



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

29.06.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 29.06.2023 klo 17:00 - 22:01
Tauko: 17:08 - 17:25
Tauko: 18:51 - 19:01
Tauko: 21:07 - 21:17

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	poistui klo 20:25 §:n 102 aikana
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	poistui klo 21:17 §:n 103 jälkeen
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	poissa klo 21:47 - 21:54 §:n 106 aikana
	Hyttinen Oskari	varajäsen	
	Virtanen Sofia	varajäsen	
	Valle Jaana	varajäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	poistui klo 19:57 §:n 99 aikana
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 17:27 §:n 91 jälkeen
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:07 §:n 94 jälkeen
	Saajo Jari	vt. rakennusvalvonnan päällikkö	poissa esteellisenä klo 17:28 - 17:32 §:n 92 käsittelyn ajan
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sofia Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.07.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 89		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 90		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 91		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 92		Viranhaltijoiden päätökset	10
§ 93		Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto Microsoft 3465 Finland Oy:n Espoon datakeskusalueen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta	12
§ 94		Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Vaihtolavacom Oy:n Juvanmalmin siirtokuormausaseman toiminnan muuttamisesta	18
§ 95		Uudisrakennuslupa 2023-323 Vuoritontuntie 4	22
§ 96		Uudisrakennuslupa 2023-324 Vuoritontuntie 2	30
§ 97		Uudisrakennuslupa 2023-379 Marsbyntie 10	38
§ 98		Laajennuslupa 2023-665 Merikansantie 4	46
§ 99		Uudisrakennuslupa 2022-1431 Kalastajantie 27	58
§ 100		Uudisrakennuslupa 2022-1432 Kalastajantie 25	71
§ 101		Uudisrakennuslupa 2022-1797 Kalastajantie 23	83
§ 102		Uudisrakennuslupa 2023-605 Meripoiju 2	96
§ 103		Uudisrakennuslupa 2023-266 Kiannonkatu 14	110
§ 104		Uudisrakennuslupa 2022-1804 Lommilanrinne 3	120
§ 105		Uudisrakennuslupa 2023-744 Soukan rantatie 19	128
§ 106		Laajennuslupa 2023-695 Tekniikantie 21	137

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 89

29.06.2023

§ 89

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.6.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 90

29.06.2023

§ 90

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sofia Virtanen ja Jarmo Nieminen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 91

29.06.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.06.2023 § 91

§ 91

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Ympäristönsuojelu

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös, 9.6.2023, UUELY/7868/2023

Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista

Ilmoittaja ja puhdistettava alue: HUS Kiinteistöt Oy, Turuntie 150

Linkki päätökseen: [Turuntie 150, Espoo](#)

Kohde sijaitsee Jorvin sairaala-alueella. Kohteessa on tehty rakennusten purkua ja tilalle rakennetaan uusi osastorakennus. Maaperän pilaantumisen arvioidaan aiheutuneen Jorvin sairaalan rakennusvaiheessa 1970-luvulla paikalla sijainneen väliaikaisen pysäköintialueen käytöstä.

Maaperässä on todettu yhdessä näytepisteessä valtioneuvoston asetuksen

214/2007 mukaisen ylemmän ohjearvon ylittävä öljyhiilivetyjen keskittisleiden pitoisuus syvyydellä 1–2 m. Muissa näytteissä ei todettu kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimuksissa kuitenkin havaittiin täyttömaan seassa tiilijätettä, puuta, styroxia, muovia, metallinpaloja sekä betonia.

Päätöksessä on määrätty poistamaan Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen rakennusalueelta maa-ainekset, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät seuraavat tavoitetasot:

- uudisrakennuksen alueella öljyhiilivetyjen keskittisleiden (>C10- C21) ja/tai raskaiden öljyjakeiden (>C21-C40) tavoitetaso on valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen alempi ohjearvotaso,
- pihan päällystämättömillä alueilla öljyhiilivetyjen keskittisleiden (>C10- C21) ja/tai raskaiden öljyjakeiden (>C21-C40) tavoitetaso on pintamaassa (0–1 metriä) alempi ohjearvotaso ja syvemmissä maakerroksissa ylempi ohjearvotaso ja
- pihan päällystetyillä alueilla öljyhiilivetyjen keskittisleiden (>C10- C21) ja/tai raskaiden öljyjakeiden (>C21-C40) tavoitetaso on ylempi ohjearvotaso.

[Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös nro. 152/2023, ESAVI/10480/2023, 5.6.2023](#)

Asia: Toiminnan lopettaminen, toimintaa koskevan ympäristöluvan rauettaminen sekä vakuuden palauttaminen, Espoo

Hakija: Remeo Refining Oy, Linjatie 6, 01260 Vantaa, Y-tunnus: 3265904-5

Toiminta: Hakemus koskee rakennus- ja purkujätteen, energiajätteen ja jätepuun käsittelyä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n (jatkossa HSY) Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella, osoitteessa Ämmäsuontie 8, 02820 Espoo

Linkki päätökseen: [Toiminnan lopettaminen, toimintaa koskevan ympäristöluvan rauettaminen sekä vakuuden palauttaminen, Espoo, Espoo • Vesi- ja ympäristölupien tietopalvelu • AluehallintovirastoVesi- ja ympäristölupien tietopalvelu \(avi.fi\)](#)

Selostus:

Remeo Refining Oy:n ympäristöluvan mukaiset toiminnot lopetetaan 2.5.2023 mennessä. Toiminta on ollut loppuvaiheessa vain puun vastaanottoa, haketusta ja hakkeen toimitusta eteenpäin. Vastaanotetut jätemateriaalit on toimitettu alueelta normaalin toimintaprosessin mukaisesti hyödynnettäväksi. Vastaanotto toiminta lopetetaan siten, että kaikki vastaanotettu materiaali saadaan haketettua, murskattua ja toimitettua eteenpäin ennen toiminnan loppumispäivämäärää.

Toimintaan kohdistuvat näytteenotto- ja mittausvelvoitteet on hoidettu yhteistarkkailuna HSY:n toimesta, ja HSY jatkaa tarkkailuvelvoitteitaan normaalisti. Toiminnan lopettamiseen silmämääräisen tarkastuksen ja lopputarkastuksen jälkeen ei liity tarkkailuvelvoitteita, eikä tarkkailua jatketa Remeo Refining Oy:n toimesta.

Aluehallintovirasto on pyytänyt hakemuksesta lausunnon Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta. Lisäksi lausunto on pyydetty kiinteistön omistajalta (HSY). ELY-keskuksella ei ole huomauttamista hakemuksessa esitettyihin lopputoimenpiteisiin. Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisella ei ollut lausuttavaa asiaan.

AVI:n päätös:

Aluehallintovirasto päättää, että Etelä-Suomen aluehallintoviraston 18.6.2020 myöntämä ympäristölupa nro 235/2020 raukeaa. Aluehallintovirasto hyväksyy hakemuksen ympäristölupapäätöksen nro 235/2020, 18.6.2020 lupamääräyksen 18. mukaisen vakuuden vapauttamiseksi ja määrää asetetun 23 064 euron vakuuden vapautettavaksi kokonaisuudessaan.

Päätökseen saa hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusaika päättyy 12.7.2023.

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeus 9.6.2023 päätös, dnro 3371/2023
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus
Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, HAO Päätös 3371-2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 92

29.06.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.06.2023 § 92

§ 92

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

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) 12 § / 9.6.2023: Rakennusvalvonnan päällikkö, viran vakinainen täyttäminen, vakanssi 104001, Rakennusvalvonta, ESPOO-04-39-23

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 13 § / 12.6.2023: Aluevastaava, vakanssi 104053, ottaminen toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen, Rakentamisen luvat -palveluyksikkö, ESPOO-04-109-23

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 14 § / 12.6.2023: Aluevastaava, vakanssi 949626, ottaminen toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen, Rakentamisen luvat -palveluyksikkö, ESPOO-04-109-23

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 15 § / 29.6.2023: Lupa-arkkitehti, 702031, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-106-23

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa

Vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo ilmoitti olevansa asianosaisena esteellinen (HL 28 §, 1 mom. 1 kohta) ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 92

29.06.2023

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Aluevastaava, vakanssi 104053, ottaminen toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen, Rakentamisen
- EI JULKAISTA, Aluevastaava, vakanssi 949626, ottaminen toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen, Rakentamisen (1)
- EI JULKAISTA, Rakennusvalvonnan päällikkö, viran vakinainen täyttäminen, vakanssi 104001, Rakennusvalvonta, ESPOO
- EI JULKAISTA, KOKOUKSESSA LISÄTTY, Lupa-arkkitehti, 702031, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-106-23

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 93

29.06.2023

Asianumero 6217/11.01.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.06.2023 § 93

§ 93

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto Microsoft 3465 Finland Oy:n Espoon datakeskusalueen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Valmistelijat / lisätiedot:
Turula Ari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Uudenmaan ELY-keskukselle lausunnon Microsoft 3465 Finland OY:n Espoon datakeskusalueen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa on kuvattu hankkeen tavoitteet selkeästi. Ympäristövaikutusten arvioinnin painopistealueet on kohdennettu myös pääsääntöisesti hyvin. Joitain painopisteitä on kuitenkin syytä vielä tarkentaa.

Toimintavaihe:

Melu ja tärinä

YVA-ohjelmassa todetaan, että datakeskuksen toiminnan meluvaikutuksia arvioidaan mallinnuksen avulla ja varmistetaan, että toiminnan aiheuttamat melutasot alittavat valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvot. Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) sovelletaan taloteknisten laitteiden meluun, ja muiden kuin ajoittain koekäytettävien taloteknisten laitteiden melua tulee verrata tämän asetuksen lukuarvoihin.

Ympäristön nykytila:

Asutus ja muut herkäät kohteet

YVA-ohjelmassa todetaan, että lähin koulu ja päiväkoti sijaitsevat 1,1 km etäisyydellä hankealueesta. Todellisuudessa Järvenperän koulu sijaitsee noin 650 metrin ja Pilke luontopäiväkoti Pihlajarinne noin 250 metrin päässä hankealueesta. Kuvaan 8 tulisi lisätä myös erityisen herkiksi kohteiksi luokiteltavat päiväkodit.

Eläimistö

Nykytilaa kuvailevassa kappaleessa todetaan, ettei datakeskuksen mahdolliselta vaikutusalueelta Glimsinjoesta löytynyt EU:n luontodirektiivin liitteen IV suojeltua vuollejokisimpukkaa (*Unio crassus*). Ympäristö- ja rakennuslautakunta kuitenkin huomauttaa, että jos Glimsinjokeen pääsee haitallista kuormitusta, voi sillä olla vaikutusta Espoonjoessa elävään vuollejokisimpukkaan.

Ympäristövaikutusten arviointi ja siinä käytettävät menetelmät:

Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön ja suojelukohteisiin

Kappaleessa on pääsääntöisesti otettu huomioon alueella olevat luontoarvot. Arviointimenetelmissä ei suoraan kuitenkaan mainita Oittaaan ulkoilualueetta, jolla on tärkeä virkistysellinen merkitys. YVA-menettelyssä tulee arvioida datakeskuksen vaikutukset Oittaaan ulkoilualueeseen, jonka välittömään läheisyyteen hankealue rajautuu. Reunavaikutuksesta johtuen ulkoilualueen reunametsät voivat muuttua, mikä voi vaikuttaa ulkoilualueen viihtyvyyteen. Datakeskus vie osan ulkoilualueen metsästä, jolloin virkistyspaine pakkautuu pienemmälle alueelle. Tällä voi olla vaikutusta maaston kuluneisuuteen.

YVA-menettelyssä aiotaan käyttää kaavoituksen yhteydessä tehtyjä kasvillisuus ja eläinkartoitusten tuloksia. Hankealueelta on kuitenkin näiden lisäksi kartoitettu uhanalaisia luontotyyppisiä, joita ei ole mainittu. YVA-menettelyssä tulee arvioida hankkeen vaikutukset myös uhanalaisiin luontotyyppisiin, joita sijaitsee hankealueella tai sen läheisyydessä. Kartoitustulokset on syytä pyytää suoraan Espoon kaupungilta.

Ekologiset yhteydet

YVA-menettelyssä aiotaan tarkastella vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja vuorovaikutussuhteisiin, kuten ekologiisiin yhteyksiin. Ekologisten yhteyksien tarkastelun lähteenä käytetään Ekologiset yhteydet ja viheralueverkosto Espoossa -julkaisua. Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että Espoon alueelta on tehty uudempi Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvitys, jota tulee käyttää lähteenä. Hankealueella kulkee maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas ekologinen yhteys, joita tuleva datakeskus heikentää. Tämä tulee huomioida.

Vaikutukset pintavesiin

Hankkeen tulevat vaikutukset pintavesiin on arvioitu pääosin hyvin. Arvioinnissa otetaan huomioon esimerkiksi hankealueen ja sen liitännäishankkeilta valuvia vesiä vastaanottavat vesiympäristöt. Näiden huomioiminen on tärkeää ja YVA-selostusvaiheessa tulee hyödyntää Fingridin sähköaseman työmaalta saatuja kokemuksia. Työmaa-aikaisten hulevesien hyvä ennakkosuunnittelu ja oikeaoppinen käsittely ovat erittäin tärkeitä, jotta vältytään haitallisilta vaikutuksilta vesistöihin. Hyvän ennakkosuunnitelman avulla työmaavesien hallinta on sujuvaa ja ennakoitavaa. Työmaavesien hallitsemattomuudella voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia vesistöihin. Tämä tulee huomioida etenkin Glimsinjoen kohdalla, jossa kutee taimenia. Ympäristö- ja rakennuslautakunta muistuttaa, että myös Glomsinjoessa elää taimenia. Bodominjärvi laskee Glomsinjoen kautta Espoonjokeen, joten Glomsinjoki on syytä ottaa mukaan tarkasteluun. Datakeskushanketta tulee tarkastella hulevesien osalta kokonaisuutena eli millaista kuormitusta hankealueen vaikutusalueella olevat vesistöt vastaanottavat hankkeen eri rakennusvaiheissa.

Hankealueella on potentiaalisia happamia sulfiittimaita. YVA-selostusvaiheessa tulee arvioida sulfiittimaiden vaikutus vesistöihin. Sulfiittimaat kiintoaineksen kanssa aiheuttavat suurimmat riskit hankealueen vaikutuspiirissä oleville vesistöille.

Hankealueen lähellä sijaitsevien uimapaikkojen veden laatua on seurattava myös maanrakennustoiminnan päätyttyä.

Vaikutuksen maa- ja kallioperään sekä pohjaveteen

YVA-arvioinnissa on otettu huomioon lähialueen talousvesikaivojen kartoitus. Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että kaivovesiä tulee tarkkailla ennen ja jälkeen maanrakennustöiden aloittamista. Kertaseuranta ei kerro mahdollisista muutoksista.

Matalajärvi on pohjavesivaikutteinen järvi. YVA-menettelyssä on otettava huomioon, millainen vaikutus pohjaveden laskulla voi olla Matalajärveen. Matalajärven vedenpinta ei saa laskea.

Melu- ja värinävaikutukset

Mallinnuksen tulosten tarkastelussa ja meluvaikutusten arvioinnissa kiinnitetään huomiota erityisesti herkkiin kohteisiin, kuten asutukseen, virkistysalueisiin ja häiriintyviin luontokohteisiin. Tarkastelussa ja arvioinnissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota myös erityisen herkkiin kohteisiin, kuten sairaaloihin, päiväkoteihin sekä hoito- tai oppilaitoksiin. Ympäristö- ja rakennuslautakunta muistuttaa, että erityisen häiriöherkkiä luontokohteita ovat Matalajärvi ja Bodominjärvi. Matalajärvi on linnustollisesti arvokasta aluetta ja Bodominjärvellä on iso virkistysellinen

merkitys. Bodominjärvi on laaja järviolue, jossa melu voi kantautua laajalle alueelle.

Hankealueen kaavamääräyksessä lukee, että alueella ei saa tehdä paalutuksia tai muuta erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. ja 1.9.-31.10 välisenä aikana. Tärinä- ja meluvaikutuksia luontokohteisiin (erityisesti Matalajärveen) on syytä tarkastella YVA-selostuksessa.

