



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.02.2023

## Kokoustiedot

Aika 16.02.2023 klo 17:01 - 20:44  
Tauko 19:10-19:21

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2C, 1. krs

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	saapui 17:42, §:n 4 aikana
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui 18:00, §:n 4 jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui 18:00, §:n 4 jälkeen
	Liedes Nestori	lakimies	
	Kotiaho Meri	toimistos sihteeri	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Emma Koskimaa  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Naz Goshnaw  
pöytäkirjantarkastaja

Jarmo Nieminen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.02.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 21		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 22		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 23		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristönsuojelulain mukaisessa asiassa koskien Fortum Kaupunginkallion lämpökeskuksen ympäristöluvan 122/2022 lupamääräyksen nro 8 määräjän muuttamista.	6
§ 24	1	Luonto- ja ympäristötiedon projektit 2023	8
§ 25	2	Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-1285 Perusmäentie 24	10
§ 26		Oikaisuvaatimus koskien hyväksynnän peruutusta vastaavana työjohtajana toimimiseen rakennusluvassa 2021-1892, Vanha Muuralantie, Muurala	20
§ 27		Uudisrakennuslupa 2022-1771 Anna Sahlsténin katu 15	29
§ 28		Uudisrakennuslupa 2022-1773 Anna Sahlsténin katu 15	38
§ 29		Laajennuslupa 2022-1653 Kirkkopolku 3	47
§ 30		Uudisrakennuslupa 2023-61 Kokinniitty 5	56
§ 31		Uudisrakennuslupa 2023-119 Kokinniitty 3	64
§ 32	3	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2022	74
§ 33		Viranhaltijoiden päätökset	80

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 21

16.02.2023

§ 21

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.2.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 22

16.02.2023

§ 22

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Naz Goshnaw ja Jarmo Nieminen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 23

16.02.2023

11640/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2023 § 23

§ 23

**Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristönsuojelulain mukaisessa asiassa koskien Fortum Kaupunginkallion lämpökeskuksen ympäristöluvan 122/2022 lupamääräyksen nro 8 määräajan muuttamista.**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Torvela Niko

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimivan ympäristö- ja rakennuslautakunnan mielestä laitoksen ympäristöluvan lupamääräyksen nro 8 määräajaksi voidaan muuttaa 31.12.2025, mikäli onnettomuustilanteissa puoliksi hallitsematon öljyn reitti laitostiloihin suunnitellaan paremmin. Kyseisellä reitillä sekä laitostiloissa olevat mahdolliset halkeamat ja rakenteiden väliset saumat tulee olla tiiviitä. Öljyvahingon sattuessa öljyn kulkema reitti on oltava tiivis ja reitille on tarvittaessa rakennettava öljyn valumista ohjaavia rakenteita. Laitostila, mihin öljyn on tarkoitus kerääntyä, on oltava tiivis.

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 27.1.2023 päivätyillä kirjeillä Espoon kaupungin, Espoon kaupungin kaavoitusviranomaisen ja Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoja Fortum Power and Heat Oy:n Kaupunginkallion lämpölaitoksen ympäristöluvan lupamääräyksen nro 8 määräajan muuttamista koskevasta hakemuksesta. Lausuntoja pyydetään 10.3.2023 mennessä. Asian diaarinumero on ESAVI/26450/2022. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2316715>

Fortum Power and Heat Oy hakee määräajan muutosta koskien laitoksen öljyn vastaanottoaikan korjaamista vastaamaan nykyisiä ympäristönsuojelullisia vaatimuksia. Korjaamisen määräaika haetaan muutettavaksi 31.12.2022:sta 31.12.2025:een. Perusteluna on öljyn vähäinen käyttö ja alueen asemakaavoituksen keskeneräisyys. Hakija arvioi, ettei uutta vastaanottoaikaakaan voi ottaa käyttöön ennen uuden kaavan lainmukaisuutta ja että vastaanottoaika voi vaihtaa sijaintia kaavoituksen yhteydessä.

Fortum Power and Heat Oy on tehnyt vuonna 2022 lukuisia toimenpiteitä, joilla vähennetään ympäristöön liittyviä riskejä öljyn vastaanottoaikalla. Kyseessä olevan alueen sadevesikaivoihin on rakennettu sulkuventtiilit, jotka suljetaan ennen öljyn vastaanottamista laitokselle. Hakemuksen mukaan mahdolliset öljyvahingot ohjautuvat laitoksen sisälle, josta ne voidaan hallitusti siivota.

Hakemuksessa on esitetty, että onnettomuustilanteissa öljy valuu laitoiloihin ja voidaan siivota sieltä. Hakemuksessa ei ole esitetty, onko pihan asfaltissa halkeamia, jatkuuko asfaltti saumattomasti sisälle laitokseen vai onko välissä kynnyks ja rakenteiden välisiä rakoja, sekä onko laitostilan lattian ja seinien väliset liitokset ja erilaiset läpiviennit tiiviitä.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

16.02.2023

427/11.00.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2023 § 24

§ 24

## Luonto- ja ympäristötiedon projektit 2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Soini Mira

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2023.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Luonto- ja ympäristötiedon yksikkö kuuluu ympäristönsuojelun palvelualueeseen. Toimintakenttä on hyvin laaja ulottuen luonnonsuojelusta, luonnon monimuotoisuuden ja luonnon virkistyskäytön edistämisestä maankäytön ympäristövaikutusten hillitsemiseen, vesiensuojeluun, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä ympäristötiedon välittämiseen. Vuonna 2023 yksikössä työskentelee 10 henkilöä, joista kahdeksan on vakituista, yksi hanketyöntekijä ja yksi määräaikainen projektityöntekijä.

Valvontayksiköstä poiketen luonto- ja ympäristötiedolla on vähemmän viranomaistehtäviä, mutta sitäkin enemmän edistämistehtäviä: huolehdimme siitä, että kasvavassa kaupungissa luonto-, ympäristö- ja ilmastoasiat huomioidaan Espoo-tarinan ja valtuustotavoitteiden mukaisesti. Tavoitteita edistetään myös erilaisten projektien kautta. Oheisessa liitetiedostossa esitellään lyhyesti Luonto- ja ympäristötiedon projektit 2023. Projektien teemat liittyvät luonnon- ja vesiensuojeluun, Itämereen, luonnon monimuotoisuuden edistämiseen, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä maankäytön yhteensovittamiseen. Osa



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

16.02.2023

projekteista toteutetaan omana työnä ja osa tilataan/ohjataan konsulttityönä. Ympäristönsuojelun palvelualueen johtoryhmä seuraa projektien etenemistä neljä kertaa vuodessa.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Luonto- ja ympäristötiedon projektit 2023

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

-24/10.03.00/2023

## § 25

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-1285 Perusmäentie 24**

Päätöspäivämäärä 16.2.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-82-25-1 PERUSMÄKI Pinta-ala 4110.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Perusmäentie 24 02920 ESPOO  Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % 822.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	JLH Invest Oy Kanervistontie 1 45200 KOUVOLA					
<b>Toimenpide</b>	Seitsemän omakotitaloa (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), talousrakennus (8), maalämpökaivoja (7 kpl)					
	Pääsuunnittelija: Peltoniemi Liisa diplomi-insinööri Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104030373F	164.0	134.0	480.0	1
	2	104030380P	192.0	158.0	550.0	1
	3	104030374H	192.0	158.0	550.0	1
	4	104030381R	141.0	120.0	530.0	1
	5	104030375J	141.0	120.0	530.0	1
	6	104030386W	104.0	104.0	480.0	1
	7	104030382S	134.0	114.0	500.0	1
	8	104030383T	30.0	10.0	30.0	1

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

<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö 07.09.2022 Naapurien kuuleminen 4 kpl 22.09.2022 Espoon ympäristönsuojelun palvelualue 28.09.2022	Puoltava . Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 22 kpl Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys Hallintaoikeus selvitykset Valtakirja Rasitesopimus ja liitekartta Naapurien kuuleminen 2 kpl Naapurin huomautus 2 kpl Hakijan vastine huomautuksiin Sopimus yhteisistä putkista Suostumus yleisen alueen käyttöön Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Vapautus hulevesijärjestelmään liittymisestä Kerrosalalaskelma ja -kaavio Energiaselvitys ja -todistus 7 kpl Ääneneristävyys selvitykset Perustamistapalausunto Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset Tonttileikkauspiirustukset 2 kpl Ympäristöselvitys Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	<p><b>LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS</b> Lupavalmistelijä on päätöksellään 19.12.2022 § 100 myöntänyt rakennusluvan seitsemän omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiselle tontille 49-82-25-1, osoite Perusmäentie 24. Kuudessa omakotitalossa on kytketyt autokatos- ja varastotilat. Omakotitalon F varasto- ja autokatostilat sijaitsevat erillisessä talusrakennuksessa.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 822 kem2, jonka lisäksi saadaan rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta (123 kem2).</p> <p>Haettavien asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 908 kem2 (rak. A 134 kem2, rak:t B ja C 158 kem2, rak:t D ja E 120 kem2, rak. F 104 kem2 ja rak. G 114 kem2), josta ulkoseinien yli 250 mm paksun rakenteen osuus on yhteensä 30 kem2 ja varastojen lisärakennusoikeutta on 55 kem2. Talusrakennuksen kerrosala on 10 kem2, joka lasketaan myös</p>	

lisärakennusoikeuteen. Varsinainen rakennusoikeus on käytetty ja lisärakennusoikeudesta jää käyttämättä 58 kem2. Rakennusten kokonaisala on yhteensä 1698 m2, josta autokatosten pinta-ala on yhteensä 180 m2.

Yksikerroksisten omakotitalojen julkisivun materiaali ja väritys toteutetaan korttelisuunnitelman mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 14 kpl, joista 9 kpl sijoittuu autokatoksiin ja 5 kpl avopaikkoina piha-alueelle. Piha-alueen autopaikat ympäröidään osittain pensasistutuksilla. Syväkeräysjäteastioiden keräyspaikka on osoitettu ajoliittymän vierestä.

Tontti sijoittuu kolmen rakennetun kiinteistön (Perusmäentie 22, 26 ja 28), Perusmäentien ja puistoalueen väliin. Asemakaavan mukaan tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm. Asuinrakennukset on sovitettu jo rakennettujen ja rakenteilla olevien naapuritonttien asuinrakennusten korkeusasemien sekä tienkorkeuden mukaisesti. Tontin pintaa nostetaan enintään noin 2,49 metriä rakennusten välisen sisäpihan kohdalla, koska rakennuspaikan nykyinen maanpinta on vaihteleva ja rakennuspaikan vieressä kulkevan tien korkeus määrää tonttiliittymän korkeusaseman. Hakija on perustellut rakennuspaikan maanpinnan nostamista rakennusten sijoittamisella hulevesijärjestelmän padotuskorkeuksien yläpuolelle ja esteettömyysvaatimusten täyttämällä pysäköintialueilla sekä asuntojen piholla.

Piha-alueiden hulevedet johdetaan kiinteistöllä 49-82-9903-42 olevalle puistoalueelle Espoon kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella ja Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätöksellä. Muut hulevedet esitetään viivytyksen kautta johdettavaksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta. Kiinteistön 82-22-2 omistajat ovat huomauttaneet asuinrakennusten korkeusasemasta ja kiinteistön 82-22-1 omistajat ovat huomauttaneet asuinrakennusten korkeusasemasta, hulevesien johtamisesta sekä Perusmäentien aurauslumen sijoituspaikasta. Hakijan vastineen mukaan kiinteistön 49-82-25-1 asuinrakennusten lattiakorot on sopeutettu ympäröivien tonttien jo valmistuneiden asuntojen lattiakorkojen sekä olemassa olevan Perusmäentien mukaan. Piha-alue on suunniteltu Valtioneuvoston esteettömyysasetuksen mukaisesti. Hulevesien osittainen ohjaaminen puistoalueelle on viranomaisten ohjeistuksen ja suostumusten mukainen.

#### OIKAISUVAATIMUKSET

Lupavalmistelijan lupapäätöksestä 2022-1285 A on jätetty oikaisuvaatimus.

Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennusten sijoitusta tontilla muutettavaksi siten, että se täyttää asemakaavan 10 § määräystä, jonka mukaan tontin pintaa saa korottaa enintään 50 cm.

