



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

30.03.2023

## Kokoustiedot

Aika 30.03.2023 klo 17:00 - 19:52  
Tauko: klo 19:00 – 19:07

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna Nores Mia	puheenjohtaja jäsen	saapui klo 17.05 § 44 aikana
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Hotakainen Markus	varajäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	poistui klo 18.15 § 50 aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17.21 § 47 jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 17.21 § 47 jälkeen
	Kotiaho Meri	toimistosihteri	poistui klo 17.40 § 48 aikana
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Emma Koskimaa  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mika Hentunen  
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.04.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 43		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 44		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 45		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	6
§ 46		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2023 kokoukset	7
§ 47		Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätökset Esbogård Ab:n ympäristölupahakemusten peruutushakemuksista koskien kallion louhintaa ja louheen murskausta sekä maankaatopaikan toimintaa Espoon Kulmakorvessa	9
§ 48		Oikaisuvaatimus, purkamislupa 2022-159 Gallen-Kallelan tie 7	12
§ 49		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-1516 Rysäkuja 6	18
§ 50	1	Uudisrakennuslupa 2023-166 Hepokorvenkaari 2	25
§ 51		Uudisrakennuslupa 2023-131 Opinkuja 2	36
§ 52		Uudisrakennuslupa 2023-19 Kiannonkatu 12	43
§ 53		Uudisrakennuslupa 2023-74 Malleniuksenkatu 1	51
§ 54		Uudisrakennuslupa 2022-1564 Munkkiluodonkuja 2	61
§ 55		Viranhaltijoiden päätökset	70

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 43

30.03.2023

§ 43

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.3.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 44

30.03.2023

§ 44

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Hentunen ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 45

30.03.2023

§ 45

## Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

### Päätösehdotus

#### Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja:

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

#### Rekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään:

Lujabetoni Oy:n osoitteeseen Hyljekuja 2 rakennettava kiinteä betoniasema on merkitty ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 14.03.2023 ympäristönsuojelulain 116 §:n mukaisesti.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

30.03.2023

8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.03.2023 § 46

§ 46

## Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2023 kokoukset

Valmistelijat / lisätiedot:  
Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2023 syyskaudella seuraavasti:

24.8.2023 torstai, klo 17.00  
14.9.2023 torstai, klo 17.00  
5.10.2023 torstai, klo 17.00  
26.10.2023 torstai, klo 17.00  
16.11.2023 torstai, klo 17.00  
7.12.2023 torstai, klo 17.00

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

Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

30.03.2023

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

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 47

30.03.2023

4290/11.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.03.2023 § 47

§ 47

**Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätökset Esbogård Ab:n ympäristölupahakemusten peruutushakemuksista koskien kallion louhintaa ja louheen murskausta sekä maankaatopaikan toimintaa Espoon Kulmakorvessa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salonpää Lea

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 2.3.2023 antamat samansisältöiset päätökset nro 51/2023 ja nro 52/2023 koskien Esbogård Ab:n ympäristölupahakemusten peruutushakemuksia kallion louhintaan ja louheen murskaukseen sekä maankaatopaikan toimintaan Espoon Kulmakorvessa.

Aluehallintoviraston ratkaisu on, että asioiden käsittely jätetään sillensä. Hakemusten käsittely lopetetaan, koska hakija on peruuttanut hakemuksensa.

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

**Vaasan hallinto-oikeuden päätökset 4.2.2022**

Esbogård Ab haki ympäristölupia Etelä-Suomen aluehallintovirastolta (AVI) kallion louhintaan, louheen murskaukseen ja maankaatopaikan toimintaan

Epoon Kulmakorvessa. AVI antoi ympäristöluvan osa-alueille A ja C mutta hylkäsi hakemuksen osa-alueelle B.

AVI:n päätöksistä valitettiin Vaasan hallinto-oikeuteen (Vaasan HAO). Vaasan HAO kumosi 4.2.2022 AVI:n ympäristölupapäätöksen alueen A osalta. Aluetta C koskien Vaasan HAO kumosi AVI:n päätöksen ja palautti asian tältä osin AVI:lle uutta käsittelyä varten. Vaasan HAO totesi, että louhinta- ja murskausasioiden ympäristölupien myöntäminen kuuluu pääsääntöisesti kunnan ympäristölupaviranomaisen toimivaltaan. AVI voi mahdollisen uuden hakemuksen saatuaan arvioida, onko asian jatkokäsittely syytä siirtää kunnan ympäristölupaviranomaiselle. Jos Esbogård Ab haluaa jatkaa louhinta- ja murskauslupan hakemista alueelle C, AVI voi siirtää täydennetyn lupahakemuksen Espoon rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Vaasan HAO:n päätökset on lautakunta merkinnyt tiedoksi kokouksessaan 25.8.2022 § 130. Linkki [lista-asiaan](#).

### **Peruutushakemusten käsittely AVI:ssa**

Esbogård Ab:n hakemukset ovat tulleet vireille AVI:ssa 6.10.2022.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemuksiaan 10.10.2022 päivättyllä kirjeellä. Täydennys kirjeen kohtien 1. ja 2. osalta oli toimitettava AVI:lle viimeistään 15.11.2022 ja kohtien 3.–5. osalta viimeistään 28.2.2023.

Hakija peruutti hakemuksensa 12.12.2022 AVI:lle toimittamallaan sähköpostilla. Sähköpostin liitteenä on pöytäkirja Esbogård Ab:n hallituksen kokouksesta 3.11.2022.

AVI on 2.3.2023 antanut samansisältöiset päätökset nro 51/2023 ja nro 52/2023 koskien Esbogård Ab:n ympäristölupahakemusten peruutushakemuksia kallion louhintaan ja louheen murskaukseen sekä maankaatopaikan toimintaan Espoon Kulmakorvessa. Linkki [päätöksiin](#).

AVI:n ratkaisu on, että asioiden käsittely jätetään sillensä. Hakemusten käsittely lopetetaan, koska hakija on peruuttanut hakemuksensa.

Kallion louhintaa ja louheen murskausta koskevan hakemuksen jatkokäsittelyä ei ole siirretty kuntaan, koska hakija on peruuttanut hakemuksensa.

Asioiden käsittelystä ei peritä maksua.

Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 47

30.03.2023

**Oheismateriaali**

**Tiedoksi**

913/10.03.00/2023

## § 48

**Oikaisuvaatimus, purkamislupa 2022-159 Gallen-Kallelan tie 7**

Päätöspäivämäärä 30.3.2023  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.4.2023

---

**Rakennuspaikka**

49-452-2-316 Gallen-Kallelan tie 7  
SUURHUOPALAHTI 02600 ESPOO  
Pinta-ala 7000.0  
Kaava Yleiskaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen  
rakennusoikeus 0.0 k-m<sup>2</sup>  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala 0.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

[REDACTED]

**Toimenpide**

1920-luvun pientalon (098T) purkaminen

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103310098T	280.0	280.0	750.0	2

**Lausunnot**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Museovirasto 04.02.2022 Ehdollinen  
Kaupunkisuunnittelukeskus 25.01.2023 Kieltävä

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustus (1 kpl)  
Selvitys naapureille tiedottamisesta  
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (sähköposti)  
Kaupunginmuseon lausunto  
Selvitys (2 kpl)

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Lupavalmistelijan päätös  
Lupavalmistelijä Marja Kankaanpää on 21.02.2023 § 3 hylännyt purkuluvan asuinrakennuksen (103310098T) purkamiselle. Purettavaksi

haettu kohde on 1900-luvun alun rakennusaikakaudelle tyypillinen suurikokoinen, hirsinen huvilarakennus.

Kohteen asbestikartoitusraportin (28.04.2021) mukaan ei havaittu sellaisia rakennus- tai pintamateriaaleja, joita olisi pitänyt näytteistää haita-aine- tai PAH-yhdisteanalyysiä varten.

Kuntotutkimuksen (Raksystems 17.08.2019) mukaan tutkimusajankohtana toiminnallisessa käytössä ollut rakennus on monilta osin huonokuntoinen ja sen korjausaste sekä korjauskustannukset ovat korkeat. Kuntotutkimuksessa korostuvat mahdolliset korjauskustannukset ja siinä esitetään lukuisten rakennusosien uusimista pelkästään niiden teknisen iän perusteella. Rakennuksen kantavissa rakenteissa on havaittu lukuisia mikrobivauriota. Tutkimuksen mukaan rakennuksen korjaaminen on kuitenkin mahdollista.

Yleiskaavan määräysten mukaan alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka arvoja ja kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.10.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Tässä asemakaavaehdotuksessa rakennus on esitetty sr-1-merkinnällä suojeltavaksi rakennukseksi eli kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

#### Lausunnot

Rakennusvalvontakeskus on pyytänyt purkuhakemuksesta asiantuntijalausunnon Espoon kaupungin museolta koskien rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa rakennuksesta, joka koskee kiinteistörekisterin mukaan vuonna 1920 valmistunutta asuinrakennusta Laajalahden kaupunginosassa, katuosoitteessa Gallen-Kallelan tie 7.

Purettavaksi haettu kohde on 1900-luvun alun rakennusaikakaudelle tyypillinen suurikokoinen, hirsirakenteinen huvilarakennus. Rakennuksen suunnittelija ei ole tiedossa. Rakennus sijaitsee Gallen-Kallelan tien ja Laajalahden välisellä tontilla, joka on osa tekeillä olevaa Ruukinranta-Tarvaspää -asemakaavaa, jossa määritellään muun muassa alueen rakennustehokkuus, maisemakuvalliset arvot sekä rakennussuojelukysymykset. Ruukinranta on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, joka rajautuu Tarvaspään valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkosen vuonna 2011 tekemän Ruukinrannan alueen inventoinnin mukaan purettavaksi esitetty rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas ja sille esitetään suojelumerkintää.

Kaupunginmuseo tarkastelee hakemusta kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta, ja katsoo että kulttuurihistoriallisesti merkittävän

rakennuksen korjaamisen tulee aina olla ensisijainen lähtökohta, mikäli rakennus voidaan korjata turvallisesti ja terveelliseksi säilyttäen samalla rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Museo myös katsoo, että alueen rakennussuojelukysymykset tulisi ensisijaisesti ratkaista tekeillä olevan asemakaavan yhteydessä. Mikäli purkulupa kuitenkin myönnetään, kaupunginmuseo haluaa varata tilaisuuden rakennuksen dokumentoimiseen ennen purkutöiden aloitusta.

