetaan nyt rakennettavalle hankkeelle.

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohje-arvot eivät ylitä. Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ääneneristys selvitys. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet voidaan melunnäkökulmasta sijoittaa vapaasti tontille. Parvekkeiden meluntorjuntaan itä-, etelä- ja länsijulkisivuilla riittää tavanomainen parvekelasitus. Meluntorjunnan näkökulmasta pohjoisen puoleisella julkisivulla parvekelasituksen käyttö ei ole välttämätöntä. Terassit ja parvekkeet lasitetaan.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma. Lupatontin osuus viivytettävistä vesistä on 14.6 m³. Hulevedet ohjataan pintavaluntana viheralueille. Viheralueilta vedet ohjataan pääosin suoraan pintavaluntana hulevesipainanteeseen. Osa korttelin pihojen pintavesistä kerätään sadevesikaivoihin, joista vedet ohjataan hulevesipainanteisiin. Tulvatilanteessa vettä johdetaan yleiseen hulevesiverkostoon. Maanpäällisellä pysäköintialueella on vettä läpäisevä nurmikiveys ja piharakennuksessa viherkatto.

Korttelissa 51348 on suoritettu pilaantuneen maaperän kunnostus, jonka loppuraportti on luvan liitteenä. Riskiarvion perusteella havaitut pitoisuudet eivät aiheuta rajoitteita tulevaa maankäyttöä ajatellen, mutta pitoisuudet tulee huomioida maata kaivettaessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut ennakkolausunnossaan suunnitelmaa. Jatkosuunnittelussa on suositeltu kiinnittämään erityistä huomiota katujulkisivun ulokeparvekkeiden pintamateriaaleihin sekä detaljiikkaan, huolehtimaan sisäänkäynteihin asti ajokelpoisista huoltoajoreiteistä sekä tutkimaan saunaosaston le-wc-tilan käytettävyyttä saunojan näkökulmasta. Suunnitelmaan on lisätty tontille sijoittuva huoltoreitti pysäköintialueelta rakennuksen pohjoissivulle ja alimpien ulokeparvekkeiden laattojen alapinnat on jatkosuunnittelussa määritelty pintakäsittelyiksi. Ullakon le-wc sijaintia on perusteltu sillä että sen halutaan palvelevan ullakolla kaikkien tilojen käyttäjiä.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

Hanke sijaitsee erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1). Ympäristönsuojelun palvelualue katsoo, että sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein sekä huomioida rakentamisen aikana lupamääräyksissä tarkemmin esitetyllä tavalla. Luvan liitteeksi on toimitettu happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti. Tutkimuksessa todettiin potentiaalisesti happamia sulfaattimaita, mutta ei aktiivisia happamia sulfaattimaita (pH <4). Potentiaalisesti happamat sulfaattimaat on huomioitava rakennustöitä tehdessä ja niiden hapettumista on pyrittävä minimoimaan kohteella kaivettaessa. Todettujen potentiaalisten happamien sulfaattimaiden mahdollisten maankaivutöiden aikainen käsittely, pumpattavien työmaavesien pH:n seuranta ja kohteelle tulevien paalujen tai muiden maanalaisten rakenteiden korroosiosuojaus on esitetty tarkemmin selvityksessä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu korttelin 31348 tonttien 1,5,6,7,8,9 ja 10 välinen yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. piha- ja pysäköintialueista, kulkuyhteyksistä, pelastusteistä ja nostopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, hulevesijärjestelyistä.

Lisäksi autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Mikäli alueella esiintyy happamia sulfidisavimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen

perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta (liitteenä).

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta (kortteli 51348) tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan ennen aloituskokousta yhteisjärjestelysopimus (autopaikkojen sijoittuminen kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen) ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-984

Jakelu

Hakija

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 131, § 132, § 133, § 134, § 135, § 138

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 136, § 137

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 139, § 140, § 141, § 142, § 143, § 144, § 145**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 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.