Oikaisuvaatimuksessa huomautetaan lisäksi, että puistoalue, johon rakennusluvassa esitetään hulevedet johdatettavan, on kevään ja alkukesän aikana veden peitossa.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että lupapäätöksen mukainen suunnitelma on Espoon rakennusjärjestyksen 14 § (Pihamaan korkeusasema) ja 15 § (Tukimuurit ja pengerrykset) määräysten

vastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan seuraavasti. Nyt myönnetyn luvan suunnitelman mukainen korko ei ota huomioon olemassa olevaa ympäristöä tai vastapäätä jo olevaa rakennusta. Asemakaavan vastainen kahden metrin koron nosto muodostaa Perusmäentie 39 a talolle ja pihalle muodoltaan, kooltaan ja valoisuusvaikutuksiltaan erittäin häiritsevän kokonaisuuden (rakennus A, F ja G). Vaadimme huomioimaan, että sekä asemakaava että rakennusjärjestys vaativat ottamaan huomioon jo olemassa olevan rakennetun ympäristön.

Pihamaan hulevedet ohjataan suoraan puistoalueelle ja puiston maanpinta on korkeammalla kuin Perusmäentie 39 a talon sokkeli, joten hulevesien odotetaan valumaan rakennukseen päin.

#### HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Luvanhakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen 1.2.2023.

Vastineessa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa:

Suunnittelussa on huomioitu kaikkien 3 kiinteistön (49-82-25-1, 49-82-25-2 ja 49-82-25-3) maanpinnan suunnitellut korot yhdessä, koska pihatie palvelee kaikkia 3 tonttia.

Tonttien keskimääräinen maanpinnan nosto ei ylittäne vähäistä enempää ja vastaavat maanpinnan nostot on hyväksytty kiinteistöillä 49-82-22-1 (lupapäätös 2011-1444) ja 49-82-22-1 (lupapäätös 2015-607).

Pihatien korko määräytyy katukorkeusilmoituksen mukaisesti, huomioiden muut ilmoituksen ehdot mm. ajoliittymän kaltevuudesta ja että rakennukset/rakenteet on suunniteltava sopivalle korkeudelle huomioon ottaen viereisen tien/maaston korkeustaso. Pihatien sijainti ja korkeus on määritetty tonttien 1, 2 ja 3 käyttökelpoista kulkua varten.

Lisäksi on huomioitu, että esteettömyys pysäköintipaikoille ja rakennusten

pihoille täyttyy.

Tontin 3 (Perusmäentie 28) nykyistä maanpintaa on laskettu, jotta tonttien 1

(Perusmäentie 24) ja 2 (Perusmäentie 26) rakennukset saadaan rakennettua ilman vielä suurempaa maanpinnan nostamista.

Maanpinnan korkoihin vaikuttaa myös Perusmäentie 22 tontin hanke, jossa rakennuspaikan lähellä olevien talojen lattiakorot ovat +40,60 ja +39,80.

Hulevesien osalta vastineessa todetaan, että suunnitelmat laaditaan Espoon hulevesiohjelman mukaisesti. Ensisijaisen tavoite on hulevesien muodostumisen ehkäisy, jolla voidaan parhaiten estää hulevesistä aiheutuvia haittoja. Pihatie ja kulkureitit päällystetään kivituhkalla, muut pihan pintamateriaalit ovat nurmi ja sokkelien vierustan sepeli. Lisäksi istutetaan istutettavalle alueelle puita. Suunnitelmissa on yritetty johtaa vähemmän hulevesiä liitoskohtalausunnon mukaisen purkupaikan kautta, jonka sijaan hulevedet ohjataan suoraan tontilta yleiselle alueelle imeyttämistä varten. Loput hulevedet, joita ei voida ohjata suoraan yleiselle alueelle, ohjataan viivytysjärjestelmän kautta hulevesiliittymiskohtaan. Tämä sama hulevesipurkukohta on sama muillakin lähinaapuritonteilla, eli kaikki hulevedet puretaan viime kädessä

yleiselle alueelle.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennushankkeen kohteena oleva tontti on viimeinen rakentamatta jäänyt rakennuspaikka kolmesta tontista (82-25-1, -2 ja -3). Rakennustyöt aloitettiin tontilla 3 ja tonttien 2 ja 3 omakotitalot ovat otettu käyttöön. Rakennuslupien haku ja sen mukainen toteutus oli porrastettu hakijan toiveesta.

Rakennuspaikalle (tontti 1) myönnettiin 4.6.2020 toimenpidelupa 2020-704-R, tonttiliittymän, pihatien, jätekeräysastioiden ja hulevesien viivytysalueen rakentamiselle, puiden kaatamiselle ja maansiirtotyölle, koska tonttien 2 ja 3 yhteiset järjestelyt on osittain sijoitettu tontille 1. Tonttien yhteisen pihatien korkeusasemat oli esitetty asemapiirustuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttivat toimenpideluvan liitteissä esitetyn pihatien ja tulevien asuinrakennusten korkeusasemasta, hulevesistä, postilaatikoiden sijainnista, lumikeräystilasta, jätekeräystilasta ja asuntojen lukumäärästä.

Hakijan vastineen mukaan tontin 3 maanpintaa lasketaan ja tonttien 1 ja 2 maanpintaa nostetaan, jotta tonttiliittymästä lähtevä pihatie voidaan toteuttaa määräysten mukaisesti. Kiinteistön 82-25-1 asuinrakennusten lattiakorot on arvioitu ja lopulliset korot vahvistuvat rakennuslupavaiheessa, samoin rakennusten laajuudet. Rakennusten kuivatusvedet johdetaan hulevesiviemäriin ja piha-alueiden hulevedet viivytyksen jälkeen puiston alueelle maanomistajan suostumuksella. Hulevesijärjestelmä toteutetaan määräysten ja viranomaisten ohjeiden mukaisesti. Lumenkeräyspaikka varmistuu asuinrakennusten rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Toimenpideluvasta 2020-704-R ei ole tehty oikaisuvaatimusta ja se on voimassa.

Espoon rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan, rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Rakennushankkeesta on toimitettu pintavaaituskartta, jonka mukaan tontin korkeammat kohdat ovat lounas- (+40.49) ja koillisnurkassa (+40.34). Matalin kohta on tontin luoteisnurkan läheisyydessä (+35.83) noin 11 metrin etäisyydellä. Perusmäentien katukorkeudet ovat ilmoitettu katukorkeusilmoituksessa. Sekä pintavaaituskartan että myös katukorkeusilmoituksen korkeusasemat ovat esitetty asemapiirustuksessa.

Rakennuslupahakemuksen ennakkokäsittelyvaiheessa lupakäsittelijä pyysi täydentämään hakemusta tien vastapäätä olevien rakennusten ja niiden korkeusasemien lisäämisellä julkisivupiirustuksiin sekä

tonttileikkauspiirustuksilla. Lisäksi lupavalmistelija pyysi merkitä maastoon tontin kulmapisteet ja suunnittelujen rakennusten F ja G nurkkapisteiden sijainnit ja korkeusasemat.

Luvan ennakkokäsittelyn aikana rakennusten korkeusasemat laskettiin rakennuksen F (0,40 m), G (0,20 m) ja talousrakennuksen (0,50 m) osalta, huomioiden naapureiden aiemmin tekemät huomautukset. Asuinrakennuksen A korkeusasema (+40.50) on pysynyt samana, Perusmäentien korkeusaseman vuoksi. Lähin rajanaapuri Perusmäentie 22 ei ole huomauttanut rakennushankkeesta.

Rakennuksen F ulkoseinän lähin etäisyys tien puoleisesta pohjoisrajasta on 4 metriä ja rakennuksen G ulkoseinän lähin etäisyys tien puoleisesta pohjoisrajasta on 2,50 metriä. Asemakaavassa esitetty rakennusalueen rajan vähimmäisetäisyys samasta rajasta on 1,50 metriä. Rakennukset siirrettiin kauemmas sallitusta rakennusalueen rajasta huomioiden naapureiden tekemät huomautukset. Kaikki rakennuspaikan rakennukset ovat yksikerroksisia ja rakennuksen F etäisyys tien vastapäätä olevan omakotitalon (Perusmäentie 39a) ulkoseinään on 19,20 metriä. Rakennus A on sijoitettu tienpuoleisen rakennusalueen rajaan kiinni ja rakennuksen ulkoseinän lähin etäisyys koillisessa olevalta kadunpuoleiselta rajalta on 2,50 metriä. Rakennuksen A etäisyys tien vastapäätä olevaan omakotitalon (Perusmäentie 37) ulkoseinään on noin 24 metriä.

Espoon rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan, pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rajanaapureiden rakennusten sijainnit ja korkeusasemat sekä Perusmäentien toisella puolella olevat kiinteistöt on esitetty pääpiirustuksissa. Talo F suunniteltu lattiakorkeusasema on +39,40 ja talo G lattiakorkeusasema on +39,80, joten talo F asuintilojen lattiakorkeusasema +39,40 on alempana kuin naapurin Perusmäentie 39 asuintilojen lattiakorkeusasema + 39,897. Espoon rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaan, pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rakennuspaikan ja rajanaapureiden välisten tonttirajojen korkeusasemat eivät muutu.

Asemakaava on vahvistunut vuonna 2007, jonka jälkeen asetusten määräykset astuivat voimaan 1.1.2018. Esteettömyysvaatimuksen mukaan rakennukseen johtava kulkuväylä on oltava esteetön.

Asuinrakennusten väliset piha-alueet ovat suunniteltu esteettömänä, jonka seurauksena rakennuspaikan hyvin vaihtelevat korkeuserot on tasattu. Tontin 3 (Perusmäentie 28) nykyistä maanpintaa on laskettu, jotta saadaan tonttien 1 (Perusmäentie 24) ja 2 (Perusmäentie 26) rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat toteutettuna määräysten mukaisesti ja ylisuuren maanpinnan nostamista välttämällä.

Hulevesiverkosto kerää hulevedet kiinteistöilta Perusmäentie 24, 26, 28, 37 ja 39 ja hulevesien purkukohta on esitetty yleiselle puistoalueelle.

Rakennuspaikan hulevedet viivytetään ennen johtamista hulevesiviemäriin ja puistoalueeseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella

lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke on asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen, vähäistä kaavasta poikkeamista lukuun ottamatta. Lupa on siten tullut myöntää.

**Esittelijän  
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat  
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

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



kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

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

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

Mikäli maapinnan pengerrys on jyrkempi kuin 1:2, tulee maarakennesuunnittelussa esittää sen stabilointi ja täyttömateriaali.

Asuinrakennus on perustettava niin, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

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

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

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

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Häggman teki vastaesityksen "Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja palauttaa myönnetyn rakennusluvan uudelleen valmisteltavaksi ja muutettavaksi hyväksytyn Perusmäen asemakaavan, kaavamääräysten ja laaditun kaavaselostuksen ja korttelisuunnitelman noudatettavaksi sekä olemassa olevan rakennuskannan, luonnonolosuhteiden ja maisemakuvan mukaiseksi."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Häggmanin vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Häggman jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

## Liitteet

2 Bjarne Häggman eriävä mielipide 2022-1285

## Oheismateriaali

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2022-1285 kiinteistö 49-82-25-1

EI JULKAISTA, Vastine oikaisuvaatimukseen Perusmäentie 24

EI JULKAISTA, 49-2022-1285\_802\_Talo F\_julkisivut\_021122

EI JULKAISTA, 49-2022-1285\_Asemapiirros

EI JULKAISTA, 49-2022-1285\_Talo G\_julkisivut

EI JULKAISTA, 49-2022-1285\_TaloA\_julkisivut

EI JULKAISTA, 49-2022-1285\_Tonttileikkaukset Perusmäentie

EI JULKAISTA, 49-2022-1285\_Tonttileikkaukset pihatie

## Jakelu

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

16.02.2023

Hakija  
Oikaisuvaatimuksen tekijät



työnjohtajan ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteydenotot, jossa viranomainen soveltaa hallintolakia ja hallinto-oikeudellisia periaatteita.

Rakennepäällikön päätöksessä 10.11.2022 on esitetty seuraavat MRL 122 e §:n mukaiset perusteet hyväksynnän peruutukselle vastaavana työnjohtajana toimimiseen:

Hankkeessa vastaavana työnjohtajana toiminut [REDACTED] on laiminlyönyt vastaavalle työnjohtajalle MRL 122 §:ssä ja MRA 73 §:ssä määrättyjä velvollisuuksia ja tehtäviä. [REDACTED] ei ole suorittanut tehtäviään hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla.