Vaikutukset ilmanlaatuun

Kappaleessa esitetään, että rakennusvaiheen ilmanlaadun vaikutusten arvioinnissa keskitytään niihin herkkiin tai häiriintyviin kohteisiin, jotka sijoittuvat noin 200 metrin säteelle hankealueen rajoista. Kivenmurskauksesta ja louhinnasta syntyy yleensä enemmän pölyä kuin muusta rakentamisesta ja esimerkiksi valtioneuvoston asetuksessa kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta (800/2010) on 400 metrin ehdoton suojaetäisyys toiminnan melulle ja pölylle erityisen alttiisiin kohteisiin, kuten sairaaloihin, päiväkoteihin sekä hoito- tai oppilaitoksiin. Ilmanlaadun vaikutuksia tulisi arvioida ainakin louhinnan ja murskauksen osalta vähintään 400 metrin etäisyydeltä alueista, joissa näitä töitä tehdään.

Vaikutukset ilmastoon

YVA-ohjelmassa mainitaan, että varavoimageneraattoreissa pyritään käyttämään bioperäistä polttoöljyä mahdollisuuksien mukaan. YVA-selostuksessa tulee avata, mitä tällä tarkoitetaan. Lisäksi tulee arvioida, kuinka usein varavoimageneraattoreita tarvitaan. Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että usein käytössä olevilla varavoimageneraattoreilla on ilmastovaikutuksia, mikäli polttoaineena käytetään fossiilisia polttoaineita. Fossiilisen ja bioperäisen polttoaineen päästöjä tulee vertailla.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Melun osalta on otettava huomioon asumisterveysasetus (545/2015). Esimerkiksi pienitaajuinen melu täytyy ottaa huomioon lähimpien kiinteistöjen sisätiloissa ja teknisten laitteiden yöaikaisen melun enimmäistaso LAF_{max} (klo 22—7) ei saa ylittää 33 dB lähimpien kiinteistöjen sisätiloissa. Lisätietoa saa Asumisterveysasetuksen soveltamisohje osa II (Asumisterveysasetus § 11-13 Dnro 2731/06.10.01/2016).

Lisäksi on otettava huomioon Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista. (545/2015).

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Lausuntopyyntö**

Microsoft 3465 Finland Oy suunnittelee Espooseen rakennettavaa datakeskushanketta. Hankkeelle on käynnistetty ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely), jonka ympäristövaikutusten arviointiohjelma (YVA-ohjelma) on ollut nähtävillä 10.5.2023– 8.6.2023.

<https://www.ymparisto.fi/fi/osallistu-ja-vaikuta/ymparistovaikutusten-arviointi/espooon-datakeskusalue-espoo>

Uudenmaan ELY-keskus on 10.5.2023 pyytänyt Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselta ja Espoon terveysuojeluviranomaiselta lausuntoa Microsoft 3465 Finland Oy:n Espoon datakeskusalueella koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta.8.6.2023 mennessä. Lausunnon antamiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 30.6.2023 asti.

Ympäristövaikutusten arvioinnin vaiheet

Ympäristövaikutusten arviointi perustuu lakiin ympäristövaikutusten arviointimenettelystä 252/2017. Arviointimenettely sisältää arviointiohjelmavaiheen ja arviointiselostusvaiheen. Arviointiohjelmaan kootaan tiedot hankkeesta, arvioitavista vaihtoehdoista, päästöistä ja sijoituspaikan ympäristöstä. Lisäksi kuvataan suunnitelmat ja menetelmät ympäristövaikutusten selvittämiseksi sekä osallistumisen ja tiedottamisen järjestäminen. Tiedot kootaan arviointiohjelmaan (YVA-ohjelmaan), joka toimitetaan yhteysviranomaiselle. Varsinainen ympäristövaikutusten arviointityö tehdään arviointiselostusvaiheessa (YVA-selostus).

Ympäristövaikutusten arviointimenettely on aloitettu keväällä 2023 YVA-ohjelman laatimisella. YVA-selostus valmistuu arviolta loppuvuodesta 2023. Tavoitteena on, että hankkeen YVA-menettely päättyisi vuoden 2024 alussa. Datakeskuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana ja rakentaminen kokonaisuudessaan kestää arviolta vuoteen 2032 asti.

Hanke

Hepokorven datakeskuksen hankealue on kooltaan noin 28 hehtaaria ja sijoittuu Kehä III:n länsi-/pohjoispuoliselle Hepokorven ja Tollinmäen

väliselle alueelle. Hankealueen läheisyydessä sijaitsevat mm. Bodominjärvi ja Matalajärvi.

Hankealueelle rakennetaan neljä datakeskusrakennusta ja niille tarvittavat tukitoiminnot kuten kunnossapito- ja toimistorakennukset, tarvittavat huoltotiet ja parkkialueet. Keskuksen sähkönsaanti halutaan turvata myös poikkeustilanteissa, minkä vuoksi datakeskus varustetaan varavoimageneraattoreilla. Datakeskuksen tarvitsema sähkö saadaan kantaverkosta ja laitoksen hukkalämpöä hyödynnetään Espoon kaukolämpöverkon lämmityksessä.

Hanke on käynyt läpi YVA-menettelyn mukaisen tarveharkinnan ja saanut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) päätöksen asiasta 1/2023 (UUDELY/6968/2022). Uudenmaan ELY-keskus on päätöksessään esittänyt, ettei hankkeesta aiheudu sellaisia ympäristövaikutuksia, joita olisi YVA-menettelyn myötä tarpeen tarkastella. Hanke on kuitenkin päätöksen jälkeen muuttunut varavoimageneraattoreiden määrän ja teho osalta, jolloin YVA-menettely on tullut tarpeelliseksi.

YVA-ohjelmassa tarkastellaan hankkeen suunnitelmien mukaista toteuttamista (hankevaihtoehto VE1) ja toisena vaihtoehtona hankkeen toteuttamatta jättämistä (hankevaihtoehto VE0), jolloin datakeskusta ei rakennettaisi eikä näin ollen otettaisi käyttöön.

VE1: tilanne, jossa hankealueelle suunniteltu datakeskus rakennetaan ja otetaan käyttöön. Suunnitelman mukaan hankealueelle rakennetaan neljä konesalirakennusta ja sen tukitoiminnot. Datakeskuksen yhteenlaskettu sähköteho on noin 200MW. Datakeskuksen yhteyteen rakennettavien varavoimageneraattoreiden yhteenlaskettu polttoaineteho on noin 660 MW.

VE0: tilanne, jossa datakeskusta ei rakenneta eikä oteta käyttöön hankealueella. Tässä vaihtoehdossa hankealue voidaan ottaa tulevaisuudessa muuhun alueen kaavoituksen mahdollistamaan käyttöön.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Datakeskuksen sijainti

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 94

29.06.2023

Asianumero 4341/11.01.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.06.2023 § 94

§ 94

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Vaihtolavacom Oy:n Juvanmalmin siirtokuormausaseman toiminnan muuttamisesta

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 1.6.2023 tekemän ympäristölupapäätöksen Nro 145/2023 (ESAVI/21944/2022), joka koskee Vaihtolavacom Oy:n Juvanmalmin siirtokuormausaseman toiminnan muuttamista ja toiminnan aloittamislupaa.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 1.6.2023 päätöksellään muuttanut Vaihtolavacom Oy:n Juvanmalmin siirtokuormausaseman ympäristöluvan. Päätöksellä on korvattu kokonaisuudessaan Espoon ympäristölautakunnan 16.4.2020 myöntämä ympäristölupa (dnro 4424/11.01.00.00/2019) vastaamaan muuttuvaa toimintaa sekä uudistuneiden ympäristönsuojelu- ja jätelainsäädännön vaatimuksia. Laitos toimii osoitteessa Juvanmalmintie 22.

Päätöksen mukaan Vaihtolavacom Oy voi aloittaa hakemuksen mukaisen toiminnan päätöksen mukaisia lupamääräyksiä noudattaen muutoksenhausta huolimatta (ympäristönsuojelulaki 199 §). Aloituslupa ei koske vaarallisen jätteen vastaanoton ja varastoinnin muutoksia.

Päätös ja kuulutus pidetään nähtävillä 1.6.–10.7.2023 aluehallintovirastojen verkkosivuilla osoitteessa <https://ylupa.avi.fi>. Päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta. Valitusaika päättyy 10.7.2023.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi hakemuksesta lausunnon aluehallintovirastolle 15.9.2022 § 147.

Lupapäätöksen sisältö

Toimintaa on olennaisesti muutettu. Käsiteltävien jätteiden määrä lisääntyy yhteensä 49 990 tonnista yhteensä 90 250 tonniin vuodessa. Betoni- ja tiilijätteen osuus lisääntyy 30 000 tonnista 40 000 tonniin vuodessa ja muun jätteen osuus 19 990 tonnista 50 250 tonniin vuodessa. Tästä vaarallisia jätteitä voi olla yhteensä 7 650 tonnia vuodessa.

Vastaanottomäärältään suurimmat vaarallisten jätteiden jakeet ovat asbesti ja kyllästetty puu. Vaarallisten jätteiden yhteenlaskettu varastointimäärä ei saa ylittää 50 tonnia. Aiemmin laitokselle sai ottaa vaarallisista jätteistä ainoastaan kyllästettyä puuta, joka on syntynyt kotitaloudesta tai siihen rinnastettavasta toiminnasta.

Eri jätteiden enimmäisvarastointimääriä on nostettu. Puun varastointimäärä nousee 500 tonnista 1 000 tonniin.

Erityisesti puun murskauksen määrä kasvaa ulkona.

Uudistuneen jätelainsäädännön vuoksi päätöksessä on orgaanisiksi yhdisteiksi (POP) luokiteltuja aineita sisältäviä jätteitä koskevat määräykset (määräykset 2 ja 20).

Pintavesiin kohdistuvien päästöjen ehkäisemiseksi on annettu osin aiempaa kattavammat määräykset 12 ja 14–16. Haitallisten aineiden huomioimista on laajennettu ja pH-arvolle on annettu rajat.

Lautakunnan lausunnon huomioiminen lupapäätöksessä

Lautakunnan lausunto on siteerattu lupapäätöksen sivuilla 24–27. Hakijan vastine lautakunnan lausuntoon on sivuilla 27–29. Annetut lupamääräykset ovat sivuilla 30–41.

Hakija ei vastineessa tai täydennyksessä esittänyt tarkasti murskauspäivien määrää, toisin kuin lautakunta edellytti. Hakija on kuitenkin vastineessaan perustellut puun murskaamisen tarvetta ja selostanut puun varastoinnin muutoksia.

Aluehallintovirastolla on ollut tiedossa ulkona tapahtuvan murskauksen määrän merkittävä muutos ja murskattavien jätteiden enimmäismäärät. Aluehallintovirasto on päätenyt olla rajoittamatta murskauspäiviä. Lautakunnan esiin ottamia pöly- ja melupäästöjä ehkäisemään on annettu

määräykset 9 ja 17 (pöly) sekä 18 ja 23 (melu). Pölymallinnusta ei ollut vaadittu tehtäväksi. Tarvittavista melumittauksista ja ajantasaisena pidettävästä melun leviämismallinnuksesta on määrätty määräyksessä 23. Ympäristöluvassa on tiukennettu melutasoon, melun laatuun ja melutarkkailuun liittyviä määräyksiä. Utta muun muassa on, että melua tulee torjua siten, että se ei ole kapeakaistaista eikä iskumaista lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Melutasoissa on huomioitava alueen muista teollisista toiminnoista aiheutuva melu.

Melua ja sen laatua ei ole arvioitu asumisterveysasetuksen (545/2015) raja-arvojen mukaisesti, vaikka lautakunta niin edellytti. Luvassa on sovellettu ympäristönsuojelulakia ja jätelakia sekä niiden nojalla annettuja asetuksia. Koko ympäristöluvan ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että toiminta on mahdollista järjestää siten, että se ei aiheuta terveyshaittaa. Sovelletuissa säännöksissä on lueteltu ympäristönsuojelulain (527/2014) 49 §. Sen mukaan ympäristöluvan myöntäminen edellyttää, ettei toiminnasta, asetettavat lupamääräykset ja toiminnan sijoituspaikka huomioon ottaen, aiheudu yksinään tai yhdessä muiden toimintojen kanssa muun muassa terveyshaittaa. Tiukentuneet melumääräykset edesauttavat sitä, että toiminnasta ei aiheudu terveyshaittaa.

Lautakunnan lausunto vaarallisten jätteiden vastaanotosta ja varastoinnista on huomioitu määräyksissä 8 ja 9. Asbestijätteelle on määräyksessä asetettu erikseen ehtoja.

Päätöksessä ei ole erikseen arvioitu hiekanerotuksen riittävyttä hallissa vastaanotettaville jätteille. Määräys 13 kuitenkin kieltää haitan aiheuttamisen viemäristön rakenteelle ja vesihuoltolaitoksen toiminnalle. Tavoitteena on, että hallista vesihuoltolaitoksen viemäriin johdettavan veden haitta-ainepitoisuudet eivät ylitä Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) viemäriin johdettavalle vedelle asettamia raja-arvoja. Määräyksen perustelun mukaan valvontaviranomainen voi harkintansa mukaan edellyttää tarvittaessa hallissa syntyvien jätevesien esikäsitteilyn tehostamista.

Lupamääräyksen 11 mukaan polttoainesäiliöt on sijoitettava nestetiiviiksi pinnoitetulle alueelle. Perustelun mukaan määräyksellä ehkäistään maaperän ja pohjaveden pilaantuminen. Pinnoitus on siten lautakunnan lausunnon mukainen.

Hakija on täydentänyt hakemusta asemapiirroksella laitosalueen viemäroinnistä sisältäen kaivojen ja erottimien sijainnit.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 94

29.06.2023

Yhteenveto

Lautakunnan lausunto on huomioitu lupapäätöksessä riittävästi. Lupapäätöstä noudattaen toiminnasta ei aiheudu muun muassa terveyshaittaa tai merkittävää muuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 95

29.06.2023

2440/10.03.00/2023

§ 95

Uudisrakennuslupa 2023-323 Vuoritontuntie 4

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-15-30-14

Vuoritontuntie 4

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 2416.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

3000.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

PL 1

00098 VARMA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (932L), pysäköintilaitoksen osa (940V)

Pääsuunnittelija: Savolainen Kaisa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104073932L	3980.0	3846.0	11950.0	6
2	104073940V	896.0	896.0	3600.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 22.03.2023

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 2
kpl 11.04.2023

.

Metron rataisännöinti 02.05.2023

Mahdollistava

	<p> Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue Kaupunkitekniikan keskus Länsimetro Espoo </p>	<p> 21.04.2023 02.05.2023 05.05.2023 </p>	<p> Ehdollinen Puoltava Ehdollinen </p>
Hakemuksen liitteet	<p> Pääpiirustukset 15 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl Yhteisjärjestelysopimus Rasitesopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Kerrosalalaskelma ja -kaavio Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Pohjavedenhallintasuunnitelma Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake Palotekninen suunnitelma Paarikuljetuksen tilantarvekaavio Esteetön kerostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (81) Ääneneristävyys selvitys Väritetyt julkisivupiirustukset Julkisivujen väriyysuunnitelma Parvekekaiteen detaljipiirustus Piirustus tukimuurista Ympäristöselvitys Pihasuunnitelma Pinnantasaussuunnitelma Hulevesisuunnitelma Tulvariskiselvitys Hankeselostus </p>		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	<p> LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. </p> <p> ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelille asemakaavassa sallittu </p>		

enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta sekä puustoltaan ja maastoltaan säilytettäväksi määrätty alue. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3000 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja sekä osan pysäköintihallin autopaikoista. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntojen lisäksi varastotiloja sekä saunaosaston kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuntokerroksia ja niiden päälle sijoittuu ilmanvaihtokonehuone.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportailla ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä, joista toinen sijoittuu hakijan tontille.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 47 kpl, keskipinta-alaltaan 50 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrella. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista ja ruskeanharmaata puhtaaksimuurattua tiiltä sekä valkoista graafista betonia, maantasokerroksessa ruosteenruskeaa graafista betonia.

Sisäänkäyntejä on korostettu kuparin värisellä metallilevyllä viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle rakennetaan varaus aurinkopaneeleille.

Asuinrakennuksen kerrosala on yhteensä 3846 kem², josta 2841 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 282 kem² on MRL 115 §:n mukaista lisäkerrosalaa ja 723 kem² asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 159 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 896 kem².