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut vastauksen (25.1.2023) sähköpostin välityksellä toimitettuun lausuntopyyntöön paperisena toimitettuun purkulupahakemukseen. Asemakaavoituksen puolesta Kaupunkisuunnittelukeskus esittää kyseistä rakennusta (Bergvik 2:316) suojeltavaksi merkinnällä sr-1 RuukinrantaTarvaspään (250100) asemakaavassa (maankäyttösopimusneuvottelut kesken). Suojelumerkintä perustuu Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen -selvitykseen, joka on asemakaavaa valmisteltaessa tilattu Arkkitehtitoimisto Inkeri Makkoselta. Asemakaavan ehdotusvaiheessa talo on ollut merkinnällä sr/ur, mutta ELYkeskuksen lausunnon mukaisesti merkintä on muutettu suojelumääräykseksi sr-1.

MRL 54 §:n mukaisesti ” Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Selvityksessä talo kuvataan kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka tulee säilyttää.

#### Naapuritiedottamien

Hanke on kuullut naapureita.

Naapuri [REDACTED] huomauttaa, että he kannattavat vanhan kunnostusta ja entisöintiä eivätkä pysty ottamaan kantaa purkulupaan ilman laajempaa selvitystä.

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

#### Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n mukaan

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät. Lisäksi korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suorittaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa tuhmella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n säännösten mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 § 1 mom.).

Ottaen huomioon edellä esitetyt seikat voidaan katsoa, että rakennuksen purkaminen johtaisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämiseen. Näin ollen purkamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Purkamiselle ei voida myöntää lupaa.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennus on purkukuntoinen ja sen kunnostaminen hänelle on taloudellisesti ylivoimaista. Perustelujen mukaan lupapäätöksessä on tehty virheellinen johtopäätös kuntotutkimuksessa korostuneista mahdollisista korjauskustannuksista ja siinä esitettävistä lukuisista rakennusosien uusimista pelkästään teknisen iän perusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan teknistä ikää ei ole ilmoitettu uusimisen syyksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lausuntojen antajatahot ovat erimielisiä suojelumääräyksistä (sr/ur vai sr-1). Lisäksi naapurissa on kaupunkikuvallisesti täysin vanhasta rakennuskannasta poikkeavat n 20 vuotta sitten rakennetut isot kivitalot. Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee hylätyn purkulupahakemuksen kumoamista vedoten yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja kohtuuttomiin korjauskustannuksiin. Oikaisuvaatimus perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Hankkeen asbestikartoitusraportin (28.04.2021) mukaan ei ole havaittu sellaisia rakennus- tai pintamateriaaleja, joita olisi pitänyt näytteistää haitta-aine- tai PAH-yhdisteanalyysiä varten. Lukuisista mikrobivauriosta huolimatta tutkimuksen mukaan rakennuksen korjaaminen on kuitenkin mahdollista.

Asemakaavan laatimisen ehdotusvaiheen sr/ur-merkintä on hyväksymisvaiheessa muutettu sr-1-merkinnäksi Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaiseksi. Suojelumerkintä sr-1, joka perustuu Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen - selvitykseen, on hyväksymisvaiheessa suojelumääräyksenä. Asemakaava on edelleen hyväksymisvaiheessa.

Naapurin kivitalot tontilla [REDACTED] on rakennettu hyväksytyin poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien perusteella 1990-luvun alkupuolella. Asemakaavan laatiminen alueelle on tullut vireillä vasta 2000-luvulla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n säännösten mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 § 1 mom.).

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Ruukinranta - Tarvaspää Vanhojen huviloiden arvottaminen -selvityksessä talo kuvataan kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka tulee säilyttää.

"Perustelujen mukaan lupapäätöksessä on tehty virheellinen johtopäätös kuntotutkimuksessa korostuneista mahdollisista korjauskustannuksista ja siinä esitettävistä lukuisista rakennusosien uusimista pelkästään teknisen iän perusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan teknistä ikää ei ole ilmoitettu uusimisen syyksi".

Lupapäätöstä tehtäessä ei ole tehty virheellistä johtopäätöstä eikä tämän seikan perusteella myöskään lupapäätöstä tule muuttaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Näin ollen purkamisluvan myöntämisen edellytykset eivät täyty. Purkamiselle ei voida myöntää lupaa.

**TIEDOKSI:**

Uudenmaan ELY-keskus  
Espoon ympäristökeskus  
Espoon kaupunginmuseo

**Esittelijän  
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 13 §, MRL 54 §, MRL 118 §, MRL 127 §, MRL 139 §, MRA 67 §

**Valmistelijat / lisätiedot:**

Marja Kankaanpää

p. 043-827 0875

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

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 48

30.03.2023

#### Oheismateriaali

EI JULKAISTA, 2022-159, Oikaisuvaatimus

EI JULKAISTA, 2022-159, Saate oikaisuvaatimuksesta purkulupa-asiassa

EI JULKAISTA, 2022-159, Lupapäätös

EI JULKAISTA, 2022-159, Asemapiirustus

EI JULKAISTA, 2022-159, Valokuva

#### Jakelu

Hakija / Oikaisuvaatimuksen tekijä

Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu

Espoon kaupunginmuseo

899/10.03.00/2023

## § 49

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-1516 Rysäkuja 6**

Päätöspäivämäärä 30.3.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.4.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-211-8 KAITAA Pinta-ala 1137.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rysäkuja 6 02260 ESPOO  Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % 227.0 k-m <sup>2</sup> 178.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Make Capital Oy Munkkiluodonkuja 2 C 14 02160 ESPOO  Primevest Oy Esperantotie 2a 02230 ESPOO	
<b>Toimenpide</b>	Kaksi omakotitaloa (1, 2), kaksi maalämpökaivoa, vanhan omakotitalon (100470810V) purkaminen	
	Pääsuunnittelija: Korhola Mika rakennusinsinööri	
	Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	1	104039059N
	2	104039057L
		Kokonaisala
		Kerrosala
		Tilavuus
		Kerrosten lukumäärä
		224.0
		126.0
		610.0
		2
		224.0
		126.0
		610.0
		2
	Rakennuksen purkaminen	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	3	100470810V
		Kokonaisala
		Kerrosala
		Tilavuus
		Kerrosten lukumäärä
		178.0
		178.0
		500.0
		1
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö	25.10.2022	Puoltava
Naapurien kuuleminen 6 kpl	01.12.2022	Mahdollistava
Kaupunginmuseo	26.10.2022	Mahdollistava
Länsimetro Espoo	31.10.2022	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	23.11.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 7 kpl  
Länsimetro Oy:n lausunto  
Metron rataisännöinnin lausunto  
Naapurien huomautukset 3 kpl  
Hakijan vastineet huomautuksiin 3 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalakaaviot 2 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl  
Perustamistapalausunto  
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Puretavan rakennuksen haitta-aineselvitys  
Tonttijulkisivut  
Valokuvia  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Alustava rasitesopimus

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset****LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmistelijä Piia Vihonen on 21.2.2023 § 5 myöntänyt rakennusluvan (lupatunnus 2022-1516-A) kahden kaksikerroksisen omakotitalon ja niihin kytkettyjen autokatosten rakentamiseen, kahden maalämpökaivon poraamiseen sekä vanhan omakotitalon purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

Lupavaiheessa on kuultu kuutta naapuria. Kiinteistön 412-1-864 omistaja on huomauttanut uudisrakennusten korkeudesta ja ikkunoiden sijoittumisesta, suuntauksesta ja koosta. Lisäksi huomautus koski kerrosalan laskemista ja lisärakennusoikeuden käyttöä.

Vastineessa kiinteistön 412-1-864 huomautukseen todetaan, ettei asemakaava ohjaa oleskelutilojen näkymäsuuntia eikä määrittele esimerkiksi katon harjasuuntaa, joka joissain tapauksissa voisi ohjata suunnitteluratkaisua. Uudisrakennukset sijaitsevat yli 8 metrin etäisyydellä naapurin rajasta, vaikka rakentaminen olisi sallittua neljään metriin rajasta. Näin ollen tiivistyviin pientaloalueisiin verrattuna naapureiden suuntaan on jopa tavanomaista enemmän tilaa eikä naapureille aiheuteta normaalia enempää, saati kohtuutonta haittaa näkymäsuuntien suuntauksella. Kerrosalaan ja lisärakennusoikeuteen

liittyviin huomautuksiin voidaan todeta, että kerrosalalaskelma on päivitetty lupakäsittelyn aikana eikä tontille osoitettua rakennusoikeutta ylitetä. Osa lisärakennusoikeudesta jää käyttämättä. Kerrosala on laskettu siirtymäsäännös huomioden siten, että ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävä osuus saa olla enintään 5 % (hankkeessa 4,8 %). Siirtymäsäännöksestä johtuen hankkeessa on voitu lisäksi hyödyntää maanpäällistä kellaria, joka ei vie rakennusoikeutta. Lisärakennusoikeuteen on laskettu vain ulkotilaan avautuva varasto, johon ei ole sisäyhteyttä. Asemakaava ei vaadi lisärakennusoikeuteen laskettavien tilojen rakentamista erillisiin rakennuksiin.

Lupapäätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 412-1-864 omistaja on jättänyt 8.3.2023 lupaa koskevan oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan 1) teknisen tilan laskemista varsinaiseen rakennusoikeuteen ja 2) ettei rakennusoikeuden ylitystä yli 250 mm paksun ulkoseinäosuuden osalta hyväksyttäisi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan seuraavasti:

- 1) Päätöksen mukaan "lisärakennusoikeuteen on laskettu vain ulkotilaan avautuva varasto, johon ei ole sisäyhteyttä". Käytännössä ko. tila on rakennuksen kannalta välttämätön tekninen tila eikä varasto. Rakennuksen kannalta välttämätön tekninen tila ei vastaa kaavamääräystä "Tontille sallitun kerrosalan lisäksi saa alueelle rakentaa enintään 15 % kerrosalasta asukkaiden varasto- tai säilytystilaa".
- 2) Seinäpaksuuden ylitysmahdollisuus tuli vasta maankäyttö- ja rakennuslain kerrosalan määritelmään 115 §. Siirtymäsäännöksen johdota tätä pykälää ei sovelleta ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa hyväksytyissä kaavoissa. Kyseessä on virheellinen rakennusoikeuden ylitys.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että jos ja kun vanhojen kaavojen alueella rakennetaan maanpäällisiä kerroksia, tulee pitää huolta, että rakentamista ohjataan ja että olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle ei aiheuteta tarpeetonta haittaa ja että rakentamisen myötä syntyy tasapuolista ja hyvää ympäristöä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksen sisältö ja perustelut eivät ole hallintolain 44 ja 45 § mukaisia. Päätöstekstistä ei selviä, miltä osin on kyse hakijan vastineista ja miltä osin on kyse lupavalmistelijan kannanotoista. Lisäksi sovelletuissa oikeusohjeissa on mainittu 175 §, "Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä". Päätöstekstissä ei selviä, missä tätä on käytetty ja millä perustein.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### LUVANHAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut 20.3.2023 vastineensa oikaisuvaatimukseen. Vastineessa todetaan mm., että tekninen tila on rinnastettavissa varastointitilaan ja että se ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Ko.