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin katselmuksissa on todettu sellaisia puutteita, jotka olisi tullut todeta jo asennusvaiheessa:

Runko A ja B: Puutteet B talo 1 kpl posipalkki viallinen sisäänkäynnin kohdalla. Välipohjan kannatus eroaa suunnitelmasta ja koskee kaikkia asennettuja taloja. Kertopuupalkit puuttuvat, palkit ovat ilman tuentaa. Katos: palkkien kannatus eroaa suunnitelmasta. Rakennesuun. Laatii korjaussuunnitelmat. Suunnitelma valvontaan ennen kyseisten rakenteiden peittämistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt seuraavaa:

Peruutuspäätöksen selostusosassa viitataan tarkastusinsinöörin katselmushavaintoihin 3.8.2022 (Runkokatselmus). Viitattu katselmus on järjestetty yli 3 kuukautta aikaisemmin ja väitetyt puutteet on sittemmin korjattu, eikä niitä ole todettu enää esim. 27.10.2022 katselmuksessa. Myöskään rakennusvalvontaviranomainen ei ole myöhemmin ennen Peruutuspäätöstä vedonnut ko. seikkoihin puutteiden tultua korjatuksi.

Hyväksynnän peruuttamista koskeva päätös on tehty, koska siihen on tehtävien laiminlyömisestä johdosta ollut aihetta. Sillä onko insinöörin katselmuksissa havaitut puutteet myöhemmin korjattu, ei ole ollut ratkaisevaa merkitystä arvioitaessa vastaavan työnjohtajan tehtävien suorittamista ja niiden mahdollista laiminlyömistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että työnjohtajan läsnäoloa tärkeämpää tehtävien asianmukaisen hoitamisen kannalta on tarvittavien valvontatoimenpiteiden huolellinen suorittaminen ja valvontatehtävä on suoritettavissa olematta kokoaikaisesti läsnä työmaalla.

MRL 122 §:n 2 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan tehtävät eivät siten rajaudu valvontatoimenpiteiden huolelliseen suorittamiseen eikä säädöksiin kirjattuja tehtäviä ja vastuita voi rajata yksityisoikeudellisin sopimuksin.

███ vastineen mukaan: Sopimuksessa on varsin selvästi rajattu osaaikaisen vastaavan työnjohtajan tehtävä eli "tarvittavien katselmuksien tilaaminen ja niihin osallistuminen". Vastineen perusteella työnjohtajan sopimus on tehty siten, ettei ole edes ollut mahdollista toimia siten kuin MRL edellyttää. Kymmenen asunnon tuottajamuotoinen kohde tiiviissä kaupunkiympäristössä on sellainen, että vastaavan työnjohtajan on tosiasiallisesti oltava työmaalla johtamassa töitä, jotta MRL tarkoittamia tehtävät ja velvollisuudet tulisivat hoidettua.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n mukaan

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että;

- 1) viranomaiskatselmuksia pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa;
- 2) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt pääpiirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat;
- 3) tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista ovat tehty;
- 4) ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi;
- 5) rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;
- 6) rakennustyössä on rakennustyön vaativuuden edellyttämä erityisalan työnjohtaja, joka hoitaa hänelle säädetyt tehtävänsä.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta.

Työmaakatselmuksessa 27.10.2022 tehtyjen havaintojen ja keskustelujen perustella oli syytä epäillä, että vastaava työnjohtaja ei ollut johtanut rakennustyömaata siten kuin on edellytetty MRL 122 §:n 1 ja 2 momentissa. Työmaalle toimitettujen elementtien puutteet olisivat tulleet esille elementtien vastaanottotarkastuksessa ja asennus vaiheessa jos työnjohtaja olisi ollut paikalla töitä johtamassa.

Rakennustyön tarkkailijan raportissa todetut kosteusasiat ja puutteet rakennusmateriaalien varastoinnissa ovat nekin sellaisia asioita, jotka vastaavan työnjohtajan tulisi estää.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös rikkoo luottamuksensuojaperiaatetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimuksen osa-aikaisuus on rakennushankkeen vaativuustaso huomioiden tavanomainen, eikä rakennusvalvontaviranomainen ole hankkeen aikaisemmissa vaiheissa puuttunut asiaan miltään osin.

Rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisen johdosta tai muusta vastaavasta syystä aihetta. Espoon kaupungin hallintosäännössä tämä tehtävä on delegoitu rakennepäällikölle. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 7.10.2021 § 19 hallintosäännön I osan 4. luvun 23 §:n nojalla siirtänyt toimivaltaansa ympäristö - ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille. Kyseisen delegointipäätöksen liitteen Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille II osan 1 §:n 2 kohdan mukaan rakennepäällikkö hyväksyy vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan (MRL 122, 122a – 122 f §).

Rakennepäällikön päätöksen ei voida katsoa olevan oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla lainvastainen, kun rakennepäällikkö on esittänyt peruutukselle MRL 122e §:ssä tarkoitetut perusteet. Päätöksessä ei voida katsoa rikotun luottamuksensuojaperiaatetta työnjohtajan sopimuksen osa-aikaisuuteen ja sen tavanomaisuuteen viitatulla perusteella ottaen huomioon, että päätöksessä on esitetty seuraavaa:

Vastineen perusteella työnjohtajan sopimus on tehty siten, ettei ole edes ollut mahdollista toimia siten kuin MRL edellyttää. Tämänkaltaisella sopimuksella ei kuitenkaan voi poistaa säädöksiin kirjattuja tehtäviä ja vastuita. Peruutus päätöksen sopimusta koskeva huomio on vain yksi tekijä vastaavan työnjohtajan tehtävien suorittamista arvioitaessa.

### **Sovellettavat säännökset**

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 122 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

MRL 122 §:n 2 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

MRL 122 §:n 3 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan

rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

MRL 122 e §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan, jos tämä täyttää 122 c §:ssä säädetyt kelpoisuusvaatimukset. Rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä aiheutta. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n mukaan

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että;

- 1) viranomaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa;
- 2) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt pääpiirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat;
- 3) tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista ovat tehtyt;
- 4) ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi;
- 5) rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;
- 6) rakennustyössä on rakennustyön vaativuuden edellyttämä erityisalan työnjohtaja, joka hoitaa hänelle säädetyt tehtävänsä.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, vastaavan työnjohtajan on korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla rakennustyön aikana huolehdittava rakenteita avattaessa ja purettaessa ilmi tulleiden seikkojen huomioon ottamisesta rakennustyössä.

## Käsittely

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### **Oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksynnän peruutusta koskevasta päätöksestä**

Oikaisuvaatimuksen kohteena on Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskuksen teknisen yksikön rakennepäällikön 10.11.2022 antama päätös asiassa koskien hyväksynnän peruutusta



liittyen vastaavana työnohtajana toimimiseen Espoossa rakennusluvassa 2021-1892 (oikaisuvaatimuksen liite 1) (jäljempänä "Peruutuspäätös").

### **Oikaisuvaatimuksen tekijä**

Nil-Group Oy

### **Oikaisuvaatimus ja sen perustelut**

Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta oikaisee Peruutuspäätöstä niin, että se ensisijaisesti muuttaa Peruutuspäätöstä niin, että hyväksyntää vastaavaksi työnohtajaksi rakennuslupa 2021-1892 ei peruuteta ja toissijaisesti poistaa Peruutuspäätöksen ja palauttaa päätöksen perusteena olevan asian rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan:

- (1) Peruutuspäätös on lainvastainen.
- (2) Päätös perustuu virheelliseen selvitykseen. Vastaavan työnohtajan sopimuksen ja tehtävän sisältö on ollut tavanomainen ja on mahdollistanut rakennustyön asianmukaisen valvonnan. Mitään tehtävien ja velvollisuuksien laiminlyöntejä ei ole tosiasiallisesti ollut.
- (3) Päätös rikkoo luottamuksensuojaperiaatetta. Vastaavan työnohtajan sopimuksen osa-aikaisuus on rakennushankkeen vaatavuustaso huomioiden tavanomainen, eikä rakennusvalvontaviranomainen ole hankkeen aikaisemmissa vaiheissa puuttunut asiaan miltään osin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusluvassa 2021-1892 mukainen rakennushanke osoitteessa [REDACTED] on toteutettu rakennusluvassa mukaisesti ja säännöksiä ja määräyksiä sekä hyvää rakennustapaa noudattaen, eikä rakennusvalvontaviranomainen ole tosiasiallisesti todennut näissä seikoissa puutteita. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan [REDACTED] on hoitanut vastaavan työnohtajan tehtävää asianmukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää seuraavaa:

Peruutuspäätöksen selostusosassa viitataan työmaakatselmuksen 27.10.2022 havaintoihin koskien elementtien puutteita. Seikka on koskenut seinäelementtien tuulensuojalevyjen naulauksen toteutusta ja epäilyä asian vaikutuksesta runkolujuuteen. Ensiksi rakennusvalvontaviranomainen oli aikaisemmin järjestänyt rakennuskohteessa runkokatselmuksen, eikä ollut tuolloin todennut puutteita seinäelementeissä. Toiseksi kyse on ollut ainoastaan rakennusvalvontaviranomaisen epäilystä – tosiasiallisesti naulauksen

toteutuksella tai tuulensuojalevyillä ylipäänsä ei ole merkitystä rakennuksen runkolujuuden täyttymiseen. Lisäksi seinäelementit valmistaneelle talotehtaalte on myönnetty esittänyt hyväksytyn tarkastuslaitoksen varmennustodistus osoittamaan elementtien vaatimuksenmukaisuutta (oikaisuvaatimuksen liitteet 2 ja 3). Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mitään määräysten vastaisuutta ei siis ole osoitettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Peruutus päätöksen selitysosassa viitataan yksilöimättömästi ”rakennustyön tarkkailijan raporttiin (Viitteet 1-3)” ja siinä väitetysti todettuihin puutteisiin. Kyseistä raporttia ei ole liitetty päätökseen eikä muutoinkaan yksilöity mitä po. viitteillä tarkoitetaan. Muutoksenhakijalla ei ole tietoa olosuhteista, jossa raportti on tehty. Joka tapauksessa rakennushankkeen osakkeenostajien eli loppuasiakkaiden nimeämä tarkkailija [REDACTED] on myöhemmässä raportissaan 8.11.2022 todennut, ettei rakennuskohteessa ole puutteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa myös seuraavaa:

Edelleen Peruutus päätöksen selostusosassa viitataan tarkastusinsinöörin katselmushavaintoihin 3.8.2022 (Runkokatselmus). Viitattu katselmus on järjestetty yli 3 kuukautta aikaisemmin ja väitetyt puutteet on sittemmin korjattu, eikä niitä ole todettu enää esim. 27.10.2022 katselmuksessa. Myöskään rakennusvalvontaviranomainen ei ole myöhemmin ennen Peruutus päätöstä vedonnut ko. seikkoihin puutteiden tultua korjatuksi. [REDACTED] on huolehtinut vastaavan työnjohtajan tehtävästään asianmukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että rakennuskohte on tällä hetkellä rakennettu rakentamistöiden osalta käytännössä valmiiksi ja jäljellä on enää lähinnä kalusteasennuksia ja pintojen viimeistely töitä. Rakennusvalvontaviranomaisen puuttuminen asiaan on tältäkin osin jälkikäteistä ja perusteetonta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös seuraavaa:

Peruutus päätöksessä viitataan asunnon ostajan rakennusvalvontaan toimittamaan sähköpostiin. Päätökseen liitetystä viestistä ei ilmene kuka viestin on lähettänyt ja milloin. Viestistä ei myöskään ilmene mihin perustuen ilmeisimmin maallikon asemassa oleva ostaja esittää viestistä ilmeneviä väitteitään, eikä niiden todenperäisyydelle ole esitetty mitään perusteita. Esimerkiksi rakennusvalvontaviranomainen itse ei ole katselmuksissaan todennut viestissä väitetyjä puutteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuskohteessa ei todettu mitään Peruutus päätöksen selostusosassa viitattuja ja väitetyjä puutteita taikka muitakaan puutteita ja [REDACTED] on hoitanut vastaavan työnjohtajan tehtävänsä asianmukaisesti ja maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Peruutus päätöksessä ei ole myöskään yksilöity mitään maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n kohtaa

tai siinä viitattua säännöstä, mitä [REDACTED] olisi vastaavan työnjohtajan tehtävässä rikkonut.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Peruutuspäätöksessä vedotaan yksilöimättömiin väitteisiin ja asiakirjoihin, joiden paikkansapitävyyttä ei ole varmistettu. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös perustuu puutteelliseen ja virheelliseen selvitykseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan viranomaisen on ylittänyt asiassa harkintavaltansa ja päätös on lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan viranomaisen on rikkonut luottamuksensuojaperiaatetta ja hallinnon asiakkaan odotettuja oikeuksia ja vaatimus työnjohtajan tehtävän hoitamisen resurssien lisäämisestä on myös itsessään perusteeton.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että rakennushanke on arvioitu vaativuusluokkaan ”tavanomainen” ja vastaavan vaativuusluokan hankkeissa kunnassa vastaavan työnjohtajan tehtävää on vakiintuneesti hoidettu osa-aikaisesti. Rakennuskohteen huoneistojen lukumäärästä huolimatta kyse on ollut käytännössä viiden keskenään identtisen paritalorakennuksen rakentamisesta, eikä kyse ole siten vastoin Peruuttamispäätöksessä esitettävää erityisen poikkeuksellisesta kohteesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että työnjohtajan läsnäoloa tärkeämpää tehtävien asianmukaisen hoitamisen kannalta on tarvittavien valvontatoimenpiteiden huolellinen suorittaminen ja valvontatehtävä on suoritettavissa olematta kokoaikaisesti läsnä työmaalla.