Korttelialueen kaikilla muilla kiinteistöillä on samanaikaisesti vireillä vastaavat asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen osien rakennuslupahakemukset.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ulottuu rakennusalan rajan yli asuinrakennuksen ulkoseinään saakka ja 1,5 metrin verran luonnonmukaisena säilytettävän tontinosan suuntaan. Poikkeamisen perustelu on autohallin mitoitus ja tehokkaampi tilankäyttö. Poikkeaminen on vähäinen.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 26 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintiä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 26 ap autohalliin.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 95 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 96 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee yhteiskäyttöisenä viereiseen kiinteistöön 49-15-30-13 suunnitellussa asuinkerrostalossa ja se on mitoitettu hakijan kiinteistön osalta 75 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintihalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Pihakannelle johtava luiska ulkotilassa on esteellinen. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka autohallista.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen

kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 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

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien sijoittamisesta. Hakijan kiinteistö on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-30-13 kanssa rasitesopimuksen talosaunojen käyttämisestä toistensa kiinteistöillä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

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 katselmuks:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Aloituskokouksessa esitettävä sijoituslupa katualueelle ulottuville rakenteille.

Aloituskokouksessa esitettävä pohjaveden hallintaselvityksen vaikutukset erityissuunnitelmiin ja rakennustyön toteutukseen.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.

Louhinta tontilla edellyttää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n metron rataisännöintiin.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 95

29.06.2023

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-323

Jakelu

Hakija

2460/10.03.00/2023

§ 96

Uudisrakennuslupa 2023-324 Vuoritontuntie 2

Päätöspäivämäärä 29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

Rakennuspaikka	49-15-30-13 NIITTYKUMPU Pinta-ala 986.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vuoritontuntie 2 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3490.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (934N), pysäköintilaitoksen osa (933M) Pääsuunnittelija: Savolainen Kaisa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104073934N	4530.0	4530.0	13950.0	8
	2	104073933M	324.0	324.0	1300.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	22.03.2023	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	11.04.2023	.			
	Länsimetro Oy	16.05.2023	Ehdollinen			
	Metron rataisännöinti	16.06.2023	Mahdollistava			

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Valtakirja 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyysuunnitelma
Parvekekaiteen detaljipiirustus
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelille asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin

kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3490 kem², josta on asemakaavan mukaan käytettävä 120 kem² liiketiloihin ohjeellisella rakennusallalla tontin eteläosassa katujen risteysalueen tuntumassa.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja sekä osan pysäköintihallin autopaikoista. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntojen lisäksi varastotiloja sekä saunaosaston kerhotiloihin. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ylimpään kerrokseen sijoittuu myös ilmanvaihtokonehuone.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintihalliin ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportailta ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Autohalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 55 kpl, keskipinta-alaltaan 50 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrella. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista ja ruskeanharmaata puhtaaksimuurattua tiiltä sekä valkoista graafista betonia, maantasokerroksessa ruosteenruskeaa graafista betonia. Sisäänkäyntejä on korostettu kuparin värisellä metallilevyllä viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle rakennetaan varaus aurinkopaneeleille.

Asuinrakennuksen kerrosala on yhteensä 4530 kem², josta 3483 kem²

on varsinaista rakennusoikeutta, 599 kem2 on MRL 115 §:n mukaista lisäkerrosalaa ja 449 kem2 asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa. Varsinaista rakennusoikeutta on käytetty liiketiloihin 130 kem2 ja sitä jää käyttämättä 7 kem2. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 324 kem2.

Korttelialueen kaikilla muilla kiinteistöillä on samanaikaisesti vireillä vastaavat asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen osien rakennuslupahakemukset.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ulottuu rakennusalan rajan yli asuinrakennuksen ulkoseinään saakka. Kahdeksannessa kerroksessa sijaitseva ilmanvaihtokonehuone ulottuu tarkoituksenmukaiseen tilajärjestelyyn liittyvistä syistä noin puolelta osaltaan seitsemänkerroksisen rakennusalan osan alueelle. Poikkeamiset ovat vähäisiä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 ja liiketiloille vähintään 1 ap/ 75 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 33 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 33 ap pysäköintihalliin.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava liiketiloille vähintään 1 pp/ 100 kem2. Hankkeessa yhteensä vähintään 113 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 115 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 177 henkilölle suunniteltu väestönsuoja sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa yhteiskäyttöisenä saman korttelin kiinteistöjen 49-15-30-11 ja 49-15-30-14 kanssa. Suoja sisältää kaikki hakijan kiinteistön 91 henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintihalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka pysäköintihallista. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen edellyttämiä pesula- ja kuivaustiloja ei ole hankkeeseen

suunniteltu. Lisäksi ohjeen vähimmäisarvot alittuvat kerhotilan pinta-
alassa sekä talosaunojen lukumäärässä. Hakija perustelee pesula- ja
kuivaustilojen puuttumista sillä, että jokaiseen asuntoon on suunniteltu
tilavaraus pesu- ja kuivauskoneelle. Talosaunoja on suunniteltu vain yksi
ohjeen vaatimasta kahdesta talosaunasta. Lisäksi hakijan talosaunaa
käyttää toisena saunanaan myös naapurikiinteistö 49-15-30-14, mikä
lisää hakijan talosaunan käyttömäärää. Hakijalla on kuitenkin
vastavuoroisesti oikeus käyttää toisena saunanaan mainitun
naapurikiinteistön talosaunaa. Hakija perustelee talosaunamitoituksen
alittamista kokemuseräisellä tiedolla saunojen vähäisestä
käyttöasteesta sekä nykyisellä ja ennakoitavissa olevalla
energianhinnalla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan
lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon.
Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen
suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu
yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä,
jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja
pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä
johtojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien sijoittamisesta.
Hakijan kiinteistö on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-30-14 kanssa
rasitesoimuksen talosaunojen käyttämisestä toistensa kiinteistöillä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

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.

Aloituskokouksessa esitettävä sijoituslupa katualueelle ulottuville rakenteille.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.

Louhinta tontilla edellyttää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n metron rataisännöintiin.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranen
p. 040-193 4988

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 96

29.06.2023

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-324

Jakelu

Hakija

2501/10.03.00/2023

§ 97

Uudisrakennuslupa 2023-379 Marsbyntie 10

Päätöspäivämäärä 29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

Rakennuspaikka	49-31-106-7 KAITAA Pinta-ala 27939.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marsbyntie 10 02270 ESPOO Asemakaava KM-1 Liikerakennusten korttelialue, e = 0,54 15000.0 k-m ² 8695.0 k-m ²				
Hakija	Broman Yhtiöt Oy PL 169 80101 JOENSUU					
Toimenpide	Liikerakennus (1) ja 17 maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Westerback Mika arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104076868A	6607.0	6607.0	63600.0	2
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
	Kaupunkikuvatoimikunta	12.12.2022	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	18.04.2023	Mahdollistava			
	Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	19.04.2023	Ehdollinen			
	Espoon seudun ympäristöterveys	21.04.2023	Puoltava			

	Naapurien kuuleminen 7 kpl	09.05.2023	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 8 kpl Hallintaoikeusselvitykset Valtakirja Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat Maalämpökaivopiirustus Paloturvallisuussuunnitelma Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Pinnantasaussuunnitelma Selvitys kosteudenhallinnasta Pohjavedenhallintasuunnitelma Pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma Hulevesisuunnitelmat 2 kpl Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus Väritetyt julkisivut ja materiaalit Alustava pihasuunnitelma Rakennetyypit Ravintola- ja liikuntatila Ympäristöselvitys valokuvin Korttelijulkisivu Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio LVI-suunnittelun perusteet Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kaksikerroksisen liikerakennuksen rakentamiseen ja 17 maalämpökaivon poraamiseen. ASEMAKAAVA Hanke sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle KM-1, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina.		

Marsbyntien ja Hannuksenpellon puoleisilla julkisivuilla tulee käyttää myös lasipintoja. Kattomaisema tulee jaotella pienempiin osiin. Rakennus tulee rakentaa rakennusalan länsi- ja eteläsivuihin kiinni. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +23.00. Tekniset tilat tulee käsitellä rakennuksen muiden julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn sekä pohjaveden pinnan ja tulvariskin huomioimiseen liittyen.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen liikerakennus, jonka 1. kerrokseen on suunniteltu kodinkonemyymälä ja 2. kerrokseen liikuntatila. Liikuntatilassa toimii padel-keskus, jonka yhteydessä on puku- ja peseytymistilat sekä ravintola. Lisäksi padel-keskuksen länsipäädystä, puku- ja peseytymistilojen päällä, on parvi mm. pelien katseluun. IV-konehuone sijoittuu parven kanssa samaa tasoon, mutta IV-konehuoneen kohdalla rakennus on kolmikerroksinen. Liikerakennuksen julkisivut ovat pääosin hopean, harmaan ja grafiitin sävyistä peltiä. Lisäksi mm. koillis- ja eteläjulkisivujen poistumisportaissa on käytetty oranssia reikälevyä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin kolmelle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 15 000 kem². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita taloteknisiä tiloja. Tontin itäosassa sijaitsevien liikerakennusten kerrosala on yhteensä 8 695 kem² ja rakennusoikeudesta on käyttämättä 6 305 kem².

Hankkeen kerrosala on yhteensä 6 607 kem², mistä 6 305 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 302 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä. Tontin rakennusoikeus on tämän hankkeen jälkeen käytetty kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema ylittää kaavan salliman korkeusaseman 400 mm. Ylimmän korkeusaseman ylitys esitetysti mahdollistaa urheilutoiminnan tilassa, sillä suurempi jänneväli kasvattaa hieman katon rakenteita ja ristikkorakenne aiheuttaa täten lisäkorotusta. Perustelut huomioiden voidaan poikkeusta pitää vähäiseinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 50 kem² liiketiloja kohti, 1 ap / 60 kem² toimistotiloja kohti, 1 ap / 100 kem² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja ja huoltotiloja kohti sekä 1 ap / 150 kem² varastotiloja kohti. Asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikat tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteisten käyttöön on osoitettava 2 autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Kaavamääräyksen mukainen autopaikkavaatimus hankkeessa on 98 autopaikkaa, joista kolme on osoitettava liikuntaesteisille. Kaavan vaatimista autopaikoista 12 sijoittuu hakijatontille ja 86 rakennuksen

pohjoispuolella sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueelle LPA-tontilla 31-106-6.

Polkupyöräpaikoitus tulee asemakaavan mukaan osoittaa rakennusluvan yhteydessä. Hankkeessa rakennetaan 25 polkupyöräpaikkaa ja ne sijoittuvat rakennuksen sisäänkäyntikatoksen alle.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 84 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii sosiaalitalana.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty erillinen Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama paloturvallisuussuunnitelma.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma tontilla jo olevien liikerakennusten rakentamisen yhteydessä. Tontin itäreunassa on hulevesiallas, jonka suunnittelussa on huomioitu asemakaavan vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Allas on mitoitettu koko tontin hulevesien käsittelylle ja sieltä on suunniteltu hallittu ylivuoto eteläreunalla kulkevaan avo-ojaan.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti.

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 kuitenkin täydennetty rakenneteknisen yksikön antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan hankealueen lounaisosassa sijaitseva paksu savikerros on GTK:n karttamallinnuksen perustella erittäin todennäköistä happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta ja happoa tuottavien maa-ainesten esiintymät tulee selvittää laboratorionäyttein. Lausunnossa on annettu ehtoja happamien sulfaattimaiden huomioimiseen, työmaavesien hallintaan, hulevesien käsittelyyn liittyen. Ehdosta on lisätty lupaan lupamääräyksiä.

Espoon seudun ympäristöterveys on antanut hankkeesta lausunnon. Suunnitelma on täydennetty liikuntatiloihin ja elintarvikehuoneistoon liittyvien ehtojen mukaisesti.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvän oikeuden perustamista 86 autopaikan sijoittamisesta pohjoispuolella sijaitsevan LPA-tontin 31-106-6

puolelle.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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 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.

Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautus hulevesiviemäriin liittymisestä tulee toimittaa luvan liitteisiin ennen hulevesijärjestelmän rakentamista.

Happoa tuottavien maa-ainesten esiintymät tulee selvittää laboratorionäyttein. Hakemukseen tulee lisätä suunnitelma happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat tulee suojata siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan happamia ja metallipitoisia valumavesiä ympäristöön, kuten läheiseen Djupsundsbacken-puroon.

Rakentamisessa tulee varautua työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta poisjohdettavan veden pH tulee mitata aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittausta harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, tulee ottaa yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus tulee ulottumaan happamaan sulfidisavikerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista. Rakentamisen aikana tulee noudattaa "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin" -opasta.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen ja hallintaan liittyvää määräystä sekä ympäristönsuojelun antaman lausunnon ehtoja todennäköisten happamien sulfaattimaiden huomioimisesta tulee noudattaa myös työmaa-aikana. Hulevesiverkostoon, ojiin tai Djupsundsbackeniin ei saa päästää käsittelemättömiä työmaavesiä.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja maalämpökaivojen porauksessa pääkaupunkiseudun ohjeita maalämpötyömaiden porausvesien käsittelyyn -ohjetta.

Maalämpökaivotyömaiden vesien käsittely, vesien hallinta ja poisjohtaminen tulee suunnitella etukäteen ennen maalämpökaivojen porauksien aloittamista.

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

Työmaavesien hallintarakenteiden on oltava käyttövalmiina ennen rakentamisen aloittamista. Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakennus- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan

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

mahdollisimman ajoissa

rakennusvalvontaviranomaiselta rasitteen

perustamista / yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta

päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava

rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan

lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan

voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten

niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden

vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi

tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika

ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 97

29.06.2023

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-379

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 98

29.06.2023

2468/10.03.00/2023

§ 98

Laajennuslupa 2023-665 Merikansantie 4

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-34-349-9

Merikansantie 4

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 20471.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa

käyttötarkoitus

palvelevien rakennusten korttelialue.

Kaavanmukainen

15000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

9371.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöt

c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

Heikkiläntie 7

00210 HELSINKI

Toimenpide

Espoonlahden terveysaseman (823B) laajennus ja peruskorjaus, maalämpökaivojen (7 kpl) poraus

Pääsuunnittelija: Kuusela Markus arkkitehti

Laajennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien

rakennus

rakennustunnus

189.0

74.0

673.0

lukumäärä

1

101377823B

189.0

74.0

673.0

3

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 3
kpl

13.06.2023

ympäristöterveys Espoon
seudun

05.06.2023

Mahdollistava

	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	08.06.2023	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirja Hankkeen suunnittelijat Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl Hankekuvaus Ikkunoiden ja ovien kuntotutkimus Julkisivujen ja vesikaton kuntoraportti Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Energiatodistus Esteettömyysselvitys 3 kpl Kerrosalalaskelma Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Palotekniset erillissuunnitelmat 3 kpl Selvitys rakennuksen turvallisuudesta Pihasuunnitelma Autopaikoituskaavio Pinnantasaussuunnitelma Muut piirustukset 5 kpl Ulkovärisuunnitelma 5 kpl Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) Väestönsuojalaskelma Muut liitteet 4 kpl Talotekniikan hankeselvitys Rakenteiden suunnittelun perusteet Rakennetyypit Ilmanvaihtosuunnitelmat Lämmityssuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Maalämpökaivojen suojaetäisyydet Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa Espoonlahden Terveysaseman päärakennuksen (823B) peruskorjaukselle ja laajentamiselle, piha-alueen muuttamiselle ja kunnostukselle, 7 kpl maalämpökaivojen poraamiselle ja aurinkopaneeleiden asentamiselle vesikatolle. Hankkeen korjausaste on 80%. Laajennuksen julkisivut noudattavat olevan rakennuksen muotokieltä. Purkulupaa haetaan tämän rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksesta puretaan alapohjaa tarvittavissa määrin, kaikki kevyet väliseinät ja alakatot rakennuksen sisäpuolelta kantaviin rakenteisiin saakka, talotekniset järjestelmät kokonaisuudessaan, sisäänkäynnin katos ja IV-konehuoneen osa.		

Aloittamisoikeutta haetaan ennen luvan lainvoimaisuutta valmisteleville töille piha-alueella, työmaa-alueen rajaukselle sekä suojauksille sisätiloissa. Vakuuden suuruus on 71 907,50 €
Aloittamisoikeushakemuksen perusteluna on hankkeen aikataulun kireys.

ASEMAKAAVA

Tontti 9 sijaitsee korttelissa 34349, tontti rekisteröity 2011. Aiemman tonttijaon mukaan tontilla 3, edelliset tonttijaot on hyväksytty 1996 (tontti 2) ja 2001 (tontit 3 ja 4).