tila voidaan myös sijoittaa rakennuslain mukaiseen maanpäälliseen kellariin. Rakennusoikeuden käyttöön ja siirtymäsäännökseen viitaten vastineessa todetaan, että rakennusoikeudellista ylitystä ei ole. Suunnitteluratkaisun mukainen massoitteluun vaikuttava maanpäällinen kellari ei perustu vanhentuneen lainsäädännön mahdollistamiin porsaanreikiin vaan rakennuslain aikaisiin säädöksiin. Yksityisyyshaitan osalta toteamme, että asemakaava ei määrää rakennuspaikalla rakennusten oleskelutilojen näkymäsuuntia mitenkään. Kaava ei myöskään määrittele esimerkiksi katon harjasuuntaa, joka joissain tapauksissa voisi ohjata suunnitteluratkaisua oikaisuvaatimuksen huomioimisen suuntaan. Uudisrakennukset sijaitsevat yli 8 metrin etäisyydellä huomauttaneen naapurin rajasta, joka on tuplasti enemmän mitä asemakaava-alueilla on sallittu (4 m). Näin ollen naapureiden suuntaan on jopa tiivistyviin pientaloalueihin verrattuna tavanomaista enemmän tilaa eikä naapureille aiheuteta normaalia enempää saatikka kohtuutonta haittaa näkymäsuuntien suuntauksella.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

1) Ympäristöministeriön julkaisun 72/2000, Kerrosalan laskeminen, mukaan kaikissa rakennuksissa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen ulkopuolelle jäävät rakennuksen käytölle välttämättömät tekniset tilat, kun ne sijaitsevat kellarikerroksessa tai ullakon tasossa. Tekniset tilat on hankkeessa kuitenkin sijoitettu varastoon ja tila on kokonaisuudessaan laskettu lisärakennusoikeuden mukaiseksi varasto- tai säilytystilaksi. Em. Kerrosalan laskeminen -oppaan mukaan tilan olisi voinut laskea myös osaksi maanpäällistä kellarialueita, jolloin hankkeessa ei olisi käytetty lisärakennusoikeutta lainkaan.

2) Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksen 217 § johdosta, mikäli alueen asemakaava on hyväksytty ennen 1.1.2000, käytetään edelleen rakennuslain (330/1965) mukaista kerrosalan laskemistapaa. Rakennuslain nojalla annetun rakennusasetuksen (RakA) 152 § mukaan milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 mm, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla. Hankkeessa edellä mainitun asetuksen mukainen ylitys on 4,8 % ja ylitys on rakennusasetuksen mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöstekstistä ei selviä, miltä osin on kyse hakijan vastineista ja miltä osin on kyse lupavalmistelijan kannanotoista viitaten hallintolain 44 ja 45 §:iin. Hallintolain 44 §:n mukaan kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu. Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä perusteella ei voida todeta, että päätös ei olisi hallintolain 44 ja 45 §:n mukainen. Voidaan kuitenkin todeta, että päätöksessä on mainittu virheellisesti sovellettavana säännöksenä 175 §. Hankkeessa ei ole edellä mainitun säännöksen mukaisia vähäisiä poikkeamia rakentamista koskevasta

säännöksistä. Säännös 175 § on poistettu päätöksen kohdasta sovelletut oikeusohjeet.

**Esittelijän  
päätosehdotus**

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat  
katselmukset:**

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

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

Mikäli yksityiskohtaisemman rakennussuunnittelun  
perusteella tarvitaan louhintaa, pitää Länsimetrolta  
pyytää louhintasuunnitelmien pohjalta uusi lausunto  
ennen töihin ryhtymistä.

Hankkeessa tulee noudattaa Länsimetro Oy:n ja metron rataisännöinnin (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) antamien lausuntojen ehtoja kokonaisuudessaan.

Mahdollisen kohteessa tapahtuvan louhinnan ja maalämpökaivojen toteutuksien osalta metron rataisännöinnille (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) tulee toimittaa tarkemmat kuvaukset toteutuksista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto (mm. kuusiaita) suojattava siten, ettei sitä vahingoiteta eikä aluetta käytetä työmaa-alueena.

Rakennus- ja purkutyömaa on rajattava koko rakennus- ja purkutöiden ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

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

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

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

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

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

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

## Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Oheismateriaali

EI JULKAISTA, 2022-1516, Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupa  
EI JULKAISTA, 2022-1516, Vastine oikaisuvaatimukseen  
EI JULKAISTA, 2022-1516, ASEMAPIIRROS  
EI JULKAISTA, 2022-1516, JULKISIVUT TALO A  
EI JULKAISTA, 2022-1516, JULKISIVUT TALO B  
EI JULKAISTA, 2022-1516, POHJAPIIRUSTUS TALO A  
EI JULKAISTA, 2022-1516, POHJAPIIRUSTUS TALO B

### Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä



1054/10.03.00/2023

## § 50

**Uudisrakennuslupa 2023-166 Hepokorvenkaari 2**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-65-4-1 HÖGNÄS Pinta-ala 27473.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 2 02940 ESPOO  Asemakaava ET, 3000 +tekn, +54.0 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli 3000.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Fingrid Oyj PL 530 00101 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Hepokorven sähköasema: kytkinlaitosrakennuksen (1), kahden muuntajarakennuksen (2, 3) sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentaminen ja tontin osittainen aitaaminen  Pääsuunnittelija: Kivinen Tuomas Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040644624	4067.0	4067.0	19936.0	3
	2	1040689939	391.0	391.0	5230.0	1
	3	104069003L	391.0	391.0	5230.0	1
<b>Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Kaupunkimittausyksikkö 13.02.2023 Puoltava Naapurien kuuleminen, 23.02.2023 4 kpl .					

Kaupunkitekniikan keskus	09.02.2023	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	10.02.2023	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	19.12.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelun palvelualue	13.03.2023	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 15 kpl  
 Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl  
 Valtakirja  
 Kaupparekisteriote  
 Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Katukorkeusilmoitus  
 Naapurin huomautus (ELY-keskus)  
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
 Pääsuunnittelijan yhteenveto  
 Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat  
 Suunnitteluperusteet (r, lvi, akust)  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Rakennetyypit  
 Geotekniset leikkaukset  
 Kvv-laitteistonselvitys  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Puustokartoitus  
 Hulevesisuunnitelma  
 Alustava pintavesisuunnitelma  
 Alustava pihasuunnitelma  
 Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)  
 Muistio pelastuslaitospalaverista  
 Selvitys sammutus- ja jätevesistä  
 Energiaselvitys  
 Meluselvitys  
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
 Kerrosalalaskelma  
 Ulkoväriyysuunnitelma  
 Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
 Ulkovalaistuksen havainnekuvat  
 Tietomalli

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa sähköaseman: kytkinlaitosrakennuksen ja kahden muuntajarakennuksen sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentamiseen niihin liittyvine teknisine järjestelmineen. Lisäksi sähköasema aidataan siten, että osa aidoista sijoitetaan tontin lounais- ja

kaakkoisrajoille.

Tontille on myönnetty erillinen maisematyöluupa (2023-71), jonka mukaiset työt ovat käynnissä ennen lintujen pesimäkauden alkua 15.4. Lisäksi on käsitelty tontin eteläosassa sijainneen talousrakennuksen purkamisilmoitus (2023-34).

#### ASEMAKAAVA

Kyseessä on Hepokorvenkallion uusi asemakaava-alue, josta on valitettu ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.6.2022 vain tämän korttelin osalta. Kortteli on ET Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 3000 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä, muuntajajaloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja sekä pysäköintitilat. Kerroslukua ei ole rajattu: vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +54.0, rakennuksen julkisivun korkeus ei saa kuitenkaan ylittää 22 metriä maanpinnasta. Tontin rakennusala kattaa pääasiassa koko tontin, kaakkoisosassa on voimajohtoa varten varattu alueen osa, jolla rakentamisesta on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. Linnuston törmäysriskin ehkäisemiseksi voimajohtot tulee varustaa merkkipalloilla tai muilla vastaavilla huomioelementeillä. Voimajohtojen linjausta voidaan muuttaa ET-korttelialueella.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Tällä korttelialueella rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee myös sopeutua ympäröivään alueeseen ja vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvakorkeuden yläpuolelle.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja samassa yhteydessä myös hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Korttelialueelle tulee toteuttaa hulevesien laatua parantava viivytyksen menetelmä Matalajärven vedenlaadun turvaamiseksi.

### RAKENNUSHANKE

Sähköasema koostuu kytkinlaitosrakennuksesta, jossa on keskeisessä osassa henkilökunnan työ- ja aputiloja, kahdesta muuntajarakennuksesta (em. rakennusten välillä kaasueristeisiä putkia) sekä näkösuojaseinillä ympäröidyistä, kattamattomista tähtipistejärjestelmistä ja varavoimakonekontista. Kytkeinlaitos on tasakorkea noin 12,5 m korkuinen rakennus, jossa on 1-3 kerrosta vaihtelevin kerroskorkeuksin. Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti. Tontille saavutaan lounaasta Hepokorvenkaari-kadulta. Alue on suljettu yleisöltä aidan ja kulunvalvotun portin avulla.

Maiseman ja asemakaavan vaikutuksesta hankkeen arkkitehtoniseksi konseptiksi on valittu metsäsähköasema. Julkisivujen väriyty ja veistoksellinen käsittely yhdessä pihasuunnitelman kanssa sovittaa uudet rakennukset alueen maisemaan. Rakennusten julkisivut ovat tummanvihreää, vaihtelevan sävyistä lasitettua keraamista laattaa, joka avautuu ja sulkeutuu taustalla olevan varsinaisen ulkovaipan ominaisuuksien mukaan. Rakennusten rungot koostuvat paikallavaletusta betonista, liimapuurakenteista, CLT-levyistä ja teräksestä, vesikatot ovat bitumikermiä. Aidat ovat noin 2,5 m korkeita ja maalattua terästä (vaaleanharmaa). Hanke ei käsitä tilaa (muiden sähköasemien tapaan) jätteiden keräykselle vaan hankkeeseen ryhtyvän kunnossapitotoimittaja vie roskat pois, kun roska-astiat rakennuksen sisällä ovat täysiä. Roskat vieään kunnossapitotoimittajan toimipisteen jätteiden keräykseen.