Rakennusvalvontaviranomaiselle on annettu ilmoitus [REDACTED] toimimisesta rakennushankkeen vastaavana työnjohtajana rakennushanketta käynnistettäessä. Lisäksi katselmusten yhteydessä on tuotu esiin, että tehtävä on osa-aikainen. Kuitenkaan viranomaisen ei ole missään vaiheessa aikaisemmin puuttunut siihen, ettei [REDACTED] olisi riittäviä resursseja tehtävän hoitamiseen. Rakennuttajan on tullut voida luottaa siihen, että vastaavan työnjohtajan tehtävän hoitamisen resurssit katsotaan riittäviksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Peruutuspäätöksen antamisen jälkeen rakennuttaja on tehnyt rakennusvalvontaviranomaiselle hakemuksen [REDACTED] nimeämisestä uudelleen vastaavaksi työnjohtajaksi niin, että hän hoitaisi tehtävää kokoaikaisesti. Hakemuksen johdosta viranomaisen on kuitenkin ilmoittanut suullisesti rakennuttajan edustajalle, ettei [REDACTED] tulla enää hyväksymään työnjohtajaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Peruutuspäätöksen tosiasiasiallisena perusteena ei ole myöskään vastaavan työnjohtajan tehtävän hoitamisen riittämättömät resurssit.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että Peruutuspäätöksen tosiasiallisena perusteena ilmeisimmin olevan rakennushankkeen hankaloittaminen viranomaisen henkilöiden henkilökohtaiseen tyytymättömyyteen perustuen. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että Peruutuspäätöstä oikaistaan niin, että [REDACTED] hyväksymistä ei peruuteta taikka Peruutuspäätös poistetaan.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus
- EI JULKAISTA Liite 1\_Peruutuspäätös 10.11.2022
- EI JULKAISTA Liite 2 Varmennustodistus
- EI JULKAISTA Liite 3 Varmennustodistus
- EI JULKAISTA 221045\_7 Työmaaraportti
- EI JULKAISTA 221045\_8 Työmaaraportti
- EI JULKAISTA 221045\_9 Työmaaraportti
- EI JULKAISTA Lupapäätös 2021-1892-A (2)

## Tiedoksi

Nil-Group Oy  
Kiinteistön omistaja  
Kiinteistön vuokralainen  
Oikaisuvaatimuksessa tarkoitettu työnjohtaja

401/10.03.00/2023

## § 27

**Uudisrakennuslupa 2022-1771 Anna Sahlsténin katu 15**

Päätöspäivämäärä 16.2.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-51-348-9 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1501.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 15 02600 ESPOO  Asemakaava AK, 2190, VI, Asuinkerrostalojen korttelialue 2190.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11A c/o SRV Yhtiöt Oyj PL 555 02601 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1) ja kolme pihavarastoa (2,3,4)  Pääsuunnittelija: Pihlman Anastasiia Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040500131	2628.0	2628.0	8874.0	6
	2	104050033N	21.0	21.0	61.0	1
	3	104050031L	21.0	21.0	61.0	1
	4	1040500153	21.0	21.0	61.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Naapurien kuuleminen, 2kpl, kuultu yhdessä 13.01.2023 luvan 2022-1773-A Kaupunkimittaussyksikkö 20.12.2022					Puoltava

	Rajanaapurit Espoo	20.12.2022	Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 11 kpl		
	Valtakirja		
	Parvekeleikkauspiirustus		
	Hulevesisuunnitelma		
	Suunnittelu- ja työnohjoitotehtävien vaatavuudet		
	Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset		
	Ulkoväriyessuunnitelma - värilliset julkisivut		
	Ilmoitus väestönsuojasta		
	Väestönsuojapiirustus		
	Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)		
	Paarikuljetuskaavio		
	KKT Selostus muutoksista		
	LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja		
	Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus		
	Katukorkeusilmoitus		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Esteettömyysselvitys		
	Yläpohjaleikkaukset		
	Paloteknisen suunnitelman selvitysosuus - leimat		
	Paloteknisen suunnitelman liitekuvat - leimattu		
	Pelustuslaitoksen kuittaus sammutusreitistä		
	Riskiarvio Palo		
	Palo01-lomake		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä		
	ENN1 LOMAKE-YL08A		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta		
	Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet		
	Selvitys yhteistiloista		
	RAK suunnitteluperusteet		
	HSY:n vesijohto- ja viemärilausunto		
	RAK riskiarvio		
	Rakennetyypit		
	Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti		
	Kerrosalakaaviot		
	Alapohjaleikkaukset		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Energiatodistuksen liite		
	Liikennemeluselvitys		
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä		
	Yhteisjärjestelysopimus kortteli 51348 (allekirjoitettu)		
	Muu selvitys - Jäteilman seinäpuhalluksen laskennallinen arviointi		
	Muu selvitys - Jäteilman seinäpuhallussimuloinnit		
	Korttelin pihasuunnitelma		

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Väliaikainen piha- ja pinnantasaussuunnitelma. Vaihe 1  
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma  
Asemapiirustus-DWG-tiedosto  
Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet (tontit 8 ja 9) 3 kpl  
Yhteisjärjestelysopimus, tontit 8 ja 9 (allekirjoitettu)  
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja kolmen pihavaraston rakentamiseen.

Samanaikaisesti haetaan myös lupaa 2022-1773 viereiselle tontille 51348-8 rakennettavalle asuinkerrostalolle ja rakennukset liittyvät toisiinsa muodostaen yhden kokonaisuuden. Myös kortteliin 51348 sijoittuvan pysäköintirakennuksen lupa 2022-1753 on vireillä.

**ASEMAKAAVA**

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 6-kerroksiselle asuinrakennukselle. Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 4380 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on tonttijaon yhteydessä jaettu siten, että nyt rakennettavan lupatontin osuus on 2190 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (tontit 8 ja 9 yhteensä 657 kem<sup>2</sup>).

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

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

**RAKENNUSHANKE**

Rakennukset muodostavat tontin 8 kanssa korttelin 51348 aloitushankkeen. Asuinrakennus on kuusikerroksinen ja pihavarastot yksikerroksisia. Uusia asuntoja on yhteensä 42 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on n. 43 h-m<sup>2</sup>..

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2691 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala on 2628 kem<sup>2</sup>, mistä 2189 kem<sup>2</sup> muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 269 kem<sup>2</sup> MRL 115§ sallimasta ylityksestä ja 170 kem<sup>2</sup> lisärakennusoikeudesta. Pihavarastojen kerrosala on yhteensä 63 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan sallimaa 15 % lisärakennusoikeutta tonteilla 8 ja 9

on yhteensä 619 kem2, mistä lupatontin osuus 233 kem2.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiitä ja maantasokerrosta sekä ylintä kerrosta on elävöitetty vaihtelevin muurausladonnoin. Pihan pyörävarastot ovat puurakenteiset ja niissä on viherkatto.

**AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA**  
Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 26 ap. Asemakaavamääräysten mukaisista autopaikoista 21 ap tulee sijaitsemaan kortteliin 51348 rakennettavassa paikoituslaitoksessa ja 5 ap tontille 51348-10 rakennettavalla maantasopaikoitusalueella, mistä yksi ap on soitettu liikuntaesteisille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 84 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asuinrakennukseen sijoittuviin ulkoiluvälinevarastoihin sekä piharakennuksiin yhteensä 84 kpl ja sisäänkäyntien yhteyteen on myös osoitettu muutama pyöräpaikka.

Väestönsuojapaikkojen tarve tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 118 henkilölle. Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja se sijoittuu tontille 9. Suojapaikkoja on yhteensä 118 henkilölle, mistä lupatontin osuus on 59 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Pihalta on esteetön pääsy porrashuoneisiin ja asuntoihin. Yhteistilat ovat esteettömiä. Parvekkeille asennetaan tarvittaessa puuritulätkä esteettömän pääsyn toteuttamiseksi.

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoituksessa poiketaan osittain Topten- mitoitusohjeesta mm. sauna-, kerho- ja pesulatilojen osalta. Poikkeamaa on perusteltu mm. sillä, että tilat ovat tonttien 8 ja 9 yhteiskäytössä. Erillinen selvitys mitoituksesta perusteluineen on luvan liitteenä.

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

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohje-arvot eivät ylity. Luvan liitteeksi on toimitettu akustinen selvitys sekä julkisivujen ääneneristysmitoitus. Terassit ja parvekkeet lasitetaan. Korttelin vaiheittain rakentamiseen liittyvä tilapäinen leikkialue on osoitettu tontille 9.



Pelastustie korttelipihalle on tontin koilliskulmasta. Pelastautuminen rakennuksen itäjulkisivun puoleisilta parvekkeilta on omatoimisesti parvekeluukkujen kautta, muuten pelastuslaitoksen nostoautolla.

Jätehuone sijaitsee tontilla 8 ja on yhteinen tontin 9 kanssa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu myös muita tonttien 8 ja 9 yhteistiloja.

Korttelissa 51348 on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin laskennallinen viivytystarve 87.3 m<sup>2</sup> ja lupatontin osuus on 9 m<sup>3</sup>. Hulevesiä viivytetään putkistossa, pihan viheralueilla sekä ohjataan korttelin viivytyspainanteeseen (hulevesiallas) asemakaavamääräysten mukaisesti.

Korttelissa on suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimus ja maaperässä on todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joista jää alueelle toimenpidetarvehuomio. Tutkimuksen perusteella kyseiset pitoisuudet eivät aiheuta rajoitteita tulevaa maankäyttöä ajatellen, mutta pitoisuudet tulee huomioida maata kaivettaessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja suunnitelmaa on puollettu mm. ehdolla, että jatkosuunnittelussa kehitetään maantasokerroksen ilmettä ja sisäänkäyntejä ja ylimmän kerroksen jäsentelyä, väritystä raikastetaan sekä varmistetaan kevyen liikenteen turvallisuus. Suunnitelmia on tarkennettu annetun lausunnon mukaisesti.

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.

#### 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, piha-alueen ulkorakennuksista sekä tonttien 8 ja 9 välisistä yhteisistä perustus ja seinärakenteista. Tonttien 51348-8 ja 9 välillä on lisäksi erikseen sovittu mm. yhteistiloista, väestönsuojasta sekä putkien ja johtojen sijoittamisesta.

Autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345

palvelevan pysäköintilaitokseen on myös laadittu yhteisjärjestelysopimus.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista. 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. Kortteliin lammikoituneen vesialtaan kuivatus ja täyttö tulee tehdä lintujen pesimärauhan 1.4. - 31.7 ulkopuolella. Erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1) esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Hankkeen / urakoitsijan tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) suunnitelma sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Suunnitelmaan tulee sisällyttää ohjeen "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin" (HSKOR) arviointityökalulla tehty arvio (luku 3.3) happamien sulfaattimaiden riskeistä sekä vaikutusalueen vesistöjen herkkyydestä. Rakentamisen aikana tulee noudattaa HSKOR-opasta. Rakentamisessa tulee varautua työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta pois johdettavan veden pH tulee mitata aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittausta harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, tulee ottaa yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun. Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat tulee suojata siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan valumavesiä ympäristöön. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus tulee ulottumaan HaSu-maakerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista. Katualueiden katselmukset tilataan suoraan Espoon rakentamisen- ja maankäytön sähköisen palvelun kautta

Piharakennuksille on pidettävä erillinen sijaintikatselmus.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Liikennemerkkit sekä muut kiinteistötekniset rakenteet, laitteet ja istutukset kaikkine rakenteineen tulee sijoittaa tontin puolelle.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

## **Päätös**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 27

16.02.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1771

Jakelu

Hakija

405/10.03.00/2023

## § 28

**Uudisrakennuslupa 2022-1773 Anna Sahlsténin katu 15**

Päätöspäivämäärä 16.2.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-51-348-8 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1479.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 15 02600 ESPOO  Asemakaava AK, 2190, VI, Asuinkerrostalojen korttelialue 2190.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11A c/o SRV Yhtiöt Oyj PL 555 02601 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Pihlman Anastasiia Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104050042Y	2700.0	2700.0	9080.0	6
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Naap. kuul.		13.01.2023			Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö		20.12.2022			Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko		19.09.2022			Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko		20.06.2022			Kieltävä
	Kaupunkitekniikan keskus		20.12.2022			Puoltava
	Rajanaapurit Espoo		20.12.2022			Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 11 kpl					

Valtakirja  
Esteettömyys selvitys  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Katukorkeusilmoitus  
Kerrosalakaaviot  
RAK suunnitteluperusteet  
RAK riskiarvio  
ENN1 LOMAKE-YL08A  
RTS-Ympäristöluokituksen S3-tarkastelu  
Riskiarvio Palo  
Selvitys yhteistiloista  
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Ilmoitus väestönsuojasta  
Paarikuljetuskaavio  
Yläpohjaleikkaukset  
Parvekeleikkauspiirustus  
Alapohjaleikkaukset  
KKT Selostus muutoksista  
Rakennetyypit  
Pelastuslaitoksen kuittaus sammutusreitistä.  
Paloteknisen suunnitelman selvitysosoitus - leimat  
Palo01 - lomake  
Paloteknisen suunnitelman liitekuvat - leimattu  
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Ulkoväriyessuunnitelma - Värilliset julkisivut  
HSY:n vesijohto- ja viemäri lausunto  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Energiaselvitys ja -todistus  
Energia todistuksen liite  
Liikennemeluserveys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Yhteisjärjestelysopimus, kortteli 51348 (allekirjoitettu)  
Muu selvitys - Jäteilmän seinäpuhallussimuloinnit  
Muu selvitys - Jäteilmän seinäpuhalluksen laskennallinen arviointi  
Väliaikainen piha- ja pinnantasaussuunnitelma. Vaihe 1  
Korttelin pihasuunnitelma  
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Asemapiirustus-DWG-tiedosto  
Yhteisjärjestelysopimus, tontit 8 ja 9 (allekirjoitettu)  
Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet (tontit 8 ja 9) 3 kpl  
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen.

Samanaikaisesti haetaan myös lupaa 2022-1771 viereiselle tontille 51348-9 rakennettavalle asuinkerrostalolle ja rakennukset liittyvät toisiinsa muodostaen yhden kokonaisuuden. Myös kortteliin 51348 sijoittuvan pysäköintirakennuksen lupa 2022-1753 on vireillä.

**ASEMAKAAVA**

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 6-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä siihen liittyvälle yksikerroksiselle talousrakennukselle. Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 4380 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on tonttijaon yhteydessä jaettu siten, että nyt rakennettavan lupatontin osuus on 2190 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, jätehuolto- ja kiinteistöhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (tontit 8 ja 9 yhteensä 657 kem<sup>2</sup>).

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti 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**

Asuinrakennus muodostaa tontin 9 kanssa korttelin 51348 aloitushankkeen. Se on kuusikerroksinen ja siihen liittyy yksikerroksinen taloussiipi. Uusia asuntoja on yhteensä 44 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on n. 43 h-m<sup>2</sup>.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2700 kem<sup>2</sup>, mistä 2191 kem<sup>2</sup> muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 123 kem<sup>2</sup> MRL 115§ sallimasta ylityksestä ja 386 kem<sup>2</sup> lisärakennusoikeudesta. Asemakaavan sallimaa 15 % lisärakennusoikeutta tonteilla 8 ja 9 on yhteensä 619 kem<sup>2</sup>, mistä lupatontin osuus 386 kem<sup>2</sup>. Varsinainen rakennusoikeus ylittyy 1 kem<sup>2</sup>.



Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä ja maantasokerrosta sekä ylintä kerrosta on elävöitetty vaihtelevin muurausladonnoin. Yksikerroksisessa siipiosassa on viherkatto.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että varsinainen rakennusoikeus ylittyy 1 kem<sup>2</sup>. Poikkeaman perusteluna on esitetty julkisivujen suunnittelu tiilimitoituksen mukaisesti. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 26 ap. Asemakaavamääräysten mukaisista autopaikoista 21 ap tulee sijaitsemaan kortteliin 51348 rakennettavassa paikoituslaitoksessa, 4 ap tontille 51348-10 rakennettavalla maantasopaikoitusalueella ja yksi le-ap omalla tontilla.

Lisäksi tontille sijoitetaan yksi tontin 51348-7 käyttöön osoitettu le-ap.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 88 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asuinrakennukseen sijoittuviin ulkoiluvälinevarastoihin sekä tontille 9 sijoittuvan piharakennukseen yhteensä 88 kpl ja sisäänkäyntien yhteyteen on myös osoitettu muutama pyöräpaikka.

Väestönsuojapaikkojen tarve tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 118 henkilölle. Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja se sijoittuu tontille 9. Suojapaikkoja on yhteensä 118 henkilölle, mistä lupatontin osuus on 59 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Pihalta on esteetön pääsy porrashuoneisiin ja asuntoihin. Yhteistilat ovat esteettömiä. Parvekkeille asennetaan tarvittaessa puuritulätkä esteettömän pääsyn toteuttamiseksi.

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoituksessa poiketaan osittain Topten- mitoitusohjeesta mm. sauna-, kerho- ja pesulatilojen osalta. Poikkeamaa on perusteltu mm. sillä että tilat ovat tonttien 8 ja 9 yhteiskäytössä. Erillinen selvitys mitoituksesta perusteluineen on luvan liitteenä.

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

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-

oleskelualueiden melutason ohje-arvot eivät ylity. Luvan liitteeksi on toimitettu akustinen selvitys sekä julkisivujen ääneneristysmitoitus. Terassit ja parvekkeet lasitetaan. Korttelin vaiheittain rakentamiseen liittyvä tilapäinen leikkialue on osoitettu tontille 9.

Pelastustie korttelipihalle on tontin 9 koilliskulmasta sekä tontin eteläpuolelta. Itäjulkisivun puolelta pelastautuminen tapahtuu parvekkeilta omatoimisesti ja muuten pelastuslaitoksen nostoautolla.

Jätehuone sijaitsee lupatontilla ja on yhteinen tontin 9 kanssa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu myös muita tonttien 8 ja 9 yhteistiloja.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin laskennallinen viivytystarve 87.3 m<sup>2</sup> ja lupatontin osuus on 9.3 m<sup>3</sup>. Hulevesiä viivytetään putkistossa, pihan viheralueilla sekä ohjataan korttelin viivytyspainanteeseen (hulevesiallas) asemakaavamääräysten mukaisesti.

Korttelissa on suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimus ja maaperässä on todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joista jää alueelle toimenpidetarvehuomio. Tutkimuksen perusteella kyseiset pitoisuudet eivät aiheuta rajoitteita tulevaa maankäyttöä ajatellen, mutta pitoisuudet tulee huomioida maata kaivettaessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja suunnitelmaa on puollettu mm. ehdolla, että jatkosuunnittelussa kehitetään maantasokerroksen ilmettä ja sisäänkäyntejä ja ylimmän kerroksen jäsentelyä, väriystä raikastetaan sekä varmistetaan kevyen liikenteen turvallisuus. Suunnitelmia on tarkennettu annetun lausunnon mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

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

Tontin toimintojen liittymisestä katualueeseen on neuvoteltu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja kaupunkitekniikan keskus puoltaa hanketta. Suunnitelman mukaiset kadunpuolen muutostarpeet ovat kadunsuunnittelijalla tiedossa ja huomioidaan kadun rakennussuunnitelmiin. Liikennemerkkit sekä muut kiinteistötekniset rakenteet, laitteet ja istutukset kaikkine rakenteineen on edellytetty sijoitettavan tontin puolelle.

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.

#### 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, piha-alueen ulkorakennuksista sekä tonttien 8 ja 9 välisistä yhteisistä perustus ja seinärakenteista. Tonttien 51348-8 ja 9 välillä on lisäksi erikseen sovittu mm. yhteistiloista, väestönsuojasta sekä putkien ja johtojen sijoittamisesta.

Autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen on myös laadittu yhteisjärjestelysopimus.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### **Esittelijän päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. 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. Kortteliin lammikoituneen vesialtaan kuivatus ja täyttö tulee tehdä lintujen pesimärauhan 1.4. - 31.7 ulkopuolella. Erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1) esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Hankkeen / urakoitsijan tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) suunnitelma sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Suunnitelmaan tulee sisällyttää ohjeen "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin" (HSKOR) arviointityökalulla tehty arvio (luku 3.3) happamien sulfaattimaiden riskeistä sekä vaikutusalueen vesistöjen herkkyydestä. Rakentamisen aikana tulee noudattaa HSKOR-opasta. Rakentamisessa tulee varautua työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle

5,5. Työmaalta poisjohdettavan veden pH tulee mitata aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittausta harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, tulee ottaa yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun. Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat tulee suojata siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan valumavesiä ympäristöön. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus tulee ulottumaan HaSu-maakerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista.

Katualueiden katselmuksot tilataan suoraan Espoon rakentamisen- ja maankäytön sähköisen palvelun kautta

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Liikennemerkkit sekä muut kiinteistötekniiset rakenteet, laitteet ja istutukset kaikkine rakenteineen tulee sijoittaa tontin puolelle.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista yhteisjärjestelysopimuksista 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 28

16.02.2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Käsittely

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1773

Jakelu

Hakija

410/10.03.00/2023

## § 29

**Laajennuslupa 2022-1653 Kirkkopolku 3**

Päätöspäivämäärä

16.2.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.2.2023

**Rakennuspaikka**

49-12-52-3

Kirkkopolku 3

49-12-52-1

Kirkkopolku 3

TAPIOLA

02110 ESPOO

Pinta-ala 1343.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

YLEISEN RAKENNUKSEN TONTTI

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus3200.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala2778.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

**Toimenpide**Uudelleen rakentamiseen verrattava korjaus ja laajennus, sekä 33  
maalämpökaivon poraaminen

Pääsuunnittelija: Muurimäki Sinikka arkkit.

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen  
vaativa**Lausunnot**

Länsimetro Oy

22.11.2022

Puoltava

Museovirasto

30.01.2023

Puoltava

Rajanaapurit Espoo

23.11.2022

Puoltava

Naapurien kuuleminen,  
1kpl

09.12.2022

.

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 11kpl

Valtakirja &amp; liite

Hankekuvaus

Lainvoimainen poikkeamispäätös

TEK-asiakirjat 9 kpl

Kuntotutkimukset, 12 kpl

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus  
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys  
Akustisen suunnittelun perusteet 2 kpl  
Kerrosalalaskelma  
Esteettömyysselvitys  
Palotekniset erillissuunnitelmat 4 kpl  
Purkupiirustukset ja -laskelma, 7 kpl  
Maalämpösuunnitelmat 2 kpl  
Ulkoväriyssuunnitelma  
Väestösuojaselvitys  
Pintavaaituskartta  
Puustokartoitus  
Hulevesien viivytystarveselvitys  
Poikkeamat ulkovaipan lämmönläpäisevyydessä  
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen  
Rakennushistoriaselvitykset 2 kpl  
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta  
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä  
Johtokartta ja liitoskohtalausunto  
Kosteudenhallinta-asiakirjat 3 kpl  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Pihasuunnitelma alustava  
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto  
Museoviraston lausunto  
**Lisäselvitykset ja poikkeukset** Haetaan lupaa asemakaavalla suojellun uimahallirakennuksen (1396) osittain uudelleen rakentamiselle, peruskorjaukselle, laajennukselle sekä 33 maalämpökaivon poraamiselle.

Tapiolan uimahalli otettiin käyttöön arkkitehti Aarne Ervin suunnittelemana vuonna 1965. Uimahallia laajennettiin sen pohjoisivulla terapia-allas- ja kuntosaliosalla vuonna 2009 arkkitehtitoimisto NRT:n suunnitelmien mukaisesti.

Rakennus sijaitsee Tapiolan keskustassa RKY-alueella. Aarne Ervin Tapiolan keskustasuunnitelma perustui keskusaltaaseen ja siitä lähtevään aukiosarjaan. Uimahalli sijaitsee keskusaltaan äärellä, ja muodostaa poikkeuksellisen tärkeän osan näkymää, joka päättää visuaalisesti Tapiolan keskustan rakennetun alueen.

Tapiolan uimahallin alkuperäinen osa on vuosina 2016-2021 suoritettujen kuntotutkimusten mukaan betonirakenteiden osalta erittäin pahasti vaurioitunut, eikä säilyttävä korjaus ole käyttöturvallisuuden näkökulmasta tai rakenteiden jäljellä olevan lyhyen käyttöiän vuoksi toteuttamiskelpoinen. Tutkimusten mukaan rakennuksen kantavista rakenteista vain allashallin ristipilarit ja valokupoli voidaan jatkossa käyttää uudelleen. Vaurioiden syynä on Suomessa harvinainen alkalikivireaktio, ts. betonissa aikoinaan sideaineena käytetty kiviaines on aiheuttanut betonin kemiallisen rapautumisreaktion. Nyt tehtävien



korjaustoimien tulee mahdollistaa 100 vuoden käyttöikä kantaville rakenteille.