Tontti 9 on Espoon kaupungin omistuksessa.

Tontti 9 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA-1), pinta-ala 20 471 m², rakennusoikeus 15 000 k-m², sallituksi kerrosluvuksi on merkitty rakennuslakohtaisesti II-IV.

Olevan terveysaseman kerrosluvuksi on merkitty II.

Tontilla sijaitsevat Espoonlahden terveysaseman kaksi rakennusta (823B 3911 k-m² ja 824C 1032 k-m² = 4943 k-m²) ja hoivakoti (825D 4375 k-m²). Lisäksi tontilla on paikoitustalo (826E), joka ei käytä kerrosalaa. Jäljellä oleva rakennusoikeus tontilla on 5682 k-m² (15000 - (4943 + 4375) 9318 k-m²)

Terveysasema on valmistunut v. 1991. Voimassa oleva asemakaavan muutos alueelle on hyväksytty 16.11.2009 ja tullut lainvoimaiseksi 8.12.2010. Tontin itäosassa sijaitsee kolmikerroksinen hoivakoti (825D), sen länsipuolella kaksikerroksinen paikoitustalo (826E) ja eteläosassa kaksi terveysasemarakennusta, joista toisessa (824C) toimii Aallonhuipun päiväkotiki ja toisessa (823B) Espoonlahden Terveysasema, jota tämä lupahakemus koskee. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen sijainti maanalaisille johdoille ja sisäisille kulkureiteille. Kortteli rajoittuu Majakkaniityn puistoon ja YSA-2 kortteliin, jossa on Espoonlahden Vanhustentalo Puistohelmi. Tontille ajo tapahtuu länsisuunnasta Lokinrinteen kautta ja itäsuunnasta Merikansantien kautta.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappausta.

Rakennuksen sisääntulokohtaa tulee korostaa.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto.

Katon yläpuolella kohoavat ilmastointilaitteet tulee sopeuttaa arkkitehtuuriltaan muuhun rakennukseen.

Itäisen rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan visuaalinen pääte Merikansantielle.

Muurien ja niihin liittyvien sokkelien tulee olla luonnonkivipintaiset.

Korttelialueille on laadittava istutussuunnitelma. Sen pääperiaatteena tulee jakaa alueen luonteenomaista ja siihen soveltuvaa kasvillisuutta, mäenrinteen metsätyyppiä tai alavan alueen kostean paikan kasvillisuutta.

Hulevedet on pyrittävä imeyttämään korttelialueilla tai johdettava putkistossa EV-alueen hulevesialtaaseen.

Rakennussuunnittelun yhteydessä on laadittava ulkoalueen valaistussuunnitelma ja sen edellyttämät putkitukset rakennettava.

RAKENNUSHANKE

Espoonlahden terveysaseman tilat peruskorjataan. Korjausaste on 80%.

Rakennusta laajennetaan pohjakerroksessa tuulikaapilla 4 k-m² sekä

vesikatolla IV-konehuoneen laajennuksella 115 k-m². Kylmät laajennustilat ovat yhteensä 70 m² sisältäen kylmä poistumistieporras 1. ja 2. kerroksissa sekä jätehuoneen ja pyöräsuojan laajennus pohjakerroksessa 10 polkupyörälle.

Nykyiset tilat puretaan kantaviin rakenteisiin saakka, lukuun ottamatta pääporrasta. Kaikki kevyet väliseinät puretaan. Alapohja puretaan tarvittavissa määrin ja se uusitaan. Osa IV-konehuoneesta puretaan ja siihen tehdään laajennusosa. Kaikki tekniset laitteet uusitaan. Nykyistä jätehuonetta laajennetaan. Jätehuolto toimii vastaisuudessakin Espoonlahden terveysaseman, päiväkodin ja hoivakodin kanssa yhteisesti.

Pääasialliset toimenpiteet

Peruskorjattaviin tiloihin rakennetaan vastaanottohuoneita, tiimihuoneita, kuvantamisen tiloja, fysioterapia- ja näyttötiloja, tauko- ja neuvotteluhuoneita sekä akuuttivastaanottoalue. Lisäksi tiloihin tehdään terveysasematoimintaa tukevia huolto-, varasto- ja aputiloja.

Kahvila-ravintola uusitaan ja samalla siihen tehdään ulkoterrassi, jonka kautta sisäänkäynnistä tulee esteetön. Kahvila on avoinna myös terveysaseman aukioloaikojen ulkopuolella

Ambulanssikuljetuksia varten tehdään uusi, katettu sisäänkäynti Merikansantien puolelta. Paloalueiden rajat muuttuvat tilamuutosten myötä paloteknisen suunnitelman mukaan.

Nykyinen pääsisäänkäynnin katos sisäpihan puolella puretaan. Tilalle rakennetaan uusi, laajempi pääsisäänkäynnin katosalue, jonka eteen sijoitetaan terveysaseman saattopaikka.

Väestönsuojan savunpoistolle ja hätäpoistumiskäytävälle tehdään korotetut savunpoisto- ja hätäpoistumislukut sisäpihan puolella.

Muutoksella parannetaan luukkujen kosteusteknistä toimivuutta.

Väestönsuojan välineistöä päivitetään muutostöiden yhteydessä.

Sisäänkäyntien yhteyteen lisätään ulkokatoksia vammaisneuvoston ohjeen mukaisesti. Pohjakerroksen sisäänkäyntien yhteyteen ei ole mahdollista sijoittaa katoksellisia saattopaikkoja, koska sisäänkäynnit sijaitsevat rakennuksen pohjamuodosta johtuen etäällä kadun reunasta.

Ulkoikkunat ja kattoikkunat uusitaan. Julkisivut puhdistetaan ja korjataan tarvittavissa määrin. Rakennuksen vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelit.

Piha-aluetta kunnostetaan ja muutetaan pihasuunnitelman mukaan.

Pihalle lisätään kasvillisuutta, piha-alueet ja pyöräpaikkojen sijoitukset jäsennellään uudelleen. Pihan korjaustoimenpiteiden yhteydessä piha-aluetta avataan salaojituksen osittaisen uusinnan ja uusien putkiliitosten vuoksi. Pihan pintakallistuksissa huomioidaan esteettömyys. Piha-alueelle sijoitetaan seitsemän maalämpökaivoa erillissuunnitelmien mukaisesti.

- hankkeen yhteydessä poistetaan 5 kpl puita

- uusia puuntaimia istutetaan 7 kpl (3 kpl metsämäntyjä, 1 kpl pihlaja ja 3 kpl rusokirsikoita)

- lisäksi istutetaan suurempia rungollisia pensaita tai pikkupuita, 3 kpl mongolianvaahteroita, 6 kpl rusotuomipihlajoita sekä 2 kpl likusterisyreeneitä

Kohteen kosteudenhallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Kuivaketju 10 menettelyä. Hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 15 000 k-m².

Laajuustiedot ennen laajennusta:

Terveysasema (823B) kerrosala 3911 k-m², kokonaisala 4636 b-m², tilavuus 17560 m³

Vuonna 1991 luvan saaneen Terveysaseman rakennusoikeusselvityksen mukaan pohjakerroksen tekniset- ja aputilat yhteensä 475 m² ja IV-konehuoneen 250 m² on jätetty rakennusoikeuden ulkopuolelle.

Hoivakoti (825D) kerrosala 4375 k-m², kokonaisala 4675 b-m², kellari 525 m², tilavuus 16 464 m³

Terveysasema päiväkotikäytössä (824C) kerrosala 1032 k-m² kokonaisala 1110 b-m² tilavuus 4150 m³;

Laajuustiedot Terveysasema (823B) laajennuksen jälkeen:

kerrosala 3985 k-m², (3911 + 74 k-m² laajennusosa)

tilavuus 18 233 m³ (17560 m³ + 673 m³ laajennusosa)

kokonaisala 4825 b-m² (4636 b-m² + 189 b-m² laajennusosa)

POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA

Rakennuksen kerrosaluku poikkeaa nykyisen asemakaavan määräyksestä, jossa kerrosluvuksi on merkitty II. Rakentamisajan asemakaavassa kerrosluvuksi oli kuitenkin merkitty II ja osassa rakennusta III. Alkuperäisen rakennusluvan mukaan rakennuksen kerrosaluku on III.

Rakennuksen kerrosaluku ei muutu perusparanuksen yhteydessä. Poikkeamiselle on haettu Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Lausunto on puoltava.

IV-konehuoneen sijainti. IV-konehuone sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella, mutta ei sisäänvedettynä, joten se ei täytä ullakon määritelmää voimassa olevien säädösten mukaan. IV-konehuone on kuitenkin alkuperäisen luvan mukaisella paikalla. Alkuperäisen kerrosalalaskelman mukaan IV-konehuone oli jätetty kerrosalan ulkopuolelle. Kerrosalalaskelmat on suoritettu vanhaa tapaa noudattaen. Poikkeamiselle on haettu Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Lausunto on puoltava.

Kaavamääräys - Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappausta. Hanke poikkeaa määräyksestä julkisivupintojen osalta, koska kyseessä on perusparannus ja laajennustoimenpide, rakennusta ei pureta.

POIKKEAMISET KÄYTTÖTURAVLLISUUTTA KOSKEVISTA MÄÄRÄYKSISTÄ

Säilytettävän pääportaan askelman etenemä on 260 mm eli poikkeaa nykymääräysten mukaisesta vähintään 300 mm etenemästä. Käsijohde

jatkuu tasanteelle 150 mm, kun nykymääräysten mukaan sen pitäisi jatkua 300 mm. Porraskaiteen alareunassa on n. 70 x 70x 70 mm kappaleen läpimentävä aukko, kun nykymääräysten mukaan saa olla 50 x 50 x 50 mm. Porraskaiteiden alareunan nurkissa aukkokokohta vaihtelee 70 mm ... 200 mm välillä.

Säilytettävässä kylmässä poistumistieportaassa askelman etenemä on 260 mm, nykymääräysten mukaan pitäisi olla 270 mm. Vain toisessa porrassyöksyssä on käsijohteet molemmilla puolilla, toisessa vain sisemmällä puolella.

Perustelut portaikkojen poikkeamisille määräyksistä: Pääporrasta ja poistumistieporrasta ei pureta. Pääportaaseen lisätään toinen käsijohde korkeudelle 700 mm ja portaan kaikkiin askelmiin tehdään liukuesteauritus porrasaskelman etureunaan.

POIKKEAMISET PKS OHJEKORTEISTA

Polkupyöräpaikkojen määrä poikkeaa PKS ohjeistuksesta.

Perustelut poikkeamiselle:

Asemakaavassa ei ole polkupyörävaatimusta tontille. Terveysaseman käytössä on 100 pyöräpaikkaa.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus:

1 ap / Terveyskeskuksen 90 k-m² = 45 AP Toteutetaan 47 AP, josta 2 on LE-AP

1 ap / 100 k-m² / Avopalvelukeskus (Päiväkot) = 11 AP Toteutetaan 12 AP, josta 1 on LE-AP

1 ap / Hoivakoti 150 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 200 k-m² = 30 AP Toteutetaan 31 AP, josta 1 on LE-AP

Tontilla toteutetaan yhteensä 90 AP, josta 4 on LE-AP. ulkoalueella 2 on 2 AP, pysäköintitalossa 68 AP, josta 6 AP on osoitettu päiväkodin henkilökunnan käyttöön.

Tontilla toteutetaan seuraavat saattopaikat autopaikkojen lisäksi:

Päiväkodin saattopaikkoja 5 sap - päiväkodin le-saattopaikkoja 1 sap-le yhteensä 6 saattopaikkaa

Terveyskeskuksen saattopaikka 1 ta-sa ja LE-saattopaikkoja 1 ta-le, yhteensä 2 saattopaikkaa

Asemakaavamääräyksissä ei ole vaatimuksia polkupyörämäärille tontilla. Tontilla on polkupyöräpaikkoja yhteensä 145 pp, josta lukitussa pyöräsuojassa on yhteensä 10 pp, katoksen alla on yhteensä 32 pp ja ilman katosta on yhteensä 103 pp. Päiväkodilla on käytössään 18 pp ilman katosta. Hoivakodilla on 15 pp ilman katosta ja 12 pp katoksen alla. Terveysasemalla on yhteensä 100 pp paikkaa, josta 10 pp lukitussa suojassa, 70 pp ilman katosta ja katoksen alla 20 pp.

S1-väestönsuojatilat (2 kpl) sijaitsevat rakennuksen pohjakerroksessa.

Alun perin (1991) Terveyskeskukseen rakennettiin VSS-tiloja 165. Hoivakodissa on väestönsuojatilat 106 henkilölle Tontilla on yhteensä väestönsuojatilat 271 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat työntekijöiden puku- ja pesuhuoneina. Terveysaseman laajennus ei vaikuta väestönsuojien pinta-aloihin muutospinta-alan vähäisyydestä johtuen.

RASITTEET JA MUUT SELVITYKSET

Kulkuyhteys asemakaava-alueella rasitesopimus v.2011

Hankkeelle on laadittu esteettömyys selvitys.

Ikkunoiden ja ovien kuntotutkimus.

Julkisivujen ja vesikaton kuntoraportti.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus.

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuus selvitys ja palotekninen suunnitelma.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma.

Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteiden kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään asemakaavan vaatimukset ja Espoon ympäristökeskuksen hallintarakenteiden mitoituksista esittämät ehdot huomioiden.

Hankkeelle on laadittu energiaselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Selvitys turvallisuudesta

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdollisena.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa piha-alueelle riittävästi puuistutuksia.

Lupamääräykseksi kirjataan uusien julkisivumateriaalien värimallikatselmus puhdistetun klinkkerijulkisivun rinnalla ennen materiaalihankintoja.

Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty rakennusvalvonnan sisäisenä käsittelynä ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon seudun ympäristöterveys on tutustunut hankkeeseen, lausunnon päiväys 5.6.2023, mahdollistava.

Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto 8.6.2023, puoltava

YHTEISJÄRJESTELYT

Yhteisjärjestelysopimus (MRL 164§) v.2013

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

purkutöiden työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

salaojasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava

rakennusvalvontakeskukseen

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

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmuksat:**

aloituskokous

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta
lupaehdon valvonta
värimallikatselmus

Muut ehdot:

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

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

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

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

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

- Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma, jossa esitetään erityisesti liitteen 1 kohdassa 1 mainitut asiat.

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

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

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

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

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

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Korjaustyöt on suoritettava luvan liitteenä toimitettujen rakennekuvien mukaisesti. Rakennekuvat on päivitettävä tarvittaessa.

Päärakennesuunnittelijan on suoritettava kaikki tarvittavat kantaviin rakenteisiin kohdistuvat rakennustyön aikaiset tarkastukset.

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

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

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

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

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon

rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

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.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

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

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimituksessa esteettömyyselvityksessä esitetyistä asioita. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttönotosta vastaa

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 98

29.06.2023

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117, 125, 126, 126 a, 127, 135, 144 ja 175 §
Espoon rakennusjärjestys

Valmistelijat / lisätiedot:
Annamaria Rouhiainen
p. 040 634 3555
Mirkka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-665

Jakelu

Hakija

2443/10.03.00/2023

§ 99

Uudisrakennuslupa 2022-1431 Kalastajantie 27

Päätöspäivämäärä 29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

Rakennuspaikka	49-23-313-1 MATINKYLÄ Pinta-ala 3649.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kalastajantie 27 02230 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3450.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / KYT / Tonttiyksikkö PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (6211 ja 613S) ja maanalainen autohalli (6200).					
	Pääsuunnittelija: Orelma Laura arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040366211	2078.0	2078.0	6799.0	4
	2	104036613S	2359.0	2185.0	7599.0	5
	3	1040366200	1243.0	1243.0	4065.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	rataisännöinti Metron	13.09.2022	Ei arvoa			
	Kaupunkimittausyksikkö	10.10.2022	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.03.2022	Kieltävä			
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022	Ehdollinen			

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	01.02.2023	Puoltava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	22.11.2022	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	17.10.2022	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	11.10.2022	Puoltava
Ympäristönsuojelun palvelualue	15.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 32kpl
 Valtakirja, 2kpl
 Hankekuvaus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Katukorkeusilmoitus, 3 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
 Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
 LVI asemapiirustus, hulevedet, jätevedet, vesiliittymät jne
 Pihasuunnitelma
 Palotekniset erillisuunnitelmat, 2 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Ulkoväriyssuunnitelma ja värilliset julkisivut, 12 kpl
 Yhteisjärjestelysopimus - luonnos
 Rakenteellinen turvallisuus riskiarvio
 Liito- oravaselvitys, 2 kpl
 Rakennusfysikaalinen riskiarvio
 Maaperän pilaantuneisuus, historiaselvitys
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 5 kpl
 Tonttileikkauspiirustukset
 Väestönsuojapiirustukset
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
 Naapurin suostumus
 Naapurin kuuleminen, 2 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH2, 2 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH3, 3 kpl
 Meluselvitys, 4 kpl
 Muut pääpiirustukset poistumisporras
 Asemapiirros dwg
 Alueleikkauksia
 Paarikuljetuskaaviot, 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Yhteistilat

Esteetön kerrotalo -lomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdelle 4- ja 5- kerroksiselle pistetalolle, niiden kansipihalle ja maanalaiselle pysäköintilaitokselle, joka on osa kolmelle tontille sijoittuvasta kokonaisuudesta.