Hankkeeseen liittyvät kehä III puolelle rakennettavat pyloni- ja portaalirakennelmat eivät kuulu rakennusluvan sisältöön: Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen valmisteluvaiheessa vuonna 1999 määriteltiin, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 § (toimenpiteiden luvanvaraisuus) ja 64 § (maston tai tuulivoimalan rakentaminen) eivät koske kantaverkon voimajohtopylväitä. Myöskään vakiintuneessa oikeuskäytännössä valtakunnallisen voimansiirtojohtoon pylväiden ei ole katsottu kuuluvan rakennuslainsäädännön lupamenettelyiden piiriin (KHO 1993 A41).

Hankkeessa käytetään kosteudenhallinnan menetelmänä RIL 250-2020 mukaista toimintakuvausta sekä ohjekorttia TOPTEN 117 c 01 A. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4849 kem<sup>2</sup>, josta kytkinlaitosrakennukseen 4067 kem<sup>2</sup> ja muuntamorakennuksiin 782 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään kytkinlaitosrakennukseen 2608 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 392 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään yhteensä 1112 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 1129 kem<sup>2</sup>.

### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asetukset

Paloturvallisuus:

- Kohteen ulkoseinän ikkunat ja muut aukot eivät täytä

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen taulukon 8 ehtoa numero 7) Ulkoseinän ikkunoineen ja muine aukkoineen on täytettävä E30 -luokan vaatimukset, tai ulkoseinään rajoittuvan palo-osaston on oltava varustettu joko tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla tai hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoittimella. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kohde on varustettu automaattisella paloilmoittimella, joka on kytketty suoraan Fingridin omaan, koko ajan miehitettyyn hälytyskeskukseen, josta on mahdollista saada nopeasti välitettyä tieto edelleen pelastuslaitokselle.

Rakennukseen ei saa mennä ilman Fingridin henkilökuntaa, koska kyseessä on sähköasema (sähköiskun vaara) ja mahdolliset tulipalot eivät ole tavanomaisia.

- Asetuksen mukaan uloskäytävän leveyden on oltava vähintään 1 200 millimetriä. Poistumisalueelta, jonka henkilömäärä on enintään 60, voi toinen uloskäytävä olla vähintään 900 mm levyinen. Molemmista muuntajabunkkereista on ulos kaksi erillistä reittiä, joiden leveys on 1000 mm. Poikkeaman perustelu on, että tiloissa ei oleskele ihmisiä sekä sinne pääsy asianosattomilta on estetty.

#### Esteettömyys:

Esteettömyys ei toteudu hankkeessa kaikilta osin asetuksen mukaisena. Ovien helppokäyttöisyys ei toteudu eikä rakennuksessa ole hissiä. Wc- ja hygieniatilat toteutuvat sijainnin osalta, mutta wc:ssa 800 mm sivutila ei toteudu molemmin puolin. Merkinnät ja opasteet eivät toteudu. Poikkeamia perustellaan sillä, että sähköasema on pääosin miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti, jonka vuoksi ei ole tarvetta täyttää kaikkia asetettuja vaatimuksia.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin ja puoltavan lausunnon perusteella.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKAT

Asemakaava ei edellytä rakennettavaksi hankkeelle auto- tai pyöräpaikkoja. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 7 ap, joista 2 ap vastustetaan sähköautojen latauslaitteilla. Pyöräpaikkoja toteutetaan kytkinlaitosrakennuksen lounaispäätyyn 2 pp.

Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskellaan vain tilapäisesti, jolloin väestönsuojaa ei Pelastuslain 71 § mukaisesti tarvitse rakentaa.

#### MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien asumiseen tarkoitettujen alueiden melutasoista. Muuntajien normaali käyttö yö- ja päiväaikana sekä varavoimakoneen koekäyttö päiväaikana ei muodosta asumiseen tarkoitettua alueilla lisää alueita, joilla asetuksen mukaiset keskiäänitasot ylittyvät. Yliäämönpoistopuhaltimien samanaikainen käyttö täydellä teholla vaikuttaa huomattavasti päivä- ja yöajan yli 55/50 dB keskiäänitasojen alueiden muodostumiseen asumiseen tarkoitetuilla

alueilla. Puhaltimien tuottama melu on mallinnuksessa ylimitoitettu, sillä tilannetta, jossa molempien muuntajarakennusten puhaltimet toimisivat samanaikaisesti täydellä teholla, ei pitäisi toteutua.

Kytkinlaitosrakennuksen kaakkoisjulkisivuun kohdistuu liikenteestä yli 65 dB melutaso, mutta koska 2. kerroksen tilat eivät ole toimistotiloja vaan miehittämättömiä valvomoita, ei julkisivulle tarvitse asettaa ääneneristysvaatimuksia.

Hulevesien muodostumista pyritään hillitsemään vettä läpäisevillä pinnoilla ja säilyttämällä alueita luonnontilaisina. Alueella ei vielä ole hulevesiverkkoa, joka rakennetaan alueen kadunrakennustöiden yhteydessä. Tontin länsipuolella hulevedet johdetaan hulevesipainanteen kautta kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja tontin itäpuolella viivytettynä ja esipuhdistettuna nykyiseen ojaan. Ojaa levennetään kosteikon kohdalla ja kosteikkoon tulee kivipato. Tontin pohjoisosassa kivituhkapintaisella alueella muodostuvat vedet kulkeutuvat pohjoisosan hulevesipainanteeseen ja siitä edelleen nykyiseen ojaan. Vesien ojaan johtamiselle on haettu naapurin suostumus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. riittävien puuistutusten tarkistamista sekä aitarakenteiden suunnitelmien kehittämistä koskevin suosituksin. Rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytettiin toimitettavan havainnekuva hankkeesta yövalaistuksessa. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisessä teknisessä esittelypalaverissa.

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Hankkeessa poiketaan kaupunkitekniikan keskuksen katukorkeusilmoituksesta, jonka mukaan ajoliittymän leveys saa olla enintään 6 m. Muuntajan kuljetusvälineen ison kääntösäteen takia liittymän on oltava leveämpi ja leveydeksi on esitetty noin 13,7 m. Kaupunkitekniikan keskus on antanut poikkeamaa puoltavan lausunnon, jossa on todettu, että erityiskohteissa ajoliittymän leveys voidaan hyväksyä käytettävän ajoneuvotyypin (moduulirekka tms.) tai kuljetusten tarvitseman kääntötilan mukaisesti.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hulevesisuunnitelmaan lausunnon, jossa on edellytetty pysäköintialueelle lisättäväksi öljynerotuskaivot ja hulevesipainanteille ja/tai -ojille sulkukaivot, jotta onnettomuustilanteessa saastuneen veden virtaaminen (esim. tulipalotilanteessa sammutusvesien) pääsy Matalajärveen voidaan estää. Lisäksi on edellytetty jatkossa esitettäväksi ja hyväksyttäväksi työmaavesien hallintasuunnitelma ja laadittavaksi hulevesipainanteille ja ojille huoltokortit. Lausunto on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa ja lupamääräyksissä muuten, mutta sulkukaivoja ei ole lisätty, jota on perusteltu paloteknisen suunnittelijan viestillä sammutusvesien käsittelyn

periaatteesta: sammutustoiminnasta syntyviä sammutusjätevesiä ei ohjata ojiin tai muutenkaan ulos rakennuksista ja ulkopuoliset paloskenaariot on rajattu pois mm. yläpohjan rakenteellisin ratkaisuin. Muuntajat eivät ole tavanomaisia öljyjäähdytteisiä muuntaja, johon kohdistuisi oleellinen paloriski. Ympäristönsuojelu on tietoinen em. vastauksesta ja pyytänyt asian kirjattavaksi asiakirjoihin, jotta kiinteistöllä osataan ottaa huomioon vesiensuojelu ympäristövahingon sattuessa.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille, joista Uudenmaan ELY-keskuksella on ollut hankkeesta lausuttavaa. On todettu mm. seuraavaa. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella eikä liikenteelle saa aiheutua haittaa tai vaaraa myöskään esim. työmaan valaistuksen myötä. Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella, tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. On edellytetty, että annettu lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. 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.

Naapurin suostumus hulevesien johtamiselle tontin ulkopuolelle muualle kuin HSY:n verkkoon tulee olla annettu ennen rakennustöiden aloittamista. Em. asiakirja tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) ja tiedottaa siitä lupakäsittelijälle.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle esitelty työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, ympäristönsuojelun palvelualueelle esitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa on esitettävä ne toimenpiteet, joilla huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeelle antama lausunto, jossa on edellytetty, että työmaa sijoittuu kokonaisuudessaan tiealueen



ulkopuolelle eikä aiheuta haittaa (mukaan lukien valaistusjärjestelyt) liikenteelle kehä III:lla.

Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>.

Kiinteistöllä ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4. - 30.6 lintujen pesimärauhan aikana tai muuttohuipun 1.9. - 31.10. välisenä aikana

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

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

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

Työmaaavesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esitettyä työmaaavesien hallintasuunnitelmaa ja kaupungin työmaaavesiopasta.

Luvan asiakirjoihin (Erytyissuunnitelmat) tulee toimittaa, heti kun mahdollista, HSY:n liitoslausunto, joka käsittää myös hulevesiverkon tiedot.

HSY:n hulevesiverkkoon tulee liittyä heti, kun se on rakennettu alueelle.

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

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

Hulevesipainanteille ja ojille on toteutettava huoltokortit (toimitetaan Erytyissuunnitelmiin), jotta voidaan varmistaa rakenteiden toimiminen myös jatkossa.