#### ASEMAKAAVA

Asemakaavassa uimahalli sijoittuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU-k). Uimahallin alkuperäinen osa on suojeltu merkinnällä sr-1: "Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai allashallin sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa."

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2022-1122-S. Kaupunkisuunnittelukeskus myöntää poikkeamisen asemakaavasta rakennusoikeuden noin 300 kem<sup>2</sup> ylityksen, puku- pesu- ja saunatilojen purku-, muutos- ja laajennustöiden, rakennusalan rajojen ylityksen, tontin rajojen ylityksen, autopaikkannormin, vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman, sekä 6 autopaikan liikennealueelle sijoittamisen ehdoilla, että huoltotie, pyörätelineet ja leikkivälineet sovitetaan ulkoasultaan maisemallisesti arvokkaaseen metsäiseen puistomaisemaan, katualue ja LPA-alue muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jonka kunnossapito- ja pelastustiet ovat järjestettävissä, ja että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon määräykset työmaan aikaisen pois pumpattavan pohjaveden määrästä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa uimahallin rakennusoikeudeksi on merkitty 3200 kem<sup>2</sup>, josta on aikaisemmin käytetty 2778 kem<sup>2</sup>.

Rakennustoimenpiteen jälkeen asemakaavan mukainen kerrosala on 3389 kem<sup>2</sup>, mikä ylittää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden 189 kem<sup>2</sup> poikkeamispäätöksen mukaisesti. Rakennuksen kerrosala toimenpiteen jälkeen on 3532 kem<sup>2</sup>, ja kokonaisala 6236 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSHANKE

Tapiolan uimahallin alkuperäinen osa rakennetaan uudelleen ennallistaen, lukuun ottamatta ahdasta 3. pukuhuonekerrosta, joka puretaan. Kuntosali- ja terapia-allassiipi peruskorjataan, ja rakennusta laajennetaan sen itäisivulla.

Suojeltu uimahallin osa rakennetaan uudelleen alkuperäisillä rakenteilla ja pintamateriaaleilla. Ulkoaltille rakennetaan kesäkäytössä olevat ulkopukuhuoneet ja valvomo. Pääsisäänkäynnin portaat, ulkoaltilat, ulkohyppytorni, katsomo ja tekniikkatunnelit rakennetaan uudelleen. Jatkoissa kaikki uimahallin asiakaspukuhuoneet sijaitsevat samalla tasolla altaiden kanssa 1. kerroksessa. 2. kerroksen tasolla sijaitsevat kuntosalin pukuhuoneet, sosiaalitilat, sekä pääsisäänkäyntiin ja kahvioon liittyvät WC-tilat.

Hankkeessa rakennuksen esteettömyyttä parannetaan merkittävästi niin paljon kuin se on rakennussuojelunäkökohdat huomioon ottaen mahdollista.

Laajennuksen julkisivut ovat vihertävän harmaata sinkkipeltiä ja lasia. Sokkelit ovat luonnonväristä sileävalubetonia. Vesikatto on huopakatteinen tasakatto, ja katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Hankkeen toteutumisen jälkeen pääosa uimahallin käyttämästä energiasta tulee maalämmöstä ja aurinkopaneeleista. Rakennus on liitetty myös kaukolämpöön. Kaikki talotekniset järjestelmät mukaan lukien vedenkäsittelylaitteisto uusitaan.

Piha-alueet pääosin ennallistetaan joko ennen rakentamista olevaan tilaan tai alkuperäisiä suunnitelmia mukailten. Pinnoitemateriaalit ovat Tapiolalle tyyppisiä materiaaleja, isoa ja pienempää betonilaattaa. Kasvivalinnoissa on käytetty Tapiolalle tyyppisiä kasvilajeja.

Hankkeen uudelleen rakentamiseen vertautuva muutosala on 3891 m<sup>2</sup>, peruskorjattavan osan muutosala 1190 m<sup>2</sup>, ja laajennuksen kokonaisala on 1155 m<sup>2</sup>. Hakijan mukaan nykyisen rakennuksen korjausasteprosentti on 90 %.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen esteettömyyttä koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti suojellun hallitilan ja pukuhuoneiden välisten luiskien kaltevuuksissa sekä vain kesäaikaan käytettävän ulkoaltaan sisäänkäynnin luiskan kaltevuudessa. Suurissa pukuhuoneissa on vain toispuoleiset LE-WC:t, koska käytössä on erillinen esteetön puku- ja pesutila esteettömine WC-tiloineen. LE-katsomopaikat sijaitsevat vain yhdellä tasolla olevan tilanteen mukaisesti. Sr-1-suojellun altaan tasoeroissa on kontrastiväri vain vedenpinnan alapuolella. Allasnostimia saa käyttää vain henkilökunnan avustuksella. Suojellussa rakennuksessa on rajoitetut mahdollisuudet käyttää koho-opasteita lattioiden pintamateriaaleissa tai kontrastivärejä pintamateriaaleissa. Sisäportaissa käytetään kontrastiraitaa. Portaalla sijaitsevan opaskoiran tilan korkeus vaihtelee välillä 1100 - 2050 mm.

Rakennusten kosteustekniikkaa koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti suojellun julkisivun säilytettävissä koroissa säilyvän maanpinnan ja entistettävän ikkunaseinän välillä.

Käyttöturvallisuutta koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti katsomon penkkirivien välisen korkeuseron suhteen, joka ylittää 20 - 30 mm sallitun kaiteettoman korkeuseron 500 mm.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevista määräyksistä poiketaan laajennuksen nivelosien kattorakenteessa vähäisesti kaupunkikuvallisista ja rakennussuojelusyistä. Alkuperäisen rakennuksen ulkoseinä on suureksi osaksi lasia, ja umpiosalla eristettä on lisätty mahdollisuuksien mukaan muuttamatta oleellisesti rakennepaksuutta. Vuoden 2009

laajennuksen seinärakennetta ei ole muutettu.

Hulevesiä koskevista määräyksistä poiketaan johtamalla hulevedet hulevesiviemäriin ilman tontilla tapahtuvaa viivytystä HSY:n suostumuksella.

Palomääräyksistä poiketaan rakennuksen suurimman palo-osaston pinta-alan 2430 m<sup>2</sup> osalta 30 m<sup>2</sup> (1,2 %). Palo-osaston koko on laskettu ilman altaiden vesipinta-aloja. Suojellun rakennuksen olevat puupinnat säilytetään tai uusitaan vastaavanlaisina. Mahdolliset uudet puupinnat toteutetaan palomääräysten mukaisten pintaluokkavaatimusten mukaisina.

Poikkeamien perusteena on asemakaavassa sr-1-suojellun rakennuksen ja suojeltujen sisätilojen mahdollistamat ratkaisut. Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 70 kem<sup>2</sup>. Poikkeamispäätöksen mukaan hankkeessa voidaan käyttää autopaikkanormia 1 ap / 200 kem<sup>2</sup>, jonka perusteella rakennettava autopaikkamäärä on 18 ap.

Tontilla 1 sijaitsee henkilökuntaa varten 2 autopaikkaa. LPA-tontille 3 sijoittuu 23 autopaikkaa ja katualueelle poikkeamispäätöksen mukaisesti 6 autopaikkaa, eli uimahallia varten on osoitettu yhteensä 31 autopaikkaa (joista 3 LE-ap). LPA-tontilla on lisäksi saattoliikennepaikka, lähibussin pysäkki sekä linja-autopaikka.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on suunnittelualueella yhteensä 66 kpl.

Väestösuojapaikat 47 henkilölle sijoittuvat rasitteena Tapiolan keskusväestösuojaan.

#### SELVITYKSET

Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset rakennussuojelusta ja vanhan, asemakaavassa suojellun rakennuksen lähtökohtiin liittyvin vähäisin poikkeamin. Rakennukseen on esteetön käynti katu- ja pihatasoilta. Esteettömyyselvytys on esitelty esteettömyysasiamiehelle 7.6.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Hankkeesta on laadittu akustisen suunnittelun perusteet -asiakirja. Hanke on suunniteltu määräysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 25.10.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt Tapiolan uimahallin laajennusta

19.9.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

#### LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 30.1.2023 todennut, että rakennuksen laaja-alainen purkaminen ja uudelleen rakentaminen on todettu parhaaksi ratkaisuksi hyvin perusteellisen valmistelun tuloksena. Uimahallin rakenneteknistä kuntoa on tutkittu erittäin perusteellisesti ja myös vaihtoehtoisia ratkaisuja on pohdittu laaja-alaisesti. Museovirasto puoltaa rakennusluvan myöntämistä ja edellyttää, että se pidetään ajan tasalla hankkeen toteutuksen aikana, mahdollisista muutoksista suunnitelmiin neuvotellaan sen kanssa, ja allashallin detaljisuunnitelmat ja sisäväriyysuunnitelmat hyväksytään museovirastolla. Lausunnossa mainitaan myös yksityiskohdittain rakennusosat, jotka tulee dokumentoida eri tavoin niiden tarkkaa toisintamista varten, sekä hankkeelta edellytettävän restaurointiraportin sisältä.

Länsimetro Oy on lausunnossaan 22.11.2022 puoltanut hanketta ja todennut, etteivät hankkeessa toteutettavat, osittain metron suoja-alueelle sijoittuvat rakennustyöt tai maalämpökaivojen poraus aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille.

Hanke on esitelty Rakennetaan kaikille -työryhmälle 24.8.2022. Lausunnossaan 12.9.2022 vammaisneuvosto ja Rakennetaan kaikille -työryhmä on esittänyt suunnitelmista kommentteja ja toivomuksia, jotka on otettu jatkosuunnittelussa huomioon. Hankkeeseen on kiinnitetty erillinen esteettömyysuunnittelija.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus väestösuoja- paikkojen sijoittamisesta Tapiolan yhteisväestösuojaan.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Huomautuksessaan Espoon seurakuntayhtymä (tontit 12-27-5 ja 12-57-6) edellyttää, että Tapiolan uurnalehdon toimintaa tukevat pysäköintipaikat (vähintään kolme P-paikkaa) nykyisellä uimahallin P-alueella ovat käytössä koko rakennusprojektin ajan. Hakija on ilmoittanut sijoittavansa vähintään 3 autopaikkaa koko rakennustyön ajaksi uurnalehdon läheisyyteen, ja ennallistavansa väliaikaisen pysäköinnin alueen rakennustöiden jälkeen. Suunnitelma väliaikaisista autopaikoista on liitetty hankkeelle.

MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Tiedoksi  
Espoon seurakuntayhtymä  
Museovirasto

**Esittelijän  
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Espoon tilapalveluiden hankkeessa toimitetaan em. erityissuunnitelmat, mutta niitä ei esitellä alueen rakenne- ja LVI-insinöörille. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on tonttia ympäröivää aluetta koskeva lainvoimainen katu- ja puistosuunnitelma toimitettava lupahakemuksen liitteeksi.

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

Museoviraston edustajille tulee tarjota mahdollisuus osallistua hankkeeseen liittyviin aloitus-, työmaa- ja suunnittelukokouksiin sekä katselmuksiin.

Mikäli työmaan aikaisen pois pumpattavan pohjaveden määrä ylittää 100 m<sup>3</sup>/d, tulee siitä ilmoittaa Uudenmaan Ely-keskukselle. Jos pumppausmäärä ylittää 250 m<sup>2</sup>/d, tulee hakea vesilain mukaista lupaa.

Ennen rakennustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivumateriaaleista ja väreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen ja museoviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä

tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja materiaalivaihtoehtoista esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava ennen käyttöönottoa luvan Erityissuunnitelmiin.