Erilliset rakennusluvut on haettu kiinteistölle seuraavasti:

-Tontille 2 on haettu lupa (049-2022-1432) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

-Tontille 3 on haettu lupa (049-2022-1797) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava.

Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 4- ja 5-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK).

Tontilla länsilaidalla rakennuksen ylin asuinkerros tulee rakentaa vähintään 3 metriä sisäänvedettynä. Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee muodostaa massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

Rakennusten länsiosiin alarinteen puolelle saa sijoittaa asutokerrosalaa maantasoon. Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten tuloilma tulee ottaa pihan puolelta. Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kadun puolella paikalla muurattu tiili. Rakennusten pääasiallisen värin tulee olla jokin muu kuin valkoinen. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Poistoilma- aukot tulee sijoittaa asuinrakennusten katolle. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille.

Kansipihan tulee olla vihreä ja se tulee suunnitella palvelemaan eri ikäryhmiä. Tontteja ei saa aidata, mutta asutokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tontin eteläpuolella kulkevaa liito- oravan ekologista yhteyttä tulee tukea tontin etelälaidalle istutettavilla puilla.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Itäisen naapuritontin 23-313-3 pysäköintiratkaisulle on annettu poikkeamispäätös, lupatunnus 2022-235-S, jonka perusteena on

yhteiskunnan tukema asuntorakentaminen. Tonteilla 1-3 on yhteinen pysäköintilaitos, joten tontin 3 poikkeaminen vaikuttaa myös tonttiin 1.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset liittyvät korttelin yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle tulevaan kansipihaan. Sisäänajo pysäköintiin ja tontille 1 tapahtuu Kalastajantien kautta tonttien 2 ja 3 läpi.

Pohjoisemman asuinrakennuksen julkisivumateriaali on kadun puolella puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella tiililaattaa. Eteläisemmän rakennuksen julkisivussa on tiililaattaa. Kaikki asuntojen parvekkeet ja terassit lasitetaan. Yhteistilat sijaitsevat osittain rakennusten kellarikerroksessa, samalla tasolla autohallin kanssa, sekä osittain pihakannen tasossa.

Uusia asuntoja rakennetaan pohjoisempaan taloon 26 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 52 m² ja kaikki duo-asunnot yhdistettyinä 59 m². Eteläisempään taloon rakennetaan asuntoja 32 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 49 m² ja kaikki duo-asunnot yhdistettyinä 54 m². Tontinluovutusehdoissa on määritelty tarkemmin ELMO-elämäkaariasumisen kriteerit. Keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen ja muuntojoustavuuteen. Pohjoisemmassa talossa sijaitsee talopesula ja kaksi kuivaushuonetta, eteläisemmässä talossa talosaunat ja väestönsuoja.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa asuinrakennusoikeutta on osoitettu koko korttelille 10 400 kem². Rakennusoikeudet on jaettu tonttikohtaisesti siten, että tontin 1 osuus on 3 450 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 5 680 kem², josta 3 450 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1821 kem² asemakaavan ja 235 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 174 kem² kellaria.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 m kansipihan korkeusasemaa korkeammalla. Kansipihan puolelle avautuvien 1. krs asuntojen lattia on suunnitelmassa esitetty 0,35 m kansipihan tasoa korkeammalle, koska tämä riittää hakijan mukaan kosteusteknisesti toimivaan ratkaisuun ja näin saadaan kansipihalta 1. krs tasoon rakennettavat luiskat lyhemmiksi.

Asemakaavan mukaan asuntojen tuloilma tulee ottaa pihan puolelta. Hakija esittää, että asuntokohtaisen ilmanvaihdon raitisilmaottojen paikat

D olevissa asuntolinjoissa siirretään katolle, jotta ilmanottoaukkojen etäisyysvaatimukset saadaan täytettyä lähellä toisiaan olevissa pienasunnoissa.

Kaavan maanalainen rakennusala ylittyy (5,5 metriä) korttelin keskiosassa lounaisimman talon itäpuolella. Ylitys ei näy rakennetussa pihaympäristössä. Ylitystä tarvitaan, jotta tarvittava määrä parkkipaikkoja mahtuisi parkkihalliin.

Rakennukset ylittävät rakennusalan rajan siten, että mitoittavan kerrosalan rajaviiva ulkoseinässä (250 mm us-paksuus) asetetaan täsmälleen sallitun rakennusalan rajalle ja menevät osittain talojen välisen parkkihallin rakennusalan puolelle. Luoteisimman rakennuksen lounaisnurkka menee pihan puolella 5,2 m rakennusalaviivan yli. Tämä on tarpeen tarkoituksenmukaisen pohjaratkaisun saavuttamiseksi. Tontille sallittuja mitoittavia kerrosaloja ei ylitetä. Ratkaisusta ei koidu hakijan mukaan haittaa ympäristölle, talot eivät tule liian lähelle toisiaan, eikä muutos näy kaupunkikuvassa.

Luoteisimman rakennuksen länsiparvekkeen pohjoiskulma ulottuu korttelin rajalle ja menee ulokkeena 0,6 m verran kaupungin omistaman viheralueen päälle noin metrin korkeudella maanpinnasta. Perusteluna on, että parkkihallin mitoitus on niin tiukka, ettei tila riitä rakennuksen siirtämiseen parkkihallia kohti. Parkkihallia ei voi siirtää, koska hallin itäpäässä vastassa on NAL Oy:n rakennus. Uloke ei poikkea rakennusjärjestyksen 6 §:n määräyksistä. Asiasta on saatu kaupunkitekniikan keskuksen puoltava lausunto.

Rakennusten rakennusalojen asuntorakentamisen kerrosalan sisäisistä rajaviivoista poiketaan kellarikerroksen osalta n 15 m² alalla tarkoituksenmukaisen pohjaratkaisun saavuttamiseksi. Sallittua mitoittavaa kerrosalaa ei ylitetä.

Läntinen oleskelualue tehdään esteellisenä, perusteena on, että pihalla on muita esteettömiä oleskelualueita eikä alarinteen puolelta ole sisäänkäyntejä tai muita asumisen kannalta välttämättömiä toimintoja.

UVV:n luiskien kaltevuus on 8 %, perusteena on sisäkautta toimiva esteetön kulkuyhteys ja luiskan pidentäminen vaikeuttaisi piha-alueen muita toimintoja.

Sammutusreitit kulkevat kellariin autosuojan kautta. Sammutustyön helpottamiseksi autosuojassa on kuivalaskuputkisto. Kiinteistölle on ajoyhteys Kalastajantien kautta, jolloin luontevin reitti on tästä suunnasta eikä esim. kadun puolelta. Sammutusreitit tulee olla eri reitti kuin asukkaiden poistumisen. Asukkaat poistuvat pihakannelle tai kadulle siten kuin se talossa on mahdollista.

Asemakaavamääräyksissä tonttien aitaaminen on kielletty, koska viereinen Finnovikenin kosteikko on maakunnallista ekologista yhteyttä. Hakijan mukaan korttelin eteläreunaa on osin tarpeen aidata

korttelialueen ja lähivirkistysalueen välisten korkeuserojen vuoksi, suojaitaa tehdään vain niiltä osin, kun putoamiskorkeus ylittää 0,5 m.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan osoitettava 1 ap/110 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Monikäyttötiloille on osoitettava 1 ap/100 kem². Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 32 ap.

Autopaikkoja on tontilla yhteensä 32 kpl, joista yksi ap on osoitettu liikuntaesteisille. Tontilla sijaitsee lisäksi 11 kpl osittaista toisen tontin paikkaa. Kaikki autohallin autopaikat varustetaan sähköautojen latauksen mahdollistavilla pikaliittimillä.

Kansipihalle on huoltoajo- pelastus- ja taksiajoreitit tonttien 3 ja 2 kautta.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/ 30 kem² tai 2pp/ as eli yhteensä 250 kpl. Pyöräpaikkoja on esitetty tontilla lämpimissä sisätiloissa 116 pp ja lisäksi naapuritontilla 134 pp, lisäksi ulkotiloissa on 106 pp lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Hankkeessa on S1- luokan väestönsuoja, jonka suojatilan koko on 69 m². Suojapaikkoja on yhteensä 92 henkilölle. Rauhanajan käyttötarkoitus on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET

Kulkuyhteydet ja piha ovat esteettömät ja parvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Kortteli sijaitsee melualueella. Asemakaavan mukaan leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet tulee sijoittaa tai suojata melulta niin, etteivät melun ohjearvot ylity. Julkisivujen ääneneristävyydestä on tehty erillinen selvitys, jota käytetään velvoittavana.

Tontilla on verraten jyrkät korkeuserot. Tontin korkotasoa vaihtelee noin tasolta +4,40 (tontin itäreunasta) tasolle +8,15. Maa nousee jyrkästi Suomenlahdentien tason n +4,5:stä +22,6 metriin tontin eteläpuolen lähivirkistysalueelle. Ylemmissä osissa on avokalliota. Alueelta valuu tonteille pintavesiä, joille rakennetaan viivytysreitit rakennusten ohi. Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota alueella, jonka kautta ja sivuitse virtaa paljon hulevesiä mereen. Lähivirkistysalueelta ja kannelta pintavaluntana syntyvien hulevesien viivytystilavuutta on kasvatettu kaavamääräyksiä isommaksi niin, että viivytettävä vesimäärä on mitoitettu kerran 20 vuodessa tapahtuvalle rankkasateelle asemakaavan esittämän 10 vuoden sijaan. Muut hulevedet on esitetty viivytettäväksi tontin pohjoisrajalle sijoitettavissa viivytysputkissa. Alueella on myös meritulvariski. Suunnittelussa on huomioitu alueellinen tulvakorko ja aaltoiluvara.

Hanke noudattaa rakennusyhtiön omaa kosteudenhallintamenettelyä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa kaksi kertaa 7.3. ja 13.6.2022. Kaupunkikuvatoimikunta on jälkimmäisessä käsittelyssään puoltanut hanketta ehdoilla että, näkymien avaamiseksi lännen puoleisia parvekekaiteita tulee keventää, tulee esittää pysäköintihallista kansipihalle johtavan porrashuoneen suunnitelmat, korttelin yhteistä ajoliittymää ja liikennejärjestelyjä tulee tarkentaa ja samalla varmistaa kevyen liikenteen turvallisuus ja vihersuunnitelmaa tulee tarkentaa laadun ja laajuuden osalta ja maapohjalle tulee istuttaa kunnan puita. Lisäksi suositellaan huoneistokohtaisen ilmanvaihdon pääte-elimien sijoittamista muualle kuin parvekelasituksen pitkälle sivulle ja kevyttä näkösuojausta lasirakenteisiin parvekekaiteisiin.

Tekninen ennakkoneuvottelu on pidetty 15.9.2022.

Kaupunkikuvatoimikunnan ja teknisen ennakkoneuvottelun kirjaukset on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelun ensimmäisessä lausunnossa syksyllä 2022 velvoitetaan hakijaa teettämään kortteliin 23313 ja sen välittömään läheisyyteen liito-oravan papanoiden etsimiseen perustuva liito-oravakartoitus helmi-toukokuussa 2023. Jos lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaita kaadettavien puiden joukossa, voidaan puut kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella. Korttelin rakentamisen seurauksena korttelin länsipuolisen metsän puusto ei saa esimerkiksi vettyä korttelin hulevesistä, jotta se pysyy elinvoimaisena. Lintujen pesimärauha on ajalla 1.4. - 15.8, jolloin alueella ei saa tehdä kallioiden räjäytyksiä, murskausta tai paalutusta tms häiritsevää työtä. Finnoon kosteikko on osa maakunnallista ekologista yhteyttä, jonka takia tonttien aitaaminen on kielletty. Tontin etelälaidan luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat tulee huomioida ja mikäli nykyinen kallio/ metsä poistuu, tulee tilalle sijoittaa esim kunntaa. Alueiden puiden tulisi olla suureksi kasvavia. Hulevesien muodostumisen välttäminen sekä syntyneiden hulevesien viivyttäminen asemakaava-alueella on ensisijaisen tärkeää hulevesitulvariskistä johtuen. Hakija on kehittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti tai ne on huomioitu lupamääräyksissä.

Ympäristönsuojelun toisessa lausunnossa toukokuussa 2023 todetaan, että korttelin (sisältää kiinteistöt Kalastajantie 23, 25 ja 27) rakentamisen ehdoksi oli asetettu, että korttelista on kartoitettava liito-oravat ennen korttelin puiden kaatamista. Huhtikuussa 2023 suoritettiin liito-oravakartoitus, jossa korttelin puustosta ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai potentiaalisista pesäpuista. Liito-oravakartoitus on tehty asianmukaisesti ja näin ollen voidaan todeta, ettei korttelin puusto ole osa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai keskeistä kulkureittiä. Puustoa voidaan kaataa rakennuslupahakemuksissa esitetyllä tavalla.

Länsimetron lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset rakennustoimenpiteet jäivät metrotunne-lien suojavyöhykkeiden

ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella. Länsimetron ja metron rataisännöinnin lausunnot on hakijan mukaan huomioitu hankkeessa.

Kaupunkisuunnittelukeskukselta ja kaupunkimittaukselta on myös saatu lausunnot.

Hakijan mukaan saadut lausunnot on huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tontilla toimii taloyhtiö sekä erillinen korttelikohtainen pysäköintiyhtiö. Yhteisistä tiloista, piha- ja oleskelualueista, jätehuollosta, pysäköinnistä, kulkuyhteyksistä, kunnossapidosta, talotekniikan reiteistä, lumensäilytyksestä, palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien rajoilla jne. sovitaan korttelin kolmen tontin kesken yhteisjärjestelysopimuksella. Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen luonnos ja sopimuksen esisopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta kolmelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Aloituskokouksessa nimettävä vastuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi ei korttelissa 23313 saa kaataa puita tai tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.4. - 15.8. välisenä aikana.

Korttelin 23313 rakentamisesta ei saa aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät liito-oravien ydinalueen puuston laatua korttelin länsipuolella. Haitallisia vaikutuksia ovat esim. puuston vettyminen.

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana. Ennen puiden kaatoa on puiden kaadoista konsultoitava Espoon kaupungin luonnonhoitoyksikköä sekä ympäristönsuojelua. Ennen puiden kaatamista on kortteliin pystytettävä säästyvän puuston suoja-aita kaupungin ohjeiden mukaan. Puuston suoja-aidalle on järjestettävä katselmus kaupungin edustajan kanssa ennen puiden kaatojen aloittamista. Puiden kaadoista on ilmoitettava asukkailla hyvissä ajoin jättämällä maastoon infokirjeitä.

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.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Hyväksymistä varten on tiilien värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä

riittävän kokoiset mallipalat. Samalla esitellään liittyvät materiaalit ja värit.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiililaattapintaisista muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa yhdessä paikallamuurattavan tiilimallin kanssa.

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus

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.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisemätyölupa

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040-487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 99

29.06.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1431

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 100

29.06.2023

2444/10.03.00/2023

§ 100

Uudisrakennuslupa 2022-1432 Kalastajantie 25

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-23-313-2

Kalastajantie 25

MATINKYLÄ

02230 ESPOO

Pinta-ala 1715.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

3650.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / KYT / Tonttiyksikkö

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (870F) ja maanalainen pysäköintihalli (865A).