Ennen julkisivujen päällystystyöhön (laatoitus) ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivumateriaalimalleista saumoineen esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pimeään ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tielläliikkujien turvallisuutta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

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

#### **Käsittely**

Bjarne Häggman ehdotti Johanna Karimäen kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska pöydällepanosta ei ollut yksimielisyyttä, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat pöydällepanoa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta seitsemällä äänellä viitti ääntä vastaan yhden jäsenen ollessa poissa päätti jättää asian pöydälle.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia päätettiin jättää pöydälle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 50

30.03.2023

Liitteet

1 Äänestystulosraportti § 50

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-166

Jakelu

Hakija  
Uudenmaan ELY-keskus

1041/10.03.00/2023

## § 51

**Uudisrakennuslupa 2023-131 Opinkuja 2**

Päätöspäivämäärä 30.3.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.4.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-49-7 TAPIOLA Pinta-ala 1163.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Opinkuja 2 02100 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2150.0 k-m <sup>2</sup> 1717.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Kellovasara c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen, olemassa olevan toimistorakennuksen (2) purkaminen uudisrakentamisen tieltä  Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104059395N	3235.0	2732.0	7944.0	5
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	101582130W	1966.0	1717.0	7020.0	3
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Kaupunkimittausyksikkö 31.01.2023 Puoltava					

	Naapurien kuuleminen, 15.02.2023 2kpl
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 13kpl Valtakirja Hankekuvaus  Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys TEK-asiakirjat 9 kpl Katukorkeusilmoitus ja liite 2 kpl Kerrosalalaskelma Akustisen suunnittelun perusteet ja -liitteet 3 kpl Palotekninen selvitys ja -liitteet 3 kpl Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Paloturvallisuuden riskiarvio Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Purettavan rakennuksen lyhyt historiaselvitys Valokuvaliite purettavasta rakennuksesta Pihasuunnitelma Pintavesisuunnitelma Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus Ulkoväriyysuunnitelma Liitoskohtalausunto Väestönsuojapiirustus
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	Haetaan lupaa toimistorakennuksen (130W) purkamiseen, sekä 5-kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Uudisrakennukseen sijoittuu 29 asuntoa 5 asuinkerroksessa. asuntojen keskipinta-ala on 59 m <sup>2</sup> .  Uudisrakennus sijoittuu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).  <b>ASEMAKAAVA</b> Asemakaavassa tontti sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK), jolle saa rakentaa 5-kerroksisen asuinkerrostalon. Asemakaavan mukaan uudisrakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn sekä materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Julkisivujen tulee olla vaaleaa rappausta, ja sisäänvedettyjen parvekkeiden lasitusten tulee näyttää yhtenäisiltä ja saumattomilta. Vähintään 70 kem <sup>2</sup> rakennusoikeudesta tulee käyttää työpalvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta haittaa asumiselle.  Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta, hulevesistä ja

ilmanlaadusta. Alueelle on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2150 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, sekä jätehuolto- ja pysäköintitilat. Katutasoon on sijoitettava vähintään 70 kem<sup>2</sup> työ- palvelu- tai liiketiloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2148 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosala on 2732 kem<sup>2</sup>, ja kokonaisala 3235 m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 584 kem<sup>2</sup>: asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 457 kem<sup>2</sup>, ja MRL 115 §:n mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 128 kem<sup>2</sup>. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSHANKE

Uudisrakennus yksinkertaisine ja kestävine materiaaleineen pyrkii noudattamaan ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa, materiaaleja ja korttelin ominaisuutta. Parvekkeet avautuvat rakennuksen kaikille neljälle sivulle. Asukkaiden yhteis- ja varastotilat sekä tekniset tilat sijaitsevat kellari- ja 1. kerroksissa. Kellarikerroksessa sijaitsee myös rakennuksen ja osittain pihakannen alainen pysäköintihalli. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennuksen koillissivulle.

Uudisrakennuksen nauhajulkisivu on umpiosaltaan hiertopintaista valkoista rappausta. Ikkuna- ja parvekeosat yhdistyvät rakennuksen ympäri kiertäväksi nauhaksi. Ensimmäinen kerros muodostaa vaalean jalustan asuinkerroksille asemakaavan viitesuunnitelman mukaisesti. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia.

Kantavat rakenteet ovat betonia ja välipohjat ja yläpohja ontelolaattoja. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että pysäköintilaitoksen pohjoisnurkka ylittää asemakaavan mukaisen 1026 m<sup>2</sup> suuruisen rakennusalueen luoteisrajan noin 0,6 m<sup>2</sup>, enimmäisylityksen ollessa noin 0,45 m suuruinen. Ylitystä perustellaan autopaikoituksen mitoituksen toimivuudella.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ja lisäksi liiketiloille 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukainen velvoiteautopaikkojen määrä on 20 ap.

Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan mukaisesti 20 ap (joista 1 LE-ap), jotka sijaitsevat rakennuksen ja osittain pihakannen alaisessa pysäköintihallissa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään: asunnot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi liiketilat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukainen polkupyöräpaikkojen vaade on 72 pp.

Polkupyöräpaikkalaskelman mukaan polkupyöräpaikkoja rakennetaan asemakaavan mukaisesti 72 pp, jotka kaikki sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyörien pysäköintiin on osoitettu sisäänkäynnin läheisyyteen 10 pp.

Väestösuoja 65 henkilölle sijoittuu rakennuksen kellarikerrokseen.

#### SELVITYKSET

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

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 10.2.2023 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 27.6.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmassa.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Allekirjoitettu rasitesopimus on liitetty hakemukseen. Rasitesopimuksessa tullaan sopimaan rakenteiden purkamisesta toisen tontin alueella ja rakentamisesta uudelleen hakijan tontille.

#### 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:**

rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat  
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta



vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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 korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-131

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 52

30.03.2023

1042/10.03.00/2023

§ 52

### Uudisrakennuslupa 2023-19 Kiannonkatu 12

Päätöspäivämäärä

30.3.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.4.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-51-95-5 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1001.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 12 02650 ESPOO  Asemakaava AK, 1950 kem2, VI, Asuinkerrostalojen korttelialue 1950.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>			
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Marmoratta IV c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO				
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen  Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104056676Y 2435.0 2086.0 7985.0 6				
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Kaupunkikuvatoimikunta 28.02.2022 Ehdollinen Kaupunkimittaussyksikkö 10.01.2023 Mahdollistava				
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 14kpl Asemapiirustus-DWG Valtakirja, 2kpl Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys				

Hankekuvaus  
Katukorkeusilmoitus  
Tasaussuunnitelma  
Kerrosalalaskelma  
LVI-suunnittelijan kelpoisuus selvitys 2 kpl  
Liikennemeluserveys  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon vastine  
TEK Ilmanvaihto  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Poikkeamispäätös HAO-leimalla  
Riskiarviolomake Rak tek  
Autopaikkaselvitys kaavapoikkeama  
LVI-suunnittelun perusteet  
TEK Talotekniikan korjattavuus  
TEK Rakennetekniikka  
TEK\_Vesi ja viemäri  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Selvitys autopaikkamäärästä Kiannonpuisto  
Perustelut hulevesien viivytyksen poisjättämiselle  
Selvitys yhteistilojen määrästä  
Riskiarviolomake RF  
Ennakkoneuvotteluasiasta ja -muistio  
Värilliset julkisivut  
Parvekeleikkaus  
Paarien kääntyminen huoneistoihin  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
Pelastuslaitoksen leimaama asemapiirustus  
Pelastuslaitoksen ennakkoneuvottelun muistio  
Pelastuslaitoksen leimaama pohjapiirustus  
Pihasuunnitelma  
Pintatasaussuunnitelma  
Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus  
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
Pääsuunnittelijan yhteenvedon lomake  
Kaavamääräykset  
Kaavakartta  
Rasitesopimus, 3kpl  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys naapurien kuulemisesta, 4kpl  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Kiinteistörekisteriote  
Kaupparekisteri  
Lainhuutotodistus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Pohjatutkimusasemapiirros ja pohjatutkimus  
Geotekninen suunnitteluraportti  
Ulkoivaipan ääneneristävyyselvytys  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelu  
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja  
Turvallisuusselvitys  
Liitoskohtalausunto  
Väestönsuojapiirustus  
Katusuunnitelma  
Kaupunkitekniikan lausunto koskien kadun suuntaan johtuvia hulevesiä  
Rakennuksen tietomalli  
Yhteisjärjestelysopimus 8.11.2022 + liitteet 15 kpl  
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-19  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Uusia asuntoja rakennetaan 24 kpl.

Samanaikaisesti haetaan rakennuslupaa erillisellä hakemuksella viereiselle tontille 51095-4 sijoittuvalle asuinkerrostalolle sekä korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavalle ajoyhteydelle. Korttelin 51095 pysäköintilaitokselle ja pihakannelle on myönnetty erillinen rakennuslupa.

**ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK- asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinrakennuksen kerrosluku on kuusi ja rakennusoikeus on 1950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla mm. porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä yhteistilat ja asuntojen aputilat. Rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalan rajoihin itä- ja länsipäädyssä. Julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan korkealaatuisina. Kiannonkadun puoleisten asuinkerrostalojen julkisivut tulee olla pääosin tummaa kivimateriaalista. Lisäksi kaavassa on tarkempia määräyksiä mm. hulevesien viivytämiseen ja meluun liittyen.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

**POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkanormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2021-409. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Asumisen käyttöön varatuista autopaikoista vähintään 300 autopaikkaa tulee toteuttaa nimeämättöminä siten, että pysäköintilupia osoitetaan nimeämättömille paikoille 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan. Autopaikkoja voidaan tällöin toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen osalta 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän.
2. Mikäli kaikki asumisen autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, voidaan asumisen autopaikkoja toteuttaa 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän. Nimeämättömille autopaikoille tulee osoittaa pysäköintilupia 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan.

3. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa kutakin yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Tällöin rakennusluvan myöntäminen edellyttää kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltavaa lausuntoa yhteiskäyttöautojärjestelmä toimivuudesta kohteessa.

4. Alueelle tulee toteuttaa älykäs pysäköinnin ohjausjärjestelmä.

#### RAKENNUSHANKE

Tontti rajautuu Kiannonkatuun. Asuinrakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukaisesti kuusi kerrosta.

Julkisivujen päämateriaalina on käytetty tummaa tiiltä, sisäänkäyntejä on korostettu lasitetuilla värillisillä tiilipinnoilla ja ikkunoiden rajauksessa on käytetty tehostemuurausta. Parvekkeiden taustaseinät jatkavat maalattuina tiilien tummia sävyjä. Parvekkeet lasitetaan. Rakennuksen kattomuotona on tasakatto mikä poikkeaa korttelisuunnitelman lamellitaloille esitetystä kattomuodosta (lape- tai epäkeskeinen harjakatto). Ratkaisua on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa. Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla.

Asuntojakauma on painottunut isoihin asuntoihin, 17 kpl asunnoista on 3H+KT tai 4H+KT. Huoneistojen keskipinta-ala on 69 m<sup>2</sup>.

Yhteistiloina toteutetaan yksi yhteissauna ja pesula.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2086 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1948 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 37 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 101 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavan rakennusaloista seuraavasti:

- Rakennusta ei rakenneta asemakaavan vaatimalla tavalla kiinni rakennusalan itäreunaan. Sijoittelulla mahdollistetaan kaavassa hyvin kapean ajoyhteyden leventäminen pihakannelle ja kevyen liikenteen erottaminen omalle kulkureitille sekä runkopuiden istuttaminen.
- Rakennus ylittää rakennusalueen rajan pohjoissivulla 200 mm. Perusteluna on autohallin mitoitus sekä rakennustekniset syyt.
- Pihakannen puoleiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan yli 1,2 m, sillä autohalli ja asuinrakennus jakavat yhteisen seinärakenteen.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto eli yhteensä 21 ap.