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

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 29

16.02.2023

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit  
käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen

p. 040 505 6844

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1653

**Jakelu**

Hakija

Espoon seurakuntayhtymä

Museovirasto

421/10.03.00/2023

## § 30

**Uudisrakennuslupa 2023-61 Kokinniitty 5**

Päätöspäivämäärä 16.2.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-184-6	Kokinniitty 5
	49-21-184-3	Kokinniitty 5
	49-21-184-2	Kokinniitty 5
	49-21-184-1	Kokinniitty 5
	49-21-184-5	Kokinniitty 5
	49-21-184-4	Kokinniitty 5
	HENTTAA	02250 ESPOO
	Pinta-ala 1718.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1, VII(1/4)kap, 26200 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, Asuinkerrostalojen kortteli
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m <sup>2</sup>
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Hopeakerttu c/o Asuntoyhtymä PL 196 00101 HELSINKI	
	Kiinteistö Oy Espoon Kokinniitty c/o VRP Rakennuspalvelut Oy Tikkutehtaantie 2 40800 VAAJAKOSKI	
	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi II c/o Evli Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI	
	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi I c/o Evli Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI	



AsOy Espoon Suurpellon Tähti c/o Martin Sundman  
Bomansonintie 10 A  
00570 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti c/o VRP Rakennuspalvelut Oy  
Tikkutehtaantie 2  
40800 VAAJAKOSKI

Asunto Oy Espoon Voikukka c/o VRP Etelä-Suomi  
Aku Korhosentie 4  
00440 Helsinki

### Toimenpide

Asuinkorttelia palvelevan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (1) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1		5056.0	5056.0	18700.0	1

### Rakenteellinen paloturvallisuus

#### Lausunnot

#### Hakemuksen liitteet

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 16.01.2023 Mahdollistava

Pääpiirustukset, 4 kpl

Valtakirja

Yhtiökokouspöytäkirja

Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet

Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus

HSY:n liitoslausunto

Katukorkeusilmoitus

Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio

Pääsuunnittelijan yhteenveto

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat

Suunnitteluperusteet (rak, kvv-i)

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Hulevesisuunnitelma

Selvitys työmaavesien hallinnasta

Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)

Korttelin autopaikkalaskelma

Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Valokuvia

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Tietomalli

**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa asuinkerrostalokorttelia palvelevan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

Kyseessä on Kokinniityn asemakaava-alue, jolle on myönnetty kerrostalojen rakennusluvut tonteille 2, 3 sekä 6 ja käsiteltävänä on tontin 5 lupahakemus (2023-119).

Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin yhteensä kuuden asuinrakennustontin alle muodostettavalle 3d-kiinteistölle 49-21-184-3001, jonka tonttijako on hyväksytty 13.12.2022. Tontti muodostetaan vasta, kun nykyisten 2d-tonttien omistajat ovat luovuttaneet haluamalleen omistajataholle ne alueet, joista 3d-tontti muodostuu. Rakennusluvan saa MRL 81 a §:n 2 momentin perusteella myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

**ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu lamellimaisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. Koko korttelia koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen. Asemakaavassa on lisäksi annettu myös pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä pohjaveden ja hulevesien hallintaan sekä laatuun liittyen.

**RAKENNUSHANKE**

Kortteliin saavutaan autolla pohjoisesta Kokinniitty-kadulta ja pysäköintilaitokseen ajetaan tonteille 4 ja 5 rakennettavien rakennusten kellarien läpi rakennettavien ajoramppien kautta. Pysäköintilaitos liittyy kaikkien sitä rajaavien 2d-kiinteistöjen rakennusten kellareihin, joihin on pysäköintilaitoksesta esteetön pääsy. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

**RAKENNUSOIKEUS**

Rakentamiseen käytetään 5056 kem<sup>2</sup>, pysäköintilaitos on kokonaisuudessaan asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa.

**AUTOPAIKAT**

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava korttelissa vähintään 1 ap / asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, 1 ap / 75 kem<sup>2</sup> liike- ja palvelutiloja kohti sekä 1 ap / 200 kem<sup>2</sup> päiväkodin tiloille. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle.

Korttelin autopaikkavaatimus asumiselle on tuleva kokonaisasuntomäärä arvioituna vähintään 253 ap ja kerrosaloihin perustuen vähintään 265 ap,

joka on suurempana lukemana autopaikkamitoitusta määräävä. Tontin 5 asuinrakennukselle (lupa 2023-119) tullaan hakemaan 40 vuoden ARA-rahoitusta, jolloin laskelmissa on mahdollista huomioida tältä osin 20 % autopaikkavähennys. Kortteliin rakennettavaksi edellytettyjen liike- ja päiväkotitilojen autopaikkavaatimus (yhteensä 8 ap) huomioiden kokonaisautopaikkavaatimus korttelissa on yhteensä 263 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi ja autopaikat esitetään jaettavaksi eri rakennusten käyttöön kerrosalojen suhteessa, vaikka asuinkerrostalojen rakennuslupien yhteydessä autopaikkamäärävaatimus on osin ilmoitettu tästä poiketen laskettuna asuntojen lukumäärän mukaisena. 263 toteutettavasta autopaikasta 7 ap sijoittuu asuinrakennusten kellareihin, 50 ap LPA-alueelle ja loput 206 ap pysäköintilaitokseen, näistä on 9 le-ap. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista varten.

Lisäksi Kokinniitty-katualueelle ollaan toteuttamassa saatto- ja vieraspysäköintipaikkoja (17 ap), näitä ei ole sisällytetty korttelin autopaikkalaskelmiin.

#### MUUT SELVITYKSET

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä. Hulevesiä (viivytystilavuustarve 141 m<sup>3</sup>) esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla, myös pysäköintilaitoksen yläpuolisella pihakannen alueella. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys työmaavesien hallinnasta.

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

Luvan liitteeksi toimitettu selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sisältää myös selvityksen sulfaattimaiden käsittelystä ja pohjaveden hallinnasta.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista ja palomuurien rakentamatta jättämisestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kortteliin jo myönnettyjen asuinkerrostalolupien yhteydessä osana asuinkerrostalokokonaisuutta.

Teknisessä yksikössä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää erillistä teknistä esittelyä hankkeesta.

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut korttelin aiempien rakennuslupien yhteydessä luontoarvioihin

liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu myös tämän hankkeen lupamääräyksissä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille tiedottaminen ei ole tarpeen muodostettavan 3d-kiinteistön sijoituessa 2d-kiinteistöjen alle ja naapureiden ollessa samalla itse luvan hakijoita. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

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

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna luvan liiteasiakirjoihin ennen rakennustöiden aloittamista.

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

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

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

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

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

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta.

Käsittlemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava luvan liitteeksi toimitettua työmaavesien hallintasuunnitelmaa sekä Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 81 a, 117, 125, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-61

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

63/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 30

16.02.2023

Jakelu

Hakijat

415/10.03.00/2023

## § 31

**Uudisrakennuslupa 2023-119 Kokinniitty 3**

Päätöspäivämäärä

16.2.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-184-5 HENTTAA Pinta-ala 1919.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kokinniitty 3 02250 ESPOO  Asemakaava AK-1, VII(1/4)kap/lkap/la, 8100 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, 35 dB, Asuinkerrostalojen kortteli 0.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti c/o VRP Rakennuspalvelut Oy Tikkutehtaantie 2 40800 VAAJAKOSKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) ja pihakannenalaisen talousrakennuksen (2) rakentaminen  Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040590739	6215.0	6215.0	20365.0	8
	2	104060142S	77.0	77.0	296.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö	27.01.2023				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	28.11.2022				Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	03.02.2023				Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 16 kpl					



Rakennushankeilmoitus RH1  
Väestönsuojapiirustus  
Pöytäkirjaote  
Valtakirja, 3 kpl  
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet  
Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus  
Sopimus ARA-hankkeen toteuttamisesta, 2 kpl  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Naapurin kuuleminen, 4 kpl  
Korttelin rakentamisen vaiheistuskaavio  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Puustokartoitus  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)  
Energiaselvitys ja -todistus  
Liikennemeluserveys  
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys  
Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys  
Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennuksen suunnittelussa  
Kerrosalalaskelma  
Korttelin autopaikkalaskelma  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
**LUPAHAKEMUS**  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja tontin pihakannenalaisen talousrakennuksen rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Kyseessä on Kokinniityn asemakaava-alue, jolle on myönnetty kerrostalojen rakennusluvat tonteille 2, 3 ja 6. Korttelin yhteensä kuuden asuinrakennustontin alle sijoittuvalle 3d-kiinteistölle rakennetaan asuinkorttelia palveleva pysäköintilaitos (samanaikaisesti käsittelyssä oleva lupahakemus 2023-61). Pysäköintilaitoksen katolle sijoittuu korttelin yhteinen korttelipiha. Korttelin itäreunalla on LPA-alue, jolle osa korttelin autopaikoista sijoitetaan.

Tontti (5) ei ole voimassa olevan tonttijaon (12) mukainen. MRL 81 a § 2. momentin mukaan rakennusluvan saa myöntää ennen tontin

merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

#### ASEMAKAAVA

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

Lupatontti on korttelin koillisosassa ja sille saa rakentaa enintään 4700 kem<sup>2</sup> suuruisen (8100 kem<sup>2</sup> rakennusoikeus jakaantuu kahdelle tontille) korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon, jonka kerroslukua lasketaan viereisen kansipihan tasosta. Ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinaiseen rakennusoikeuteen) luettavaksi tilaksi 1/4 suurimman kerroksen alasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät tilat kussakin kerroksessa, asumista palvelevat yhteis- ja varastotilat, palvelueteiset, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävät liikenteen melualueella, jäte- ja kiinteistöhuoltotilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pysäköintitilat.

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

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

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

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 8-kerroksinen. Alimpaan, pysäköintilaitokseen yhdistyvään kerrokseen sijoittuu asuntojen irtaimisto - ja ulkoiluvälinevarastoja, teknisiä tiloja, pesula kuivaushuoneineen ja korttelin yhteinen palvelueteinen sekä kierrätyshuone. Rakennuksen lävistää pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska. Asuntoja toteutetaan 79 ja niiden parvekkeet lasitetaan. Kaikilla asunnoilla on parveke tai ranskalainen parveke. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu kolmen asunnon lisäksi iv-konehuone sekä kaksi parvekkeellista

saunaosastoa ja kerhotila. Rakennuslautakunnan päätöksen 28.06.2018 § 102 mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: talosaunoja toteutetaan ohjetta vähemmän, jota on perusteltu talosaunojen ja kerhotilan laadulla ja hyvällä sijainnilla. Asunnoista, saunoista ja kerhotilasta on parvekkeilta varatienä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle.

Katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on puhtaaksimuurattu tiili, sisäpihan julkisivut ovat hienopestyjä betonielementtejä. Ulokeparvekkeiden väliseinät tehdään levypintaisina. Parvekekaiteet ovat täyslasiset. Pihan puoleisilla parvekkeilla on hiekkapuhalluskuviointi, joka seuraa betonijulkisivuissa toistuvaa julkisivuteemaa.

Pihakannenalainen rakennus käsittää korttelin teknisen, imujäteasemaa palvelevan tilan, jonka lisäksi sinne sijoittuu mm. salaoja- ja jätevesipumppaamo.

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

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6292 kem<sup>2</sup>, josta asuinrakennukseen 6215 kem<sup>2</sup> ja talousrakennukseen 77 kem<sup>2</sup>. Varsinainen 4700 kem<sup>2</sup> rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään asuinrakennuksessa 935 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 580 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä siten, että osa parvekkeista sijoittuu ulokkeena rakennusalan rajan tai tontin rajan ulkopuolelle etelä- ja itäjulkisivuilla. Korttelipihalla eteläjulkisivulla parvekkeet ulottuvat n.1960 mm rakennusalan rajan ulkopuolelle, 760 mm rakennusjärjestyksen 7 § sallimaa enemmän. Itäjulkisivulla parvekkeet ulottuvat 1470 mm tontin rajan yli LPA-alueen puolelle, 270 mm rakennusjärjestyksen 7 § sallimaa enemmän. Poikkeamia perustellaan sillä, että rakennusrunko toteutetaan yhtenäisenä n.13 m syvyisenä koko rakennuksen matkalla, näin saadaan toimivat valoisat asunnot liikennemelun sekä tontin muodon osalta haastavalla tontilla. Parvekkeet ovat lisäksi tarpeelliset omaehtoisen pelastautumisen takia. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap /

asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle. Lupahanke on sitoutunut toteuttamaan ARA-rahoitetun kohteen ja autopaikkoja voidaan autopaikkoja toteuttaa 20 % laskennallisia autopaikkoja vähemmän. Autopaikkavaatimus hankkeelle on näin 39 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Näistä 31 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja loput 8 ap tonttia idässä rajaavalle LPA-alueelle, jolle on vireillä toimenpidelupa (2022-63). Pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista yksi on esteetön. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista varten.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 ja asuntoon liittyvä työtila-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 158 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 161 pp, joista 4 pp laatikkopyörille ulkokautta saavutettavassa varastossa. Samassa varastotilassa sijaitsee myös pyöränpesupaikka. Lisäksi pyöräpaikkoja tulee myös pihakannelle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on suoja-alaa myös tontin 6 käyttöön. Varsinaista suoja-alaa lupahankkeelle tarvitaan 94 m2 126 henkilölle, suoja-alaa toteutetaan 127 m2 170 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

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

#### MUUT SELVITYKSET

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

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

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

Kokinniitty-kadun suunnittelu on katusuunnitelmavaiheessa, hankkeeseen ryhtyvä on katukorkeusilmoituksen mukaan velvollinen tarkistamaan katusuunnitelmaan tulevat tarkennukset ennen toteutusta.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. auto- ja väestönsuojapaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä, maalämpökaivoista sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. parvekkeiden ja pesubetonijulkisivujen kehittämistä koskevin suosituksin. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Korttelipiha esitellään kaupunkikuvatoimikunnalle korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä suunnitelmien tarkentuessa.