Pääsuunnittelija: Orelma Laura arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104057870F	4673.0	4444.0	14986.0	6
2	104057865A	496.0	496.0	1622.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

rataisännöinti Metron

13.09.2022

Ei arvoa

Kaupunkimittausyksikkö

19.01.2023

Mahdollistava

Espoo

Kaupunkisuunnittelukeskus

01.02.2023

Puoltava

Espoon ympäristö- ja
rakennusvalvontakeskus,

22.11.2022

Ehdollinen

ympäristönsuojelun
palvelualue

Länsimetro Espoo	13.10.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	07.03.2022	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelun palvelualue	15.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 21kpl
 Hankekuvaus
 Valtakirja, 3kpl
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Katukorkeusilmoitus, 3 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
 LVI asemapiirustus, hulevedet, jätevedet, vesiliittymät jne
 Pihan yleissuunnitelma
 Tiirojen pihasuunnitelma
 Paloturvallisuusuunnitelma, 2 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus
 Kerrosalalaskelma ja kerrosalan laskentakaaviot
 Esteetön kerrotalo -lomake
 Ulkoväriyssuunnitelma ja värilliset julkisivut, 8 kpl
 LVI-tarkastajan sähköpostikuittaus IV-ratkais
 Meluselvitys, 4 kpl
 Rakenteellinen turvallisuus riskiarvio Tiira 2
 Rakennusfysikaalinen riskiarvio Tiira 2
 Maaperän pilaantuneisuus, historiaselvitys
 Yhteisjärjestelysopimus - luonnos
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Tonttileikkauspiirustukset
 Väestönsuojapiirustus
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys,
 asemakaavamääräykset
 Naapurin kuuleminen, 2 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH2, 2 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH3, 2 kpl
 Asemapiirros dwg
 Selvitys yhteistiloista
 Paarikuljetus
 Alueleikkaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Liito-oravaselvitys, 2 kpl

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 5-6- kerroksiselle asuinkerrostalolle, sen kansipihalle ja maanalaiselle pysäköintilaitokselle, joka on osa kolmelle tontille sijoittuvasta kokonaisuudesta.

Erilliset rakennusluvut on haettu kiinteistölle seuraavasti:

-Tontille 1 on haettu lupa (049-2022-1431) kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

-Tontille 3 on haettu lupa (049-2022-1797) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava.

Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 5-6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK).

Tontilla länsilaidalla rakennuksen ylin asuinkerros tulee rakentaa vähintään 3 metriä sisäänvedettynä. Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee muodostaa massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kadun puolella paikalla muurattu tiili. Rakennusten pääasiallisen värin tulee olla jokin muu kuin valkoinen. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Poistoilma- aukot tulee sijoittaa asuinrakennusten katolle. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille.

Kansipihan tulee olla vihreä ja se tulee suunnitella palvelemaan eri ikäryhmiä. Tontteja ei saa aidata, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tontin eteläpuolella kulkevaa liito- oravan ekologista yhteyttä tulee tukea tontin etelälaidalle istutettavilla puilla.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Itäisen naapuritontin 23-313-3 pysäköintiratkaisulle on annettu poikkeamispäätös, lupatunnus 2022-235-S, jonka perusteena on yhteiskunnan tukema asuntorakentaminen. Tonteilla 1-3 on yhteinen

pysäköintilaitos, joten tontin 3 poikkeaminen vaikuttaa myös tonttiin 2.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus liittyy korttelin tonttien 1 ja 3 kanssa rakennettavaan yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle tulevaan kansipihaan. Sisäänajo pysäköintiin ja tontille 2 tapahtuu Kalastajantien kautta tontin 3 läpi. Tontin 2 kautta on kulkuyhteys naapuritontille 1.

Asuinrakennus on kadun puolella puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella tiililaattaa. Kaikki asuntojen parvekkeet ja terassit lasitetaan. Yhteistilat sijaitsevat katutaso kerroksessa.

Uusia asuntoja rakennetaan 67 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 45 m² ja kaikki duo-asunnot yhdistettyinä 53 m². Tontinluovutusehdoissa on määritelty tarkemmin ELMO-elämänkaariasumisen kriteerit. Keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen ja muuntojoustavuuteen. 18 kpl asunnoista on liitettävissä yhteen isommiksi asunnoiksi, jolloin muodostuu 9 kpl isompaa asuntoa ja kokonaisuusasuntomäärä vähenee 9 asunnolla.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa asuinrakennusoikeutta on osoitettu koko korttelille 10 400 kem². Rakennusoikeudet on jaettu tonttikohtaisesti siten, että tontin 2 osuus on 3 650 kem², jonka lisäksi saa rakentaa katutaso monikäyttötilat merkinnän mk100 ylittävältä osalta, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 5 169 kem², josta 3 650 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 935 kem² asemakaavan ja 355 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 229 kem² kellaria.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 m kansipihan korkeusasemaa korkeammalla. Kansipihan puolelle avautuvien 1. krs asuntojen lattia on suunnitelmassa esitetty 0,35 m kansipihan tasoa korkeammalle, koska tämä riittää hakijan mukaan kosteusteknisesti toimivaan ratkaisuun ja näin saadaan kansipihalta 1. krs tasoon rakennettavat luiskat lyhemmiksi.

Asemakaava mukaan asuntojen tuloilma tulee ottaa pihan puolelta. Hakija esittää, että asuntokohtaisen ilmanvaihdon raitisilmaottojen paikat keskellä C-porrashuonetta olevissa asuntolinjoissa siirretään katolle, jotta ilmanottoaukkojen etäisyysvaatimukset saadaan täytettyä lähellä toisiaan olevissa pienasunnoissa.

Korttelin ajoliittymä avautuu suoraan vilkasliikenteiselle kokoojakadulle,

Kalastajantielle. Hakija esittää kansipihan ajoluiskan uudelleensijoittamista siten, että ajoluiskan eteläraja vähäisessä määrin ylittää ajoyhteydelle sallitun kaavarajan. Perusteena rajan ylitykselle on, että alas parkkihalliin johtavassa ajoluiskassa tulee riittävästi huomioida ajoneuvojen 90 asteen kääntymisen tilantarve, ajoneuvojen tulee voida vaaratta kohdata toisensa kellarin ajoluiskan kaarteessa. Kahta ajokaistaa tarvitaan hakijan mukaan, ettei parkkihallin syöttöliikenne jonoutuisi liikenteen ruuhka-aikoina. Ylös kansipihalle johtavaa luiskaa, siirretään vastaavasti etelämmäksi. Hakija esittää, että kansipihan luiskaa käytetään huolto- ja pelastusajoneuvoreitiksi, jota voivat käyttää satunnaisesti esim. invataksit ja muuttoautot. Esteetön reitti kansipihalle kulkee talojen porrashuoneiden kautta ja jalankulkureitti ulkoporrasyhteyksien kautta. Kansipihan luiskan kaltevuus on 1:20 ja hakijan mukaan se on käytettävissä roskien viemiseen jätepiesteelle esteettömästi.

Sammutusreitit kulkevat kellariin autosuojan kautta. Sammutustyön helpottamiseksi autosuojassa on kuivalaskuputkisto. Kiinteistölle ajoyhteys on Kalastajantien kautta, jolloin luontevin reitti on tästä suunnasta eikä esim. kadun puolelta. Sammutusreitit tulee olla eri reitti kuin asukkaiden poistumisen. Asukkaat poistuvat pihakannelle tai kadulle siten kuin se talossa on mahdollista.

Rakennuksen eteläseinä ylittää vähäisesti rakennusalan rajaa. Tontille sallittuja mitoittavia kerrosaloja ei ylitetä. Hakijan mukaan ratkaisusta ei koidu haittaa ympäristölle eivätkä nämä poikkeamiset näy kaupunkikuvassa.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan osoitettava 1 ap/110 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto. Monikäyttötiloille on osoitettava 1 ap/100 kem2. Kaavan mukainen vaatimus on 34 ap.

Autopaikkoja on tontilla yhteensä 34 kpl, joista yksi ap on osoitettu liikuntaesteisille. Tontin paikoista 11 ap on omalla tontilla, 15 ap on osin omalla tontilla ja 8 ap sijaitsee kokonaan toisella tontilla (tontti 1). Tontilla sijaitsee kaksi osittaista toisen tontin (3) paikkaa. Kaikki autohallin autopaikat varustetaan sähköautojen latauksen mahdollistavilla pikaliittimillä.

Kansipihalle on huoltoajo- pelastus- ja taksiajoreitit.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/ 30 kem2 tai 2pp/as eli yhteensä 134 kpl. Pyöräpaikkoja on esitetty lämpimissä sisätiloissa 134 pp ja lisäksi 106 pp ulkotiloissa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Hankkeessa on S1- luokan väestönsuoja, jonka suojatilan koko on 73 m2. Suojapaikkoja on yhteensä 97 henkilölle. Rauhanajan käyttötarkoitus

on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET

Kohde on esteetön. Kulkuyhteydet ja piha ovat esteettömät ja parvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Kortteli sijaitsee melualueella. Asemakaavan mukaan leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet tulee sijoittaa tai suojata melulta niin, etteivät melun ohjeavot ylity. Julkisivujen ääneneristävydestä on tehty erillinen selvitys, jota käytetään velvoittavana.

Tontilla on verraten jyrkät korkeuserot. Tontin korkotaso vaihtelee noin tasolta +4,40 (tontin itäreunasta) tasolle +8,15. Maa nousee jyrkästi Suomenlahdentien tason n +4,5:stä +22,6 metriin tontin eteläpuolen lähivirkistysalueelle. Ylemmissä osissa on avokalliota. Alueelta valuu tonteille pintavesiä, joille rakennetaan viivytysreitti rakennusten ohi. Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota alueella, jonka kautta ja sivuitse virtaa paljon hulevesiä mereen. Lähivirkistysalueelta ja kannelta pintavaluntana syntyvien hulevesien viivytystilavuutta on kasvatettu kaavamääräyksiä isommaksi niin, että viivytettävä vesimäärä on mitoitettu kerran 20 vuodessa tapahtuvalle rankkasateelle asemakaavan esittämän 10 vuoden sijaan. Muut hulevedet on esitetty viivytettäväksi tontin pohjoisrajalle sijoitettavissa viivytysputkissa. Alueella on myös meritulvariski. Suunnittelussa on huomioitu alueellinen tulvakorko ja aaltoiluvara.

Hanke noudattaa rakennusyhtiön omaa kosteudenhallintamenettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa kaksi kertaa 7.3. ja 13.6.2022. Kaupunkikuvatoimikunta on jälkimmäisessä käsittelyssään puoltanut hanketta ehdoilla että, näkymien avaamiseksi lännen puoleisia parvekekaiteita tulee keventää, tulee esittää pysäköintihallista kansipihalle johtavan porrashuoneen suunnitelmat, korttelin yhteistä ajoliittymää ja liikennejärjestelyjä tulee tarkentaa ja samalla varmistaa kevyen liikenteen turvallisuus ja vihersuunnitelmaa tulee tarkentaa laadun ja laajuuden osalta ja maapohjalle tulee istuttaa kunnon puita. Lisäksi suositellaan huoneistokohtaisen ilmanvaihdon pääte-elimien sijoittamista muualle kuin parvekelasituksen pitkälle sivulle ja kevyttä näkösuojausta lasirakenteisiin parvekekaiteisiin.

Tekninen ennakkoneuvottelu on pidetty 15.9.2022.

Neuvotteluissa esiin tulleet asiat on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelun ensimmäisessä lausunnossa syksyllä 2022 veloitetaan hakijaa teettämään kortteliin 23313 ja sen välittömään läheisyyteen liito-oravan papanoiden etsimiseen perustuva liito-

oravakartoitus helmi-toukokuussa 2023. Jos lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaita kaadettavien puiden joukossa, voidaan puut kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella. Korttelin rakentamisen seurauksena korttelin länsipuolisen metsän puusto ei saa esimerkiksi vettyä korttelin hulevesistä, jotta se pysyy elinvoimaisena. Lintujen pesimärauha on ajalla 1.4. - 15.8, jolloin alueella ei saa tehdä kallioiden räjäytyksiä, murskausta tai paalutusta tms häiritsevää työtä. Finnoon kosteikko on osa maakunnallista ekologista yhteyttä, jonka takia tonttien aitaaminen on kielletty. Tontin etelälaidan luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat tulee huomioida ja mikäli nykyinen kallio/ metsä poistuu, tulee tilalle sijoittaa esim kunntaa. Alueiden puiden tulisi olla suureksi kasvavia. Hulevesien muodostumisen välttäminen sekä syntyneiden hulevesien viivyttäminen asemakaava-alueella on ensisijaisen tärkeää hulevesitulvariskistä johtuen. Hakija on kehittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti tai ne on huomioitu lupamääräyksissä.

Ympäristönsuojelun toisessa lausunnossa toukokuussa 2023 todetaan, että korttelin (sisältää kiinteistöt Kalastajantie 23, 25 ja 27) rakentamisen ehdoksi oli asetettu, että korttelista on kartoitettava liito-oravat ennen korttelin puiden kaatamista. Huhtikuussa 2023 suoritettiin liito-oravakartoitus, jossa korttelin puustosta ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai potentiaalisista pesäpuista. Liito-oravakartoitus on tehty asianmukaisesti ja näin ollen voidaan todeta, ettei korttelin puusto ole osa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai keskeistä kulkureittiä. Puustoa voidaan kaataa rakennuslupahakemuksissa esitetyllä tavalla.

Länsimetron lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset rakennustoimenpiteet jäävät metrotunne-lien suojavyöhykkeiden ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella. Länsimetron ja metron rataisännöinnin lausunnot on hakijan mukaan huomioitu hankkeessa.

Kaupunkisuunnittelukeskukselta ja kaupunkimittaukselta on myös saatu lausunnot.

Hakijan mukaan saadut lausunnot on huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tontilla toimii taloyhtiö sekä erillinen korttelikohtainen pysäköintiyhtiö. Yhteisistä tiloista, piha- ja oleskelualueista, jätehuollosta, pysäköinnistä, kulkuyhteyksistä, kunnossapidosta, talotekniikan reiteistä, lumensäilytyksestä, palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien rajoilla jne. sovitaan korttelin kolmen tontin kesken yhteisjärjestelysopimuksella. Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen luonnos ja sopimuksen esisopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja

**Esittelijän
päättöehdotus**

rakennusvalvonta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.
MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytyt:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on 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

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

Aloituskokouksessa nimettävä vastuhenkilö, joka huolehtii Länsimetroon liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi ei korttelissa 23313 saa kaataa puita tai tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.4. - 15.8. välisenä aikana.

Korttelin 23313 rakentamisesta ei saa aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät liito-oravien ydinalueen puuston laatua korttelin länsipuolella. Haitallisia vaikutuksia ovat esim. puuston vettyminen. Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravine pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana. Ennen puiden kaatoa on puiden kaadoista konsultoitava Espoon kaupungin luonnonhoitoyksikköä sekä ympäristönsuojelua. Ennen puiden kaatamista on kortteliin pystytettävä säästävän puuston suoja-aita kaupungin ohjeiden mukaan. Puuston suoja-aidalle on järjestettävä katselmus kaupungin edustajan kanssa ennen puiden kaatojen aloittamista. Puiden kaadoista on ilmoitettava asukkailla hyvissä ajoin jättämällä maastoon infokirjeitä.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / 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.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Hyväksymistä varten on tiilien värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esiteltävä riittävän kokoiset mallipalat. Samalla esitellään liittyvät materiaalit ja värit.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiililaattapintaisista muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa yhdessä paikallamuurattavan tiilimallin kanssa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittamalla 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.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyöluva

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040-487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1432

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

83/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 101

29.06.2023

2445/10.03.00/2023

§ 101

Uudisrakennuslupa 2022-1797 Kalastajantie 23

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-23-313-3

Kalastajantie 23

MATINKYLÄ

02230 ESPOO

Pinta-ala 2666.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

3200.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (696K), maanalainen autohalli (697L) ja kahdeksan
maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104052696K	4974.0	4702.0	17425.0	11
2	104052697L	739.0	739.0	2476.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa

Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Länsimetro Espoo

08.11.2022

Ehdollinen

Espoon ympäristö- ja
rakennusvalvontakeskus,

22.11.2022

Ehdollinen

ympäristönsuojelun
palvelualue

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	20.12.2022	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 2kpl	13.01.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	22.12.2022	Puoltava
rataisännöinti Metron	13.01.2023	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	02.01.2023	Puoltava
Pelastuslaitos	10.02.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	23.03.2023	Ehdollinen
Ympäristönsuojelun palvelualue	15.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 22kpl
Valtakirja, 2 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo, suunnittelu- ja tarkastusasiakirja.
Esteettömyyselvytys
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakennusoikeuslaskelma
Maalämpökaivon etäisyydet
Maalämpökaivot suhteessa länsimetroon detalji
Selvitys oleskelualueiden ja ulkovaipan melutasoista
Muu selvitys, LVI, 3 kpl
Pysäköintihalli koko korttelin alueella
Muut pääpiirustukset, 3 kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat, 5 kpl
Pihasuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Poikkeamispäätös
Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimus
Lähtötiedot hulevesien käsittelylle
Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun
Ulkovärisuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Rakennushankeilmoitus RH3, 2 kpl
Rakennushankeilmoitus RH4
Katukorkeusilmoitus, 2 kpl
HSY:n liitoslausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Asemapiirustus DWG
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Maalämpökaivojen rakentamistapaselostus
Maalämpökaivojen porausuunnitelma
Liito-oravatarkastelu, 2 kpl
Yhteistilavertailu
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toiminnan riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
LVI hankekuvaus
Paarikuljetuksen tilantarve
Johtoselvitys
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
LUPAHAKEMUS
Haetaan rakennuslupaa 11-kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, maanalaiselle pysäköintihallille sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

Erilliset rakennusluvut on haettu kiinteistölle seuraavasti:

- Tontille 1 on haettu lupa (049-2022-1431) kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.
- Tontille 2 on haettu lupa (049-2022-1432) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 11-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK).