Poikkeamispäätöksen 29.4.2021 mukaisesti nimeämättöminä autopaikkoja voidaan toteuttaa 10 % kaavan edellyttämää vähemmän eli 19 autopaikkaa.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 19 kpl. Autopaikoista 4 kpl sijoittuu kortteliin 51095 pysäköintihalliin ja 15 kpl LPA-tontin 51093-3 pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on kaavamääräyksen mukaisesti oltava 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, yhteensä 65 kpl ja niiden tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa. Lisäksi pihalle tulee osoittaa pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille. Kaikki hankkeen 65 pyöräpaikkaa sijaitsevat kellarissa, jonne on järjestetty oma esteetön sisäänkäynti kadulta. Pihakannelle on lisäksi osoitettu pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille.

Väestönsuoja osoitetaan yhteisjärjestelysopimuksin tontin 4 ja tontin 5 asuinrakennusten yhteiseksi suojaksi. Väestönsuojan suojatilaa on osoitettu 107 henkilölle, joista tontin 5 osuus on 52 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi.

Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyshuoneudet sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Asuntojen parvekkeille on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka pysäköintihallista (51095-8), jonne on esteetön pääsy pihakannelta sisäänkäyntirakennuksen kautta.

#### MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla. Meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täyttyvät piha-alueella sekä lasitettaviksi esitetyillä parvekkeilla. Suunnittelut rakennusmassat sekä maastonmuodot suojaavat hyvin yhteisiä ulko-oleskelualueita ja julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyystarve on saavutettavissa tavanomaisilla rakenteilla ja ratkaisuilla.

#### PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin yhteiselle kansipihalle. Jätehuolto järjestetään pihakannelle sijoitettavalla syväkeräysjärjestelmällä.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Korttelille on laadittu yhteinen pintavesi- ja hulevesisuunnitelma.

Vähäinen määrä vesiä ohjautuu tontilta kadun suuntaan, mihin on kaupunkitekniikan keskuksen hyväksyntä.

Kaupunkitekniikan keskus katsoo, että mikäli ylipääsemättömiä ongelmia kadulla tulee pidätetään oikeus velvoittaa kiinteistöä tehostamaan kunnossapito tai poistamaan haitta.

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

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla. Jatkosuunnittelussa on suositeltu mm. lisäämään porrashuoneiden sisäänkäyntien kutsuvuutta, harkitsemaan maantasokerroksiin muusta julkisivusta poikkeavaa ilmettä, tutkimaan parvekevyöhykkeiden valaistusta, asuntopohjien tilajärjestelyjä sekä kulkuyhteyttä le-  
autopaikalle. Suunnitelmia on kehitetty ja katuulkisivun sisäänkäynnin yhteyteen on valittu värillinen lasitettu tiili korostamaan sisäänkäyntiä.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 51095 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto- ja putkijärjestelyistä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Lisäksi tonttien 51095-4 ja 5 yhteisistä tiloista on laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

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

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

paikan merkitseminen



pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

## 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 049-2023-19

## Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 53

30.03.2023

1047/10.03.00/2023

§ 53

### Uudisrakennuslupa 2023-74 Malleniuksenkatu 1

Päätöspäivämäärä

30.3.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.4.2023

#### Rakennuspaikka

49-31-158-1

Malleniuksenkatu 1

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 4399.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue,  
XVI, e = 5,68 + 25 %

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus

25000.0 k-m<sup>2</sup>

Valmiiden rakennusten  
kerrosala

0.0 k-m<sup>2</sup>

#### Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Erica c/o A. Ahlström Kiinteistöt Oy  
Laviantie 22  
29600 NOORMARKKU

#### Toimenpide

Toimitilarakennus (1), tontin osoittainen aitaaminen, kolme ajoliittymää,  
pääaulan ja ravintolasalin hyväksyminen kokoontumiskäyttöön ja  
rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Mäki-Jyllilä Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104057573W	21150.0	18662.0	104590.0	9

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen  
vaativa

Paloluokka P0 / P1

#### Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	17.01.2023	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	14.02.2023	Puoltava
Espoon seudun ympäristöterveys	17.02.2023	Mahdollistava

	Naapurien kuuleminen 3 kpl	07.03.2023	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	04.10.2021	Ehdollinen
	Kaupunkisuunnittelukeskus	24.02.2023	Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskus	01.03.2023	Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 19 kpl		
	Aloittamisoikeushakemus		
	Valtakirja		
	Hankekuvaus		
	Naapurin huomautus ja hakijan vastine		
	Katukorkeusilmoitus ja alustava tasaussuunnitelma		
	Kerrosalalaskelmat		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Esteetön rakennus -suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Palotekniset erillissuunnitelmat		
	Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista		
	Hulevesisuunnitelmat		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Rakennustyön aikainen hulevesien käsittely		
	Selvitys kokoontumistiloista		
	Selvitys autopaikkojen toteuttamisesta		
	Liikennejärjestelyt ja ajouratarkastelut		
	Aluejulkisivut pohjoiseen ja itään		
	Värilliset julkisivut		
	Pihasuunnitelma		
	Sijoituslupapäätös		
	KKT:n lausunnon huomioiminen suunnitelmissa		
	Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto keittiö- ja ravintolatiloi- sta		
	Espoon seudun ympäristöterveyden lausunnon huomioiminen suunnittelussa		
	Vastine Espoon seudun ympäristöterveyden lausuntoon		
	Väestönsuojapiirustus		
	Kahvila-, ravintola- ja liiketilat		
	Rakennetyypit		
	Käyttäjän lausunto vetokaappien poistoilman laadusta		
	Kiwan todistus nestetyypen sijoitussuunnitelman tarkastuksesta		
	Kivikorimuurien periaatepiirustukset		
	Pohjarakenteet ennen luvan hakemista		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio		
	Alustava LVI-asemapiirustus		
	LVI-suunnitelmien kolmannen osapuolen tarkastusraportti		
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet		

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Pääsuunnittelijan yhteenveto, rakennustekniikka ennen luvan hakemista Vastine Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausuntoon

**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa toimitilarakennuksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen kivikorimuurilla, kolmelle ajoliittymälle sekä pääaulan ja ravintolasalin hyväksymiseen kokoontumiskäyttöön. Lisäksi haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta kellarin perustus- ja betonirakennetöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden hakemista perustellaan sillä, että rakennuksen valmistuminen ajallaan edesauttaa kaava-alueen kaikkien hankkeiden sujuvaa etenemistä.

**ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella KTY-1, jolle tulee sijoittaa laboratoriotoinninnan tiloja vähintään 8 000 kem<sup>2</sup>. Tontilta on osoitettu rakennusalat 6-, 9- ja 16-kerroksisille rakennuksille tai rakennusten osille ja rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa rakentaa enintään kolme, mutta tulee rakentaa vähintään yksi kerros. Tontilta on osoitettu yhteys maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle ja aukiomainen korttelialueen osa, joka on toteutettava korkeatasoisesti. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja, värillistä betonia tai puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Lastausrampin ja -pihan muurin tulee olla kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen ja julkisivuiltaan toimitilarakennusta vastaava. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. rakentamisen vaiheistamiseen, maanalaisten putkien ja johtojen huomioimiseen ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Kaava-alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat sekä energiasuunnitelma. Koko Finnoon alueelle on laadittu design-käsikirja.

**RAKENNUSHANKE**

Tontille rakennettava uudisrakennus käsittää Erica-toimitilakorttelin rakennusvaiheen I. Korkeimmillaan 9-kerroksinen rakennus palvelee toimitiloina kemian alan yrityksille. Rakennuksen tilat ovat pääosin tutkimus-, tuotekehitys- ja toimistotiloja. Hankkeessa rakennetaan myös kahvila-, ravintola- ja liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen sekä useampaa korttelia palveleva pysäköintihalli kellarikerrokseen. Rakennusvaiheelle II, joka käsittää tontin koilliskulmaan sijoittuvan 16-kerroksisen tornin, haetaan rakennuslupaa myöhemmin. Toimitilarakennuksen julkisivut ovat pääosin muotoonvalettua valkobetonia ja ensimmäisen sekä ylimpien kerrosten osalta maalattua metalliohutlevyä. Katto on suunniteltu asemakaavan mukaisesti pääosin viherkatoksi. Tontille rakennetaan kolme ajoliittymää, joista yksi palvelee ajoa kellarin pysäköintilaitokseen rakennuksen länsipuolella. Kaksi muuta ajoliittymää palvelevat

pääsisäänkäynnille tulevaa rajoitettua yhdensuuntaista saatto- ja huoltoliikennettä osana aukion toimintoja. Tonttia rajaamaan rakennetaan pohjoisen, idän ja lännen puolelle kivikorimuuri. Pysäköintihallin ilmanvaihtoon liittyvä piippu tontin luoteiskulmassa on integroitu kivikorimuurin osaksi. Hanke on alue- ja korttelisuunnitelmien mukainen.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusaloille osoitettu rakennusoikeus on 25 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta vähintään 8 000 kem<sup>2</sup> tulee käyttää laboratoriotoinnin tiloihin ja 700 kem<sup>2</sup> ravintola-, kahvila- tai liiketiloihin ensimmäisessä kerroksessa. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa lastaus- ja huoltotaskut sekä pysäköintilaitokseen johtavan rakennuksen sisäisen ajorampin ja rakennuksen tai kansipihan alaisen tilan, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuoja-, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 18 662 kem<sup>2</sup>, josta 14 093 kem<sup>2</sup> on pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (10 198 kem<sup>2</sup> laboratoriotiloja, 3 500 toimistotiloja ja 395 kem<sup>2</sup> kahvila-, ravintola- ja liiketiloja), 893 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa rakennuksen sisäiseen ajoramppiin ja kansipihan alapuolelle sijoittuviin tiloihin käytettävää lisärakennusoikeuden osuutta ja 3 676 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen, taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta. Kahvila-, ravintola- ja liiketiloja toteutetaan vaiheen I prosentuaalinen osuus asemakaavan vaatimasta määrästä ja loput vaiheen II yhteydessä.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET

Puku-, peseytymis- ja kuivaustilat sijoitetaan kansipihan alaiseen tilaan asemakaavan salliessa tilaan vain auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuoja-, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Hakija on perustellut poikkeusta sillä, että polkupyörien säilytys- ja huoltotilat sekä polkupyöräilijöiden puku-, pesu- ja kuivaustilat ovat yksi toiminnallinen kokonaisuus, jolla kannustetaan työmatkapyöräilyyn. Hakijan teettämän selvityksen mukaan näiden toimintojen hajottaminen eri kerroksiin heikentäisi sekä kannustetta että toiminnallisuutta. Puku-, peseytymis- ja kuivaustilat on kuitenkin laskettu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan ja poikkeusta asemakaavasta perustelut huomioiden voidaan pitää vähäisinä.