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

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut korttelin aiempien rakennuslupien yhteydessä luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu myös tämän hankkeen lupamääräyksissä.

Tontin rajan ulkopuolelle Kokinniitty-katualueelle ulottuville perustusrakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa, jota ei ole lupakäsittelyn aikana saatu ja asiasta on kirjattu lupamääräys.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

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

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

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

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

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

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erytyissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi. Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma, kun muut korttelin rakennustyömaat käynnistyvät lupahankkeen rakentamisen aikana. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

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

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

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

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta.

Hankkeen on toimitettava luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) selvitys työmaavesien hallinnasta. Käsittelemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.

Mikäli alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi.

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

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

Mikäli korttelin muut rakennukset eivät oletuksen mukaisesti rakennu samaa tahtia tämän hankkeen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet

suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, joiden suunnitelmat tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat).

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

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennuspaikkana oleva lainvoimaisen kiinteistöjaon mukainen tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.



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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 81 a, 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

#### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Oheismateriaali**

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-119

#### **Jakelu**

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 32

16.02.2023

229/02.02.01/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2023 § 32

§ 32

### **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

#### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotiedon vuodelta 2022

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Selostus**

##### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2022 tilanteesta ja asia käsitellään kaupunginhallituksessa 6.2.2023. Kaupungin tilinpäätös käsitellään kaupunginhallituksessa 27.3. 2023 ja valtuustossa 15.5. 2023

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2022 tulostavoitteet, talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat ovat valtuustoon nähden sitovia. Ympäristö ja rakennuslautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso oli Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus.

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

arvioidaan suoritemäärien keskeisten poikkeamien syitä sekä tuottavuustavoitteen toteutumista.

### **Tuloskortti**

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

Tuloskortit ovat liitteenä.

Tavoitteiden toteutuminen 31.12.2022

#### **Ympäristönsuojelun palvelualue**

Ympäristönsuojelu on saavuttanut kokonaisuutena toiminnalle asetetut tulostavoitteet. Ilmastonmuutoksen sopeutumisen toimenpidesuunnitelma valmistui ja hyväksyttiin ympäristö- ja rakennuslautakunnassa, kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja teknisessä lautakunnassa. Ilmastovahti-palvelu julkaistiin. LuonTo-ohjelmaa toteutettiin mm. kolmen luonnonsuojelualue-esityksen valmistelulla. Vesiensuojelun toimenpideohjelma 2022 -2027 valmistui. Lupa- ja ilmoituspäätöksiä ja rekisteröintejä käsiteltiin viime vuotta enemmän. Villa Elfvikin kävijäasiakasmäärä on palannut lähes entiselleen.

#### **Ympäristöterveydenhuollon palvelualue**

Vuoden aikana tehtiin yleisen terveystarkastuksen osalta 1362 tarkastusta. Valvontasuunnitelman mukaisista tarkastuksista toteutui elintarvikevalvonnan osalta 74 %, terveydensuojeluvalvonnan osalta 62 % ja tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta 85 %. Ilmoituksia käsiteltiin yhteensä 492 kpl (15 % enemmän kuin 2021) ja hakemuksia 97 kpl (37 % enemmän kuin 2021). Ilmoituksista yhteensä 465 kpl (95 %) käsiteltiin tavoitteen mukaisesti < 14 vrk:n kuluessa ilmoituksen saapumisesta.

Akuutit ympäristöterveyden häiriötilanteet saatiin hoidettua ongelmitta. Talousveden osalta laajempia häiriötilanteita ilmeni kuusi ja uimaveden liittyviä häiriötilanteita 40 kpl. Elintarvikkeisiin liittyviä ruokamyrkytyspäilyilmoituksia vastaanotettiin vuoden aikana 123 kpl, ja näistä yksi johti varsinaiseen epidemiaselvitykseen ja viestintään valtakunnallisen RYMY-järjestelmän kautta. Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan suoritteita kertyi yhteensä 498 kpl ja kaupungineläinlääkärin vastaanotolla tai tilakäynneillä hoidettiin yhteensä 3210 eläinpotilasta.

#### **Rakennusvalvonnan palvelualue**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

76/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 32

16.02.2023

Rakentamisen lupapäätöksiä tehtiin yhteensä 1562 kappaletta, joka on määrältään edellistä vuotta vähemmän. Luvista 79 % käsiteltiin korkeintaan 75 vuorokaudessa, mikä jäi tavoitteeksi asetetusta 85 %:sta. Lupakäsittelyn ruuhkautumiseen ja käsittelyaikojen pidentymiseen vaikutti erityisesti vuoden aikana eläköityneiden suuri määrä ja jo ennestään tiukat henkilöstöressurit sekä rekryointihaasteet.

Espoo-strategian mukaisten tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien tavoitteiden arvioidaan toteutuneen rakennusvalvonnan lupakäsittelyajan parantamista lukuun ottamatta.

**Käyttötalous**

Tuhatta euroa	Toteuma 2022	% ksn	% edv	Käyttö- suunnit.	Edellinen vuosi
Toimintatulot	9 054	36 %	26 %	6 637	7 180
Ympäristönsuojelu	122			100	197
Ympäristöterveydenhuolto	1 525			1 100	878
Rakennusvalvonta	7 407			5 437	6 104
Toimintamenot	9 837	-4 %	0 %	10 265	9 877
Ympäristönsuojelu	2 288	-11 %	-6 %	2 569	2 446
Henkilöstökulut	1 604			1 642	1 650
Ulkoiset ostot	683			927	796
Ympäristöterveydenhuolto	2 149	2 %	7 %	2 116	2 007
Henkilöstökulut	1 869			1 771	1 720
Ulkoiset ostot	281			345	287
Rakennusvalvonta	2 955	10 %	-7 %	2 681	3 165
Henkilöstökulut	2 735			2 566	2 954
Ulkoiset ostot	220			115	211
Tukipalvelut	2 446	-16 %	8 %	2 900	2 259
Henkilöstökulut	891			1 256	683
Ulkoiset ostot	25			10	3
Sisäiset toimintamenot	1 529			1 634	1 573
Toimintakate	-783	-78 %	-71 %	-3 628	-2 698

Rakennusvalvonnan tulot ylittivät käyttösuunnitelman n. 2 miljoonalla eurolla, josta edellisen vuoden laskutusta oli n. 1,3 miljoonaa euroa. Ympäristöterveyden huollon laskutus ylitti käyttösuunnitelman reilu 400 tuhatta pääosin edellisen vuoden kuntalaskutuksen tasauksen seurauksena, mutta osin myös laskutuksen kasvun jäätyä huomioimatta vuoden 2022 käyttösuunnitelmaa tehtäessä.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen henkilöstökustannukset alittivat käyttösuunnitelman noin 2% eli reilulla 100 tuhannella eurolla. Ulkoiset ostot jäivät alle käyttösuunnitelman noin 200 tuhannella eurolla ja sisäiset veloitukset noin 100 tuhatta euroa. Yhteensä toimintamenot alittuivat noin 400 tuhatta euroa.

**Palvelutuotteet**

Tot 2022	% ksn	% edv	Käyttö- suunnit.	Edellinen vuosi
-------------	----------	----------	---------------------	--------------------

**Kustannukset**

Ympäristökonsultointi k€	1 557	-15 %	-2 %	1 824	1 583
Ympäristötarkastus k€	684	-15 %	-11 %	804	768
Luontotalossa käynti k€	321	-21 %	0 %	407	321
Rakentamisen tietopalvelut k€	723	-19 %	10 %	891	658
Rakent. luvat ja viranomaisvalv. K€	3 581	4 %	3 %	3 453	3 471
<b>Suoritteet</b>					
Ympäristökonsultointi kpl	1 538	-24 %	-23 %	2 030	2 009
Ympäristötarkastus kpl	769	2 %	9 %	756	706
Luontotalossa käynti kpl	28 119	-8 %	72 %	30 600	16 310
Rakentamisen tietopalvelut h	17 700	0 %	-19 %	17 700	21 886
Rakent. luvat ja viranomaisvalv. kpl	1 562	-13 %	-17 %	1 800	1 891
<b>Kustannus/suorite</b>					
Ympäristökonsultointi €/kpl	1012	13 %	28 %	899	788
Ympäristötarkastus €/kpl	890	-17 %	-18 %	1 075	1 088
Luontotalossa käynti €/kpl	11,4	9 %	-42 %	10,5	19,7
Rakentamisen tietopalvelut €/h	40,9	-19 %	36 %	50,4	30,1
Rakent. luvat ja viranomaisvalv. €/kpl	2 293	20 %	25 %	1 918	1 835

Ympäristötarkastusten määrä on kasvanut hiukan arvioitua enemmän ollen noin 9% edellisestä vuotee verrattuna, minkä johdosta palvelutuotteen yksikkökustannus on selvästi käyttösuunnitelmassa arvioitua pienempi. Luontotalossa käynnit ylsivät lähes aiemmalle normaalitasolle koronatilanteen helpotuttua.

Rakentamisen lupia ja viranomaisvalvontatehtäviä oli käyttösuunnitelmaan verrattuna noin 13% vähemmän, mistä seurauksena palvelutuotteen yksikkökustannus ylitti selvästi käyttösuunnitelmassa arvioidun.

Vuonna 2022 ympäristöterveydenhuollon palveluista

- ympäristöterveydenhuoltoon tuli 493 ilmoitusta,
- ympäristöterveydenhuollon tarkastuksia on tehty valmiiksi 1362 kpl,
- eläinlääkintähuollon valvontatehtäviä on ollut yhteensä 381 kpl,
- eläinlääkintähuollon potilasmäärä on ollut yhteensä 3 884 kpl, joista ostopalveluna yliopistollisella eläinsairaalalla 657 kpl ja
- Viikin löytöeläintalolle on toimitettu yhteensä 228 eläintä.

## Henkilöstö

Henkilötyövuodet	Toteuma 2022	% ksn	% edv	Käyttösuunnit.	Edellinen vuosi
Ympäristönsuojelu	29	2 %	0 %	28	29

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 32

16.02.2023

Ympäristöterveydenhuolto	31	-1 %	14 %	31	27
Rakennusvalvonta	40	12 %	15 %	36	35
Tukipalvelut	18	-20 %	-21 %	23	23
Yhteensä	119	0 %	4 %	119	114

Henkilötyökuukausien (htk) määrä on vaihdellut vuoden aikana merkittävästi, vaihdellen 114 ja korkeimmillaan elokuun 130 välillä. Keskimääräinen toteuma osui kuitenkin hyvin käyttösuunnitelmassa arvioituun, minkä ansiosta pysyttiin myös hyvin tiukassa käyttötalouden suunnitelmassa. Joulukuussa päädyttiin 116 henkilötyökuukauteen. Rakennusvalvonnan ja tukipalvelujen poikkeamat selittyvät lupa-assistenttien siirroista, mutta näillä molemmilla palvelualueilla htk oli loppuvuonna laskussa.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 EI JULKAISTA, YRK tulokortti-ennakkotilinpäätös

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 33

16.02.2023

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.02.2023 § 33

§ 33

## Viranhaltijoiden päätökset

### Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) § 3 / 3.2.2023: Terveystarkastaja, 279005, määräaikainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-279-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) § 4 / 3.2.2023: Terveystarkastaja, 333702, määräaikainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-277-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (Hankinta-asiat) § 1 / 8.2.2023: Järvien hapetukset ja hoitokalastukset 2022, päätös

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

### Päätöshistoria



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 33

16.02.2023

## **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, Terveystarkastaja, 279005, määräaikainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-279-22
- EI JULKAISTA, Terveystarkastaja, 333702, määräaikainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-277-22
- EI JULKAISTA, Järvien hapetukset ja hoitokalastukset 2022, päätös

### **Tiedoksi**

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 21, § 24, § 32, § 33**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 22, § 23**

**Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 25, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31****Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on**

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

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

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

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

### Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 26

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

#### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

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

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

#### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

### **Oikeudenkäyntimaksu**

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