Katutasoon tulee sijoittaa vähintään 100 kem² monikäyttötilaa. Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 80 kem². Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Rakennusten pääasiallisen värin tulee olla jokin muu kuin valkoinen. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Uusiutuvan energian tuotantolaitteet tulee sijoittaa laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Kansipihan tulee olla vihreä ja se tulee suunnitella palvelemaan eri ikäryhmiä. Tontteja ei saa aidata, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata

rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tontin eteläpuolella kulkevaa liito- oravan ekologista yhteyttä tulee tukea tontin etelälaidalle istutettavilla puilla.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Pysäköintiratkaisulle on annettu poikkeamispäätös, lupatunnus 2022-235, jonka ehdot on otettu huomioon suunnitelmissa.

RAKENNUSHANKE

Rakennukseen sijoittuu useita koko korttelia palvelevia yhteistiloja, myös korttelipiha ja sen alla sijaitseva pysäköintihalli ovat yhteiset. Katutasossa on yhteiset askartelu- ja työtilat ja yhteinen kerhotila avautuu pihakannelle. Niiden lisäksi talon asukkaiden käytössä on 1. kerroksessa pesula, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä ylimmässä kerroksessa kerhotila ja kaksi saunaosastoa. Asumisohjaajan työtila ja yhteiskäytössä olevien tavaroiden varastona toimiva palvelukeskus kuuluvat Nuorisosuinliiton (NAL) konseptiin, jossa nuoria autetaan itsenäisen elämän alkuun. Irtaimistovarastot, väestönsuoja ja tekniset tilat sijaitsevat pääosin kellarissa.

Katutasossa oleva ensimmäinen kerros on normaalia korkeampi. Kadun ja kansipihan korkeuseron vuoksi kellarissa ja 1. kerroksessa on useita tasoja rakennuksen sisällä.

Julkisivut ovat kahdella eri värisellä tiilellä paikalla muuratut. Alimman kerroksen tasolla julkisivua elävöittää tehostemuuraus, jossa tiilet työntyvät ulos julkisivupinnasta. Asuntojen ikkunoita ja ranskalaisia parvekkeita on korostettu pystyyn ladotulla tiilipalkilla sekä ikkunanvesipellin muodostavalla muototiilellä. Parvekekentän taustaseinä on puukuvioitua julkisivulaminaattia.

Uusia asuntoja on yhteensä 81 kpl, kaikki asunnot ovat yksiöitä tai kaksioita. Asuntojen keskipinta- ala on 33,1 m². Asunnot varustetaan pääosin ranskalaisilla parvekkeilla. Jokaisessa kerroksessa on yksi esteetön 2H+KT-asunto, jolla on tuuletusparveke, myös 11. kerroksen saunaosaston yhteydessä on tuuletusparveke.

Hankkeessa on poikettu tilojen koon osalta PKS- opiskelija- asuntojen yhteistilaohjeesta.

Rakennuksen länsipuolelle sijoittuu korttelin asukkaiden yhteinen melulta suojattu korttelipiha. Yhteispihan pihapeli-, oleskelu-, kuntoilu- ja leikkialueet sekä viljelylaatikot sisältävä kansipiha liittyy tontin eteläpuolella olevan puistoalueen maastonmuotoihin. Tontin lounaiskulmassa on hulevesiallas, johon eteläisen puistoalueen ja pihakannen hulevedet johdetaan.

Pysäköintihalliin johtavalla ajoluiskalla on viherkatto.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen tonttijaossa määrätty asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on tontilla 3 200 kem², josta 100 kem² on varattu monikäyttötilojen rakentamiseen. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuollon ja kiinteistöhoiton tilat, tekniset tilat ja kuilut, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 5 713 kem², josta 3 198 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1 361 kem² asemakaavan ja 882 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 272 kem² kellaria. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennettava tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitus on opiskelija-asumiseen verrattava nuorisoasuminen ("erityisasuminen"). Asuntojen pesutilojen mitoituksessa sovelletaan ympäristöministeriön esteettömyysasetuksen 9 § mom 3: a. Vaikka sovelletaan esteettömyysasetuksen erityisasumiskohtaa, rakennus ei sovi tukea vaativien ryhmien asumiseen, koska kaikki asunnot eivät ole esteettömiä, eikä erityisryhmien asumista ole huomioitu rakennuksen paloturvallisuudessa.

Hakijan mukaan korttelin asemakaavan laatiminen on ollut osa ELMO-hanketta, jossa on tutkittu "elämänkaariasumista". Tavoitteena on ollut luoda elämäntilanteeltaan erilaisten ja eri-ikäisten asukkaiden yhteisöllinen kortteli. Korttelin asuntotyyppistö on jaettu kolmeen kokonaisuuteen, joista yksi on nuorisoasunnot ja hallintamuotojakauma on kehitetty sellaiseksi, että se mahdollistaa haluttaessa asumisen eri elämäntilanteissa samassa korttelissa. NAL Asunnot Oy rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja työelämässä aloitteleville 18-29-vuotiaille nuorille. Nuorisoasunnot ovat keskipinta-alaltaan pieniä, ja mitoittamalla pesutilat tiukasti voidaan käytettävissä olevat neliöt priorisoida asuinhuoneeseen.

Asemakaavamääräyksissä tonttien aitaaminen on kielletty, koska viereinen Finnovikenin kosteikko on maakunnallista ekologista yhteyttä. Hakijan mukaan korttelin eteläreunaa on osin tarpeen aidata korttelialueen ja lähivirkistysalueen välisten korkeuserojen vuoksi, suoja-aitaa tehdään vain niiltä osin, kun putoamiskorkeus ylittää 0,5 m.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA
Pysäköintiratkaisulle on haettu poikkeamispäätös, 2022-235, jonka

mukaan auto- ja pyöräpaikat toteutetaan. Poikkeamispäätöksellä kolme autopaiikkaa sijoittuu pihalle asemakaavan edellyttäessä sijoittamaan autopaiikat ma1-merkitylle alueelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa asemakaavan mukaan asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto ja monikäyttötiloille 1 ap/ 100 kem². Jos tontille rakennetaan opiskelija- asuntoja, voidaan autopaiikkoja näiden osalta vähentää 40 %. Asemakaavan mukainen autopaiikkamäärä on 41 ap.

Poikkeamispäätöksen mukaan autopaiikkoja on toteutettava vähintään 27 ap.

Autopaikkoja rakennetaan hankkeelle 27 kpl. Asuntojen autopaiikat sijaitsevat pysäköintihallissa (23 ap) ja pihalla (3 ap), monikäyttötilojen autopaiikka (1 ap) sijaitsee pihalla. Pihalla olevista autopaiikoista monikäyttötilan käyttöön osoitettu paikka sekä yksi pysäköintihallissa olevista paikoista ovat esteettömiä. Hankkeen autopaiikoista tontille sijoittuu 22 ap, loput 5 ap sijaitsevat osin toisella tontilla. Kaikki autohallin autopaiikat varustetaan sähköautolatausvarauksella.

Pyöräpaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaan asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto ja monikäyttötiloille 1 pp/ 40 kem². Asemakaavan mukaan asunnoille on toteutettava 165 pp.

Poikkeamispäätöksen mukaan polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 107 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 129 kpl. 110 polkupyöräpaikkaa sijoittuu asemakaavamääräyksen mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. 19 kpl monikäyttötilojen sekä muun lyhytaikaisen pysäköinnin pyöräpaikkaa sijoittuu ulos sisäänkäynnin läheisyyteen ja pihakannelle.

Väestönsuojatilat sijaitsevat kellarikerroksessa. Suojapaikkoja on 86 henkilölle. Normaaliajan käyttö on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu laadittujen meluselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen osastoituun porrashuoneeseen, jotka johtavat katutasolle.

Porrashuoneeseen on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Asuntoihin, kerhotiloihin, asumisohjaajan huoneeseen, palvelukeskukseen ja saunaosastoihin sekä varastotiloihin on esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Pesutupaan, kuivaushuoneeseen sekä askartelu- ja työtiloihin on esteetön yhteys ulkokautta. 1. kerroksen yhteistilat, 11. kerroksen kerhotila ja sen yhteydessä oleva saunaosasto

sekä kellarin varastotilat ovat esteettömät. Rakennuksessa on kaksi LE-wc:tä, toinen on kerhotilan yhteydessä ja toiseen on käynti porraskäytävästä. Asunnoista 11 % on esteettömiä Kalastajantien katualueelta on järjestetty esteetön yhteys porrashuoneeseen. Esteetön yhteys porrashuoneen sisäänkäyntitasolta asuntokerrostasojille on järjestetty luiskan ja läpisyöttävän hissillä avulla. Hissi on parikuljetukseen soveltuva.

Kortteliin on asemakaavan laadinnan yhteydessä tehty liito-oravakartoitus vuonna 2017 ja uusi kartoitus vuonna 2021. Vuoden 2021 liito-oravakartoituksessa todetaan, että korttelin puusto on edelleen liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveliaista metsää. Korttelialueen rajalla havaittiin maastokäynnillä kolme potentiaalista pesäpuuta. Tästä syystä on tarpeen tarkistaa uudelleen keväällä 2023, ettei korttelin puusto muodosta liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Hulevesien viivytyrakenteet sijaitsevat rakennuksen ja katualueen välissä. Hulevedet ohjataan sadevesien viemärointiin. Korttelin etelänpuoleiselta viheralueelta valuu hulevesiä tonttirajan tulvareitille. Hulevedet ohjataan tulvareitin vedenjakajalta länteen ja itään. Valtaosa tulvareitille tulevista vesistä suuntautuu lähteen. Itään suuntautuvan tulvareitin hulevedet ohjataan hulevesipainanteeseen ennen niiden johtamista sadevesien viemärointiin. Tulvareitti on varustettu ylivuotokaivoilla. Tulvakorkeus on huomioitu suunnitelmissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 13.6.2022 ehdoin ja suosituksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää erillistä teknistä enakkokäsittelyä.

LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon mukaan suunnitelmaa tulee kehittää niin, että toteutus noudattaa katutason julkisivuista annettua määräystä entistä paremmin ja mahdollistaa katutason yhteistilojen (pesutupa) käyttö siten, että asukkaan ei tarvitse pyykkien kanssa kulkea jalkakäytävän kautta, vaan asukas voi käyttää yhteistilaa oman pihan puolella tai asuinrakennuksessaan kulkien. Hakijan vastineen mukaan saatu lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

Ympäristönsuojelun ensimmäisessä lausunnossa syksyllä 2022 veloitetaan hakijaa teettämään kortteliin 23313 ja sen välittömään läheisyyteen liito-oravan papanoiden etsimiseen perustuva liito-oravakartoitus helmi-toukokuussa 2023. Jos lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaita kaadettavien puiden joukossa, voidaan puut kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella. Korttelin rakentamisen seurauksena korttelin länsipuolisen metsän puusto ei saa esimerkiksi vettyä korttelin hulevesistä, jotta se pysyy elinvoimaisena. Lintujen pesimärauha on ajalla 1.4. - 15.8, jolloin alueella ei saa tehdä

kallioiden räjäytyksiä, murskausta tai paalutusta tms häiritsevää työtä. Finnook kosteikko on osa maakunnallista ekologista yhteyttä, jonka takia tonttien aitaaminen on kielletty. Tontin etelälaidan luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat tulee huomioida ja mikäli nykyinen kallio/ metsä poistuu, tulee tilalle sijoittaa esim kunntaa. Alueiden puiden tulisi olla suureksi kasvavia. Hulevesien muodostumisen välttäminen sekä syntyneiden hulevesien viivyttäminen asemakaava-alueella on ensisijaisen tärkeää hulevesitulvariskistä johtuen. Hakija on kehittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti tai ne on huomioitu lupamääräyksissä.

Ympäristönsuojelun toisessa lausunnossa toukokuussa 2023 todetaan, että korttelin (sisältää kiinteistöt Kalastajantie 23, 25 ja 27) rakentamisen ehdoksi oli asetettu, että korttelista on kartoitettava liito-oravat ennen korttelin puiden kaatamista. Huhtikuussa 2023 on suoritettu liito-oravakartoitus, jossa korttelin puustosta ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai potentiaalisista pesäpuista. Liito-oravakartoitus on tehty asianmukaisesti ja näin ollen voidaan todeta, ettei korttelin puusto ole osa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai keskeistä kulkureittiä. Puustoa voidaan kaataa rakennuslupahakemuksissa esitetyllä tavalla.

Länsimetron lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset rakennustoimenpiteet jäävät metrotunne-lien suojavyöhykkeiden ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella.

Pelastuslaitoksen lausunnon mukaiset kommentit on hakijan vastineen mukaan huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen luonnos.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
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:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on 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
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.
Aloituskokouksessa nimettävä vastuhenkilö, joka huolehtii Länsimetroon liittyvien tilapäisjärjestelyjen

koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi ei korttelissa 23313 saa kaataa puita tai tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.4. - 15.8. välisenä aikana.

Korttelin 23313 rakentamisesta ei saa aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät liito-oravien ydinalueen puuston laatua korttelin länsipuolella. Haitallisia vaikutuksia ovat esim. puuston vettyminen. Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana. Ennen puiden kaatoa on puiden kaadoista konsultoitava Espoon kaupungin luonnonhoitoyksikköä sekä ympäristönsuojelua. Ennen puiden kaatamista on kortteliin pystytettävä säästyvän puuston suoja-aita kaupungin ohjeiden mukaan. Puuston suoja-aidalle on järjestettävä katselmus kaupungin edustajan kanssa ennen puiden kaatojen aloittamista. Puiden kaadoista on ilmoitettava asukkailla hyvissä ajoin jättämällä maastoon infokirjeitä.

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.

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

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

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja

laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Hyväksymistä varten on tiilien ja kuitusementtilevyjen värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Samalla esitellään liittyvät materiaalit ja värit.