Rakennuksen itäjulkisivut ylittävät tontin sisäisen rakennusalueen rajan 379 mm kerroksissa 2-6 ja 215 mm kerroksissa 7-9. Vähäiset ylitykset idän suuntaan ovat mahdollistaneet hakijan mukaan riittävät tilat tontin länsipään ajo- ja huoltojärjestelyille, ylityksillä ei rakennuksen koko huomioiden ole vaikutusta kaupunkikuvaan ja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

Maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa rakennuksen ulkoseinärakenne ulottuu tontin rajan ulkopuolelle eteläpuolella 378 mm. Tontin rajan ylittävän osan alikulkukorkeus on matalimmillaan 3,25 m rakennuksen lounaiskulmassa. Asemakaavan mukaan ulokkeet ja parvekkeet saavat

ulottua katualueen puolelle 2,5 m, mutta vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,4 m. Ulkoseinärakenteen ylitys on käsitelty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupapäätöksen yhteydessä ja poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/75 kem<sup>2</sup> toimistoja varten, 1 ap/225 kem<sup>2</sup> laboratoriotiloja varten ja 1 ap/100 kem<sup>2</sup> liiketiloja varten. Vaadituista paikoista on rakennettava liikkumisesteisille vähintään kaksi ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Asemakaavan mukainen autopaikkavaade hankkeen I-vaiheelle on 97 autopaikkaa, joista 3 on LE-autopaikkoja. Hankkeessa autopaikkojen kokonaismäärää on vähennetty asemakaavan mahdollistamalla tavalla 30 % pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella ja vaatimus vähennyksen jälkeen on 68 ap, joista kolme on mitoitettu liikuntaesteisille. Pysäköintiä vähentävistä toimenpiteistä on tehty erillinen selvitys, minkä mukaan kaikki autopaikat ovat nimeämättömiä ja kuuluvat yli 200 ap:n pysäköintikokonaisuuteen, rakennukseen sijoitetaan kaksi yhteiskäyttöautoa ja rakennukseen toteutetaan laadukas polkupyörien pysäköintiratkaisu. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut lausunnon pysäköintitarvetta vähentävistä toimenpiteistä ja puoltanut 30 %:n vähennystä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnittelussa ja tulee huomioida myös toteutuksessa.

Nyt rakennettavaan toimitilarakennuksen pysäköintihalliin rakennetaan 68 autopaikkaa, joista 3 on mitoitettu liikkumisesteisille.

Toimitilarakennuksen pysäköintihalli ja itäpuolella sijaitsevan korttelin 31159 LPA-tontille myöhemmin rakennettava pysäköintitalo muodostavat kuitenkin toiminnallisesti yhden yli 200 autopaikan pysäköintilaitoksen. Hankkeen autopaikat sijoitetaan nimeämättöminä em. pysäköintilaitokseen, jonka molempiin rakennuksiin tulee pysäköintiin oikeutetuilla olla tosiasiallinen pääsy.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/50 kem<sup>2</sup> toimistoja ja liiketiloja varten ja vähintään 1 pp/150 kem<sup>2</sup> laboratoriotiloja varten. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Hankkeessa rakennetaan asemakaavan vaatimat 146 pyöräpaikkaa, joista 130 pp on sijoitettu sisätiloihin.

Rakennuksen kansipihan alaiseen osaan kellaritasolle rakennetaan kolme S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 390 henkilölle. Väestönsuojien suoja-ala on yhteensä 316 m<sup>2</sup>. Suoja-alasta 282 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa palvelee nyt rakennettavaa I-vaihetta ja 34 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa tulevaa II-vaihetta. Normaaliaikana suoja 1 toimii varastona ja suojat 2 ja 3 polkupyörien säilytystiloina.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty paloturvallisuussuunnitelma sekä oletettuun palonkehitykseen perustuva toiminnallinen palosuunnitelma liitteineen.

Paloturvallisuussuunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Kohteessa on hätäkeskukseen liitetty paloilmoitin, automaattinen sammuuslaitteisto ja alkusammutuskalusto. Rakennukseen toteutetaan kiinteä sammuusvesiputkisto kuivanousuna. Savunpoisto on pääosin koneellinen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään viivytyksrakenteisiin, joista ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausnon mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Kohteessa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että mm. rakennukseen johtava kulkuväylä, sisäänkäynnit, ravintolatila terasseineen, hissit ja tarkoituksenmukainen määrä wc- ja pesutiloja on suunniteltu liikkumisesteisille soveltuviksi.

Rakennuksen länsijulkisivun viereen rakennetaan aidattu, kattamaton kaasuasema (nestetyppi ja argon). Kaasuaseman sijoitussuunnitelma on tarkastettu tarkastuslaitoksella.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmat on päivitetty lausunnon mukaisiksi.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on täydennetty rakenneteknisen yksikön antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa rakennuksen ulkoseinärakenne ulottuu tontin rajan ulkopuolelle pohjoispuolella 353 mm ja eteläpuolella 378 mm. Rakennuksen pohjoispuolella sijaitseva poistumistien ulko-ovi avautuu tontin rajan yli noin 330 mm. Lisäksi tontin rajoja ylitetään mm. LVI-tekniisten laitteiden ja perustusrakenteiden osalta. Kaikki ylitykset tapahtuvat katualueen puolelle ja niille on myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

Espoon seudun ympäristöterveys on antanut hankkeesta lausunnon. Suunnitelmia on täydennetty lausunnon mukaisesti.

#### RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Toimitilakorttelin pysäköintihalli ja korttelin 31159 LPA-tontille myöhemmin rakennettava pysäköintitalo muodostavat toiminnallisesti yhden yli 200 autopaikan pysäköintilaitoksen. Järjestelystä on toimitettu erillinen selvitys ja se tullaan varmistamaan osapuolten välisin rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Sopimus tulee toimittaa luvan liitteeksi ja rasitteen tai yhteisjärjestelyn tulee olla rekisteröity ennen rakennuksen



käyttöönottoa.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 31-14-1 omistaja on jättänyt huomautuksen, jossa todetaan, että haetun rakennusluvun laajuus ja vaikutus estäisi huomauttajan liikekiinteistön nykyisen käytön eikä Rusthollarinkadun puolelta kiinteistöön olisi suoraa pääsyä, mikä huomattavasti ja tarpeettomasti vaikeuttaisi vuokralaisen liiketoimintaa, jossa tavaroiden tuominen ja vieminen on jatkuvaa. Rakennuslupa aiheuttaisi lisääntyvää kiertoliikennettä alueella, muutoksen liikennejärjestelyihin ja lisäisi alueen pöly- ja meluhaittaa. Huomauttaja toivoo, että myös sen liiketaloudelliset toimintaedellytykset huomioitaisiin asiassa. Hakija on antanut vastineen huomautukseen ja katsoo, etteivät huomautuksessa esitetyt seikat ole vaikutuksellisia rakennusluvasta päätettäessä, ja etteivät ne muodosta estettä rakennusluvun myöntämiselle, koska lupahakemuksen tarkoittama hanke on lainvoimaisen asemakaavan mukainen, rakennushankkeiden liikenne- ja muut vastaavat vaikutukset lähiympäristöön on arvioitu osana asemakaavaprosessia ja koska huomauttajan tontille niin jalankulku- kuin ajoneuvoliikennekin on edelleen täysin mahdollista, vaikka liikennejärjestelyt jonkin verran muuttuvatkin. Pöly- ja meluhaittaan liittyen hakija toteaa että hankkeessa tullaan luonnollisesti noudattamaan rakennustöiden suorittamista koskevia lainsäädäntöön ja Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiin perustuvia rakennustöiden toteuttamisjärjestelyjä, joilla varmistetaan se, ettei töistä aiheutuva haitta muodostu lähiympäristössä liialliseksi.

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

TIEDOKSI tontin 31-14-1 omistaja

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa perustusten tekemiseen ennen rakennusluvun lainvoimaisuutta asetettua 127 000 euron vakuutta vastaan.

Kokoontumistilassa 1 (pääaula) saa yhtä aikaa oleskella enintään 126 henkilöä ja kokoontumistilassa 2 (ravintolasali) saa yhtä aikaa oleskella enintään 100 henkilöä. Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvonnan palvelualueen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Hanke sijoittuu HSY:n jätevesitunnelin välittömään läheisyyteen. Louhinta ja rakentaminen jätevesitunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille.

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

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

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

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hakijan tulee toimittaa luvan liitteeksi kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon mukainen selvitys yhteiskäyttöautopalvelun toimivuudesta kohteessa ja osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään (esim. esisopimus palveluntarjoajan kanssa).

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 53

30.03.2023

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-74, osa 1  
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-74, osa 2  
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-74, osa 3

Jakelu

Hakija  
Huomauttanut naapuri

1044/10.03.00/2023

## § 54

**Uudisrakennuslupa 2022-1564 Munkkiluodonkuja 2**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

<b>Rakennuspaikka</b>	49-13-57-6 WESTEND Pinta-ala 11302.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Munkkiluodonkuja 2 02160 ESPOO  Asemakaava AK3 Asuinkerrostalojen korttelialue 8050.0 k-m <sup>2</sup> 4599.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	As. Oy Munkkiluodontie 43 c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi asuinkerrostaloa (893U, 892T), autosuojarakennus (891S), syvässäilyryhmä  Pääsuunnittelija: Paaer Paula arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104040893U	2011.0	2011.0	6680.0	5
	2	104040892T	2011.0	2011.0	6680.0	5
	3	104040891S	285.0	0.0	0.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 9 kpl	22.11.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	07.11.2022				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022				Ehdollinen

	Kaupunkitekniikan keskus	20.02.2023	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	10.03.2023	Mahdollistava
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	17.03.2023	Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 26 kpl		
	Ote pöytäkirjasta		
	Valtakirja		
	Naapurin suostumus		
	Huomautus ja vastine 4 kpl		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoslausunto		
	Johtoselvitys		
	Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot		
	Selvitys kosteudenhallinnasta		
	Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Selvitys sulfidisaven tutkimisesta		
	Pohjavedenhallintasuunnitelma		
	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio		
	Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake		
	Palotekninen suunnitelma		
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)		
	Melu- ja ääneneristävyys selvitys		
	Ääneneristävyys selvitys		
	Väritetyt julkisivupiirustukset		
	Julkisivujen väriyys suunnitelma		
	Alueleikkauspiirustus		
	Valokuvia		
	VSS-piirustus		
	Puustokartoitus		
	Pihasuunnitelma		
	Pinnantasaussuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		
	Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma		
	Tulvariskiselvitys		
	Hankeselostus		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä yhden autokatoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa syvässäiliöryhmälle.		
	ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS		
	Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on vuonna 2021 hyväksytty asemakaavamuutos täydennysrakentamista varten. Tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista tiilivuorattua		

lamellikerrostaloa. Tontin länsiosaan Westendintien varrelle on asemakaavamuutoksessa osoitettu kaksi uutta viisikerroksista pistetaloa, kerrosalaltaan enintään 1700 kem<sup>2</sup> ja 1650 kem<sup>2</sup>. Pistetalojen rakennusaloilla on matalampi nelikerroksinen osa. Tontin kaakkoisosaan on asemakaavassa rajattu pysäköimispaikka-alue.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, ja piharakennuksissa tulee olla viherkatto. Tontin keskellä kasvavat männyt tulee säilyttää. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, huleveden, tulvariskin ja pohjavedenhallinnan suhteen.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät osat sekä jätehuolto-, kiinteistöhoito-, väestönsuoja- ja tekniset tilat.

#### RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen tasakattoisten teräsbetonirakenteisten rakennusten ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu sekä asuntoja että yhteis- ja aputiloja, ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia. Maanalaisia tiloja ei ole. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 34 kpl, keskipinta-alaltaan 84,5 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Jätteet kerätään syvässäiliöihin kadun varrelle. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään harmaata paikallamuurattua tiiltä, paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Kuultokäsittelyllä puurimoituksella osittain verhotulla autokatoksella on viherkatto. Männyt tontin keskellä säilytetään.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Rakennettava kerrosala on yhteensä 4021 kem<sup>2</sup>, josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 310 kem<sup>2</sup> sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 361 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talolle H rakennusosalassa sallittu kerrosala ylitetään 3 kem<sup>2</sup>:llä tilajärjestelyyn liittyvistä syistä. Talolle I on osoitettu vastaavasti vähemmän kerrosalaa eikä tontille sallittua yhteenlaskettua kerrosalaa ylitetä.

Talon H parveke ylittää tonttiyksikön suostumuksella rakennusalan rajan noin 1,4 metrin verran asemakaavassa sallittua enemmän. Ylitys mahdollistaa asuinrakennusten tarkoituksenmukaisen asemoinnin tontilla. Autosuojarakennus sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alueelle, joka ei ole rakennusala. Sijainti vastaa asemakaavan valmistelussa käytettyä suunnitelmaa, jossa autosuoja sijoittuu samalle pysäköimispaikka-alueelle nykyisten autokatosten kanssa. Autosuojarakennus sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle neljän metrin päähän katualueesta, paikoitellen lähes kiinni tontinrajaan, sekä

koko pitkän sivunsa mitalla noin 0,3 metrin verran asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontinosalle.

Nykyisistä autopaikoista viisi autopaikkaa on suunniteltu pysytettäväksi lähes kokonaan asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolella, mikä sijoituksena poikkeaa tontin nykyisten rakennusten alkuperäisestä rakennusluvasta. Saatavilla olevan tiedon mukaan sijoitus on rakennusaikainen.

Yhteensä seitsemän uutta autopaikkaa sijoittuu riittämättömän tilan vuoksi asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolelle, näistä kolme LE-autopaikkaa tarkoituksenmukaisesti keskipihalle sijoitettuina.

Syvässäilyryhmä sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella noin 1,2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Käyttökelpoisena säilytettäväksi suunniteltu nykyinen jalankulkuyhteys tontin pohjoisosalla sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi määrätyle tontinosalle.

Uudisrakennukset on suunniteltu rakennettaviksi ennen asemakaavan edellyttämän, aluetta palvelevan kaupungin tulvamotoitetun hulevesijärjestelmän rakentamista. Kaupunkitekniikan keskus on antamassaan puoltavassa lausunnossa ilmoittanut hankkeen huleveden viivytyksen olevan alueellisesti riittävä ratkaisu, mutta todennut rakennettavalle tontille kohdistuvien mahdollisten tulvavahinkojen jäävän hakijan omalle vastuulle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto; hankkeessa vähintään 40 ap. Uusia autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 37 ap. Yhteenlaskettu autopaikkamäärä 120 ap sisältää asemakaavan mukaisen määrän autopaikkoja sekä uusille että nykyisille asunnoille.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto; hankkeessa vähintään 112 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 112 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee I-talon 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 90 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Piha-alueelle sijoitetaan neljä LE-autopaikkaa.

Hankkeelle on laadittu pohjaveden hallintasuunnitelma sekä erillinen kosteuden hallintaselvitys.

Hulevesi johdetaan viivytyksputkien kautta yleiseen hulevesiverkkoon. Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan



ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 13.6.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA SOPIMUKSET

Naapurikiinteistöllä 49-13-57-3 on voimassa rasiteoikeus yhteensä 26 autopaikalle hakijan kiinteistöllä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Yhteensä neljä naapurikiinteistöä antoi hankkeesta huomautuksen.

Naapurikiinteistö 49-13-57-3 Westendintie 93 kieltää huomautuksessaan kahden hakijan tontilla hallinnoimansa rasiteautopaikan muuttamisen, ja vaatii niiden alueelle esitetyn liikuntaesteisten autopaikan poistamista. Naapuri myös esittää huolensa paalutuksen ja pohjavedenpinnan tason muutoksen haitallisista vaikutuksista, ja edellyttää siksi tärinämittausten suorittamista eikä hyväksy muutoksia pohjavedenpinnan tasoon.

Vastineessaan hakija ilmoittaa poistaneensa liikuntaesteisten autopaikan rasiteautopaikkojen alueelta ja noudattavansa rasitteen mukaista autopaikkajärjestelyä. Tärinämittaukset tullaan hakijan mukaan suorittamaan. Hankkeen rakentaminen sijoittuu hakijan mukaan pääosin pohjavedenpinnan yläpuolelle. Rakentamista varten on laadittu erillinen pohjavedenhallintasuunnitelma ja rakennustyön aikana pohjavedenpinnan korkeutta tullaan tarkkailemaan maahan asetetun tarkkailuputken avulla.

Naapurikiinteistön 49-13-55-1 Munkkiluodonkuja 1 omistajista yksi taloyhtiö antoi huomautuksen, jossa tuodaan ilmi huoli paalutuksen tärinävaikutuksista ja vaaditaan tärinämittausten suorittamista. Haittojen ehkäisemiseksi nykyisten asukkaiden pysäköintiin ja työmatkaliikenteeseen, huomauttaja vaatii hakijaa järjestämään työmaapysäköinnin ja varastoinnin omalla alueellaan sekä järjestämään tavaraliikenteen ja mm. nostotyöt tavanomaisen töihinlähtö- ja töistäpaluajan ulkopuolella. Lisäksi huomautetaan suunnitelmasta puuttuvasta yhdestä autopaikasta, mille hakija ei ole esittänyt perustelua.

Vastineessaan hakija vahvistaa tärinämittausten tulevan suoritetuiksi. Työmaatoiminnot sijoitetaan hakijan mukaan kokonaan aidatun tontinosan sisäpuolelle. Mahdollinen rakennustyöhön liittyvä pysäköinti tontin ulkopuolella tulee noudattamaan Espoon kaupungin pysäköintisääntöjä. Rakennusten runkoelementtien toimituksen vaatimasta tilasta Westendintiellä tullaan sopimaan Espoon kaupungin viranomaisten kanssa. Puuttuva autopaikka on lisätty suunnitelmiin huomautuksen antamisen jälkeen.

Naapurikiinteistöt 49-13-29-13 Westendintie 54a ja 49-13-29-1 Itälinnake 1 (Westendintie 52) antoivat olennaisilta osiltaan samansisältöiset erilliset huomautukset, joissa todetaan rakennusten olevan paikkaansa sopimattomia sijaintinsa, suuruutensa ja julkisivuvärinsä osalta, ja edellytetään rakennusten sijoittamista kapeampirunkoisina kauemmas Westendintiestä istutettavan alueen taakse, julkisivut alueelle paremmin sovitettuina. Rakennusten liian läheinen sijainti ja niiden länteen suuntautuvat parvekkeet aiheuttavat huomauttajien mukaan suoran ja häiritsevän näköyhteyden heidän pihalleen ja sisätiloihin. Mahdolliseen rakennusten paaluttamiseen pyydetään käyttämään lyöntipaaluksen sijasta pora- tai muita vastaavia vähemmän tärinää aiheuttavia paalutusmenetelmiä. Huomauttajat ovat huolissaan tärinästä myös loughinnan ja muun rakennusöyön osalta.

Vastineessaan hakija toteaa rakennusten sijoituspaikan, kerrosalan ja julkisivuvärin noudattavan asemakaavaa, joka oli ollut lainmukaisesti nähtävillä ennen sen voimaantuloa. Valitulla tiilen värillä on hakijan mukaan pyritty sopeuttamaan rakennukset myös Westendintien länsipuolen ja Munkkiluodonkujan eteläpuolen vaaleampiin rakennuksiin. Hakija toteaa suoran näköyhteyden vähenevän rakennusten vinon asennon avulla Westendintien suhteen, niiden eteen sijoittuvan puupensasistutusvyöhykkeen vuoksi sekä parvekejulkisivujen porrastamisella, minkä valittu parvekkeiden suuntaus osaltaan mahdollistaa. Lisäksi hakija toteaa myös huomauttajien kiinteistöiltä olevan mahdollista nähdä pistemäisten talojen välistä hakijan vehreälle sisäpihalle. Hakija ilmoittaa käyttävänsä alueella yleisiä teräsbetonipaaluja ja suorittavansa tärinämittaukset muine asianmukaisine toimenpiteineen.

### **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

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Johtoalueella kaivamisesta on sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennustyön sekä rakennusaikaisen varastoinnin on sijoitettava tontin alueelle. Katualueella työskentely edellyttää kaivulupaa tai katualueen vuokraamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava.

Sulfidisaven esiintyminen rakennuspaikalla tutkittava maanäyttein ennen rakennustyön aloittamista ja näytteiden tulokset otettava huomioon rakentamisen aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

#### **Valmistelijat / lisätiedot:**

Jani Vaaranan

p. 040-193 4988

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

#### **Käsittely**

Jyrki Noponen ehdotti Ville Laakson kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan päättäneen yksimielisesti jättää asian pöydälle.

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia päätettiin jättää yksimielisesti pöydälle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

30.03.2023

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1564

Jakelu

Hakija  
Huomauttaneet naapurit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/73

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

30.03.2023

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.03.2023 § 55

§ 55

## 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) 7 § / 30.3.2023: Lupainsinööri, täyttämättä jättäminen, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-12-23

### Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 45 jälkeen.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

### Päätöshistoria

### Liitteet

### Oheismateriaali

- EI JULKAISTA - Lupainsinööri, täyttämättä jättäminen, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-12-23

### Tiedoksi

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 50, § 54,  
§ 55**

**Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 48, § 49, § 51, § 52, § 53****Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on**

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

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

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**



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

### Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

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