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus

Mikäli tuuletusparvekkeet halutaan ottaa oleskelukäyttöön, tulee ne suojata melulta tarkoituksenmukaisesti.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisemätyölupa

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 101

29.06.2023

p. 040-487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1797

Jakelu

Hakija

2518/10.03.00/2023

§ 102

Uudisrakennuslupa 2023-605 Meripoiju 2

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-34-15-2 ESPOONLAHTI Pinta-ala 11629.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Meripoiju 2 02320 ESPOO Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 25400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kivenlahden liikekeskus, Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tilat (8038), kokoontumistilat 356 hengelle. Pääsuunnittelija: Ingman Risto arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040808038	26027.0	26027.0	139582.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Länsimetro Espoo	27.04.2023			Ehdollinen	
	rataisännöinti Metron	28.04.2023			Ei arvoa	
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	18.04.2023			Ehdollinen	

ympäristöterveys Espoon seudun	11.05.2023	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	10.05.2023	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 8kpl	16.05.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	16.05.2023	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	10.01.2022	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	29.08.2022	Ehdollinen
Kaupunkitekniikka keskus	05.05.2023	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	26.05.2023	Puoltava
Espoo		
Kaupunkisuunnittelukeskus	26.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
 Valtakirja, 4kpl
 Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
 Esteettömyysselvitys
 Esteetön rakennus
 Rakennussuunnittelun perusteet
 Hankekuvaus
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelmat
 Meluselvitys, 5 kpl
 Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
 Ehdotus erityismenettelytoimenpiteiksi
 Tuulisuusselvitys
 Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
 LVIA-suunnittelun ja -toteutuksen sekä -käyttöönnoton perusteet
 Vesi- ja viemärlaitteisto ennen luvan hakemista
 Selvitys pp-paikoista
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden Riskiarviolomake
 Vastaava TATE-suunnittelija tarkastusasiakirja
 Rakenteellisen turvallisuuden Riskiarvio
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Tietomalliselostus
 RAKA-lausunto
 Kokoontumistilaselvitys
 Rakennetyypit
 Palotekninen suunnitelma
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Piha- ja istutussuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Pääsuunnittelijan yhteenveto
 Liikekeskuksen ifc-malli
 Hulevesien hallintasuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Purkujätteselvitys
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
RAK05B-lomake
Julkisivun ääneneristyksen mitoitus
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Ulkovärisuunnitelma
HSY:n vesijohto- ja viemärilausunto, 2kpl
Detaljipiirros, kattopihan lasikaiteet
Selvitys sprinklerijärjestelmästä
Väritetyt julkisivupiirustukset, 6 kpl
Liikennesuunnitelma

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Kivenlahden liikekeskuksen rakentamiseen ja sen katolle tulevalle oppilaitoksen pihalla alueelle ja erillisillä luvilla myöhemmin haettavien asuinrakennusten kansipihan rakenteille ja istutuksille. Lisäksi lupaa haetaan kolmelle kokoontumistilalle ja Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tiloille.

Liikekeskus sisältää liiketilojen ja metroaseman tilojen lisäksi oppilaitoksen ja pysäköintikellarin. Laineitten aukiolle rakennetaan istuskeluportaat kasvialtaneen. Rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Kaupunkitekniikan sijoituslupia on haettu liikekeskuksen polkupyöräpaikoille, metron hätäpoistumisreitille ja huoltoyhteyden ulkoportaille, koillisen sisäänkäynnin tukimuurille ja sprinkleriputkelle, jotka sijaitsevat liikekeskusta ympäröivillä katualueilla.

Uuden tontin 49-34-15-2 alueelle on haettu ennen sen muodostamista metron lupia mm. Länsimetron työmaa- alueelle (2014-1538-R, 2015-1248-R, 2016-188-R, 2019-810-S ja 2019-1552-R), pysäköintitasojen rakentamiseen (2017-1426-S ja 2016-56-R), huoltotunnelille (2014-1597-A, 2019-1648-J, 2019-1728-S ja 2020-128-A), Kivenlahdentien sisäänkäyntirakennukselle (2018-355-A), maisematöille (2015-457-T, 2020-383-T), metron ratatunnelille ja kuilurakennuksen maanalaisille osille (2015-1583-A) ja tilapäiselle kiertotielle (2020-379-R).

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 18.11.2020 lainvoiman saanut Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava (alue 412500) sekä Matinkylä- Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 7.8.2013.

Lupaa haetaan keskustatoimintojen korttelialueelle (C-1), jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan ja muita myymälätiloja, jotka voivat muodostaa myymäläkeskittymän. Alueelle on varattava tarvittavat

tilat metroasemaa, muuta julkista liikennettä ja kulkuyhteyksiä varten.

Julkisivuelementtien saumat tulee sovittaa osaksi julkisivujen sommittelua, julkisivujen tulee olla sävyiltään pääasiassa vaaleita, sisäänkäyntejä tulee korostaa lasiseinin, kadunpuoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tasolle +6.5 tulee sijoittaa vähintään 150 kem2 liike-, palvelu- tai työtiloja. Tilojen tulee sijoittua katutasen kerrokseen ja avautua kadun suuntaan.

Kansipihan etelä- ja länsireunaan on osoitettu 1,4 m korkea meluste. Kansipihan istutusalueista osa tulee suunnitella hulevesiä viivyttäväksi rakenteiksi. Tekniset laitteet integroidaan rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot ylitä rakennusten ulko- oleskelualueilla edes vaiheittain rakennettaessa. Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Tuulisuus tulee huomioida oleskelualueiden ja sisäänkäyntien suunnittelussa.

Lisäksi on annettu määräyksiä liittyen rakennuksen korkeusasemiin, metron kuiluihin, maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden korkomaailmaan, ponttiseinien ankkureihin, katupenkereen maanpaineseiiniin, paloteknisiin ratkaisuihin, rakennuksen ulokkeisiin/ julkisivun veistoksellisuuteen, muuntamoihin, rakentamisen vaiheistukseen, hulevesiin ja metron huomiointiin rakentamisessa.

Maanalaisen asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

RAKENNUSHANKE

Liiketilat sijoittuvat kolmeen kerrokseen ja konehuone niiden yläpuolelle. Kellarikerroksessa (+6.5) sijaitsee liiketiloja, pysäköintikellari, kaupan noutopiste, liityntäpolkupyöräparkki, teknisiä tiloja sekä käytävä-/porrasyhteys metron lippuhalliin tasolle +3. Kellarikerroksen Tschetschulininportin sisäänkäynti (Kiviruukin suunnasta tuleville) sijoittuu Meriusvanaukion pohjoiskulmaan. 1. kerroksessa (+10.5) sijaitsee valtaosa liiketiloista ja mm päivittäistavarakauppa. Pääsisäänkäynnit sijoittuvat Meriusvanaukiolle, Höyrylaivantien varteen (yhteys bussipysäkiltä metroon) ja Poijutorille. Oppilaitoksen pääsisäänkäynti on Laineittenaukiolta (+13.7). Oppilaitos vie valtaosan rakennuksen ylimmästä kerroksesta (+17.0), koilliskulmassa sijaitsee pieni liiketilojen alue. Metron sisäänkäyntejä, jotka ovat kauppakeskuksen aukiolosta riippumattomia, on 5 kpl.

Oppilaitoksessa on kokoontumistiloista muodostuva kokonaisuus, joka on yhdistettävissä yhdeksi tilaksi; Liikuntasali/tapahtumatala 85 henkilölle, muuntojoustava oppimistila/tapahtumistila 85 henkilölle ja kahvila 186 henkilölle, yhteensä tiloihin mahtuu 356 henkilöä.

Rakennus on betonirunkoinen ja sen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat; maalattu kuitusementtilevy, valkoinen luonnonkivimurskalla pinnoitettu polymeerikomposiittilevy ja lasi. Rakennuksen pääväri on valkoinen, jalankulkutasoilla levyverhouksissa on käytetty lisäksi neljää eri väriä. (vaalea harmaa, hiekanruskea, vaaleansiniharmaa, siniharmaa)

Ajoyhteys pysäköintikellariin ja liikekeskuksen huoltopihalle on Kivenlahdenympyrästä.

Alueen tuulisuutta on huomioitu, tulokset eivät ennakoitu tuulesta johtuvia ongelmia kohteen sisäänkäynteihin tai pihatiloihin.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan sallima korttelin liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakennusoikeus on 13 350 kem².

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat sekä metron ja maanalaisen pysäköinnin vaatimat kulku- ja ajoyhteydet sekä ilmanvaihtokuilut, liityntäpyöräpaikat, julkisen liikenteen käyttöön liittyvät tilat ja niiden yhteydet, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat ja väestönsuojatilat.

Tämän luvan yhteydessä korjataan luvalla 2018-355 (PRT 1036850279) pinta-aloja siten, että pääkäyttötarkoituksen mukainen ala 589 kem² korjataan 662 kem²: ksi ja siirretään lisärakennusoikeudeksi.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 26 027 kem², josta 12 890 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 12 376 kem² asemakaavan ja 761 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 460 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista seuraaville poikkeamisille asemakaavasta:

Jalankulkuyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on jätetty pois suunnitelmista. Hakijan mukaan yhteys on jätetty pois koska projektin edetessä kaupunki on todennut, ettei siltaa tarvita. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema +26,5 ei toteudu, koska liikekeskuksen kaavavaiheen kalteva kattopinta on suunnittelun edetessä muutettu tasaiseksi ja kerroskorkeuden muutoksen seurauksena 2. krs korkeusasema on nyt +22,6 (räystäs +23,3 - +24,0) ja konehuoneen +29,1 (räystäs +30,5). Suunnittelun aikana 2.kerros kerroskorkeutta on samalla madallettu 1,5 m. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema +30,5 ei toteudu, uusi korkeusasema on +29,1, koska suunnittelun edetessä 2. kerros kerroskorkeutta on madallettu 1,5 m,

mutta räystään korko on edelleen +30,5. Tasolla +6,5, liiketilojen tulee avautua kadun tai aukion suuntaan. Tämä ei toteudu, koska aukion laidalla oleva liiketila ei avaudu sisääntuloaukiolle. Avautumisen tiellä ovat metron ohjeiden mukaiset poistumistiet. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut vähäisiä poikkeamisia ehdoin, että rakennusvaiheessa huomioidaan erityisesti piha- alueen meluarvot.

Lisäksi palomuri on jätetty pois alle 8 m etäisyydellä oleviin naapurirakennuksiin, liikekeskukseen liittyvät asuintornit ovat kiinni rakennuksessa. Liikekeskus ja asuintornit varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja perustetaan rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä. Rakennuksien välisten rakenteiden sekä liikekeskuksen yläpohja 8 m etäisyydellä asuintorneista toteutetaan REI 120 luokkaisena.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Korttelin autopaikat on sijoitettu maanalaiseen pysäköintikerrokseen yhdessä alimpien liiketilojen kanssa. Autopaikkavaatimus on liike- ja palvelutiloille 1 ap/ 120 kem², joka tarkoittaa liikekeskukselle vähintään 69 ap, opetustoimintaa palveleville tiloille 1 ap/ 200 k-m², joka on vähintään 27 ap, liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tiloille 1 ap/ 200 k-m², liikekeskukseen liittyvien asuinkerrostalojen autopaikkoja on 56 ap.

Pysäköintikellarissa on metron liityntäpysäköinnin LE- paikat ja lisäksi erikseen luvittavien asuinrakennusten autopaikkoja. Autopaikkoja toteutetaan pysäköintihalliin yhteensä 194 kpl. Liikuntaesteisille on varattu yhteensä 16 ap, joista 8 ap on varattu metron liityntäpysäköinnille, 4 ap liikekeskukselle ja 6 ap asuintaloille. Liikuntaesteisten saattopaikka sijaitsee rakennuksen pohjoispuolen aukiolla. Sähköautojen latauspisteitä pysäköintiin varataan kaikille asuinkerrostalojen käyttöön varatuille autopaikoille 56 ap. Muita autopaikkoja varten asennetaan vähintään 4 kpl normaalitehoista latauspistettä ja latauspistevalmius vähintään 20 %:lle kohteen muille käytössä oleville pysäköintipaikoille, yhteensä 22 ap.

Pyöräpaikkavaatimus liike- ja palvelutiloille sekä opetustoimintaa varten on 1 pp/ 50 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa tilassa. Liiketilojen pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien yhteydessä. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa metroaseman Läntisen sisäänkäynnin ja liiketilojen yhteyteen 580 pp, joista kaikki tai osa voi olla vuorottaiskäytössä liityntä- ja liiketilojen pyöräpaikkojen kesken. Kaikki liityntäpyöräpaikat tulee varustaa katoksella ja runkolukitusmahdollisuudella. Laskennallisesti joukkoliikenteen liityntäpyöräpysäköinnille on 385 pp ja liiketiloille 195 pp.

Liikekeskuksen polkupyöräpaikat sijaitsevat katualueella sisäänkäyntien läheisyydessä olevissa katoksissa yhteiskäyttöisesti metron paikkojen kanssa: Höyrylaivantiellä 72 pp, Seitsenmerenreitillä 112 pp, Tschetshulininportissa 108 pp ja Laineittenukiolla 64 pp, yhteensä

katualueilla on 356 pp. Lisäksi 256 pp metron paikoista sijoitetaan kellarikerroksessa olevaan polkupyöräparkkiin. Yhteensä pyöräpaikkoja on 612 pp. Lisäksi kaupunkipyörille on varattu tilaa katualueilla Höyrylaivantiellä, liikekeskuksen koillisnurkalla (20kpl) sekä Poijutorilla liikekeskuksen lounaisnurkalla (20kpl).

Liikekeskuksen väestönsuoja sijaitsee tulevan 16 kerroksisen asuinkerrostalon kellaritiloissa, tasolla +10,5 ja sille haetaan rakennuslupa asuinkerrostalon luvan yhteydessä.

SELVITYKSET

Metron teknisten kuilujen runkomeluserelvityksen mukaan metroradan runkomelueristys on riittävä, eikä metrolikenteen runkomelu tule ylittämään opetus- ja toimistotilojen 35 dB ohjearvoa kohteen sisätiloissa. Metron ilmanvaihto- ja paineentasauskuilujen meluhaitta on tehdyn selvityksen mukaan laadultaan vähäinen.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Liikekeskuksen, pysäköintilaitoksen ja hissien esteettömyyden osoittaminen on tehty lupaan kuuluvan esteettömyyselvityksen yhteydessä. Kaikkiin rakennuksen pääsisäänkäynteihin on esteetön käynti pysäköintihallista ja kadulta. Pysäköintitilojen suunnittelussa on osoitettu tarvittavat saattopaikat. Kulkuyhteydet ulkona ja sisällä, jotka johtavat joukkoliikenteen tiloihin, ovat esteettömyyden erikoistasoa.

Tontilla ei voida imeyttää hulevesiä, koska siitä suurin osa on rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Tontin länsireunan huoltopihan alle sijoitetaan 4 kpl hulevesien viivytysputkia.

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävydestä on tehty selvitys, jossa on määritelty käytettävien seinä- ja kattorakenteiden sekä ikkuna- ja ovirakenteiden ääneneristävyden arvot.

Liikerakennusosan käyttämästä ostoenergiasta laskennallinen uusiutuvan energian osuus on 57 % ja opetusrakennusosan 56 %. Koko rakennuksen osalta laskennallisen uusiutuvan energian osuus on 57 %. Vaatimus uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuuden suhteen täyttyy.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 10.1.2022 ja 29.8.2022.

Saatu lausunto on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa:

Laineittenaukiolta kansipihalle johtaneen ulkoportaan tilalle on suunniteltu istuskeluportaat, joihin on integroitu tilaa istutuksille ja liikekeskuksen pohjoisjulkisivua on rytmitetty vertikaalisesti korkeilla pystysäleiköillä.

Rakennepäällikkö on pitänyt teknisen ennakkoneuvottelun suoraan hankkeeseen ryhtyvän kanssa. Lisäksi hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu lvi- suunnittelualan osalta. Saatu lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan kaikki metrokeskuksen rakenteet, jotka tulevat katualueelle, ovat metrokeskuksen vastuulla rakentamisessa ja ylläpidossa.

Hanke on esitelty vammaisneuvoston rakennetaan kaikille- työryhmässä ja saatu lausunto on hakijan mukaan huomioitu liikekeskuksen suunnitelmassa siltä osin kuin se on ollut mahdollista rakennuksen suunnittelun puitteissa.

Länsimetron lausunnon mukaan oleellista on varmistaa metron kallio- ja betonirakenteiden, metron tilojen sekä metron toimintaan liittyvien laitteiden turvallisuus ja välttyä näihin kohdistuville vaurioilta tulevan rakentamisen aikana sekä varmistua metron kalliorakenteille tulevien rakennuskuormien hyväksyttävyydestä. Oleellista on myös taata metroliikenteen häiriötön toiminta kaikissa rakentamisen vaiheissa.

Metron kalliotilojen päälle tulevan louhinnan ja lippuhalliin liittyvien louhintojen suunnitelmien muutoksissa tulee huomioida kalliomekaanisten mallinnusten ja pääpiirustusten yhdenpitävyys. Töidenaikaisia seurantamittauksia tulee tehdä em asiat huomioiden. Kalliomekaaninen seurantaohjelma tulee hyväksyttää Länsimetrolla hyvissä ajoin ennen louhintoja. Metron liikennekäyttöön vaikuttavista toimenpiteistä tulee sopia ennakkoon metron rataisännöinnin kanssa. Toteutussuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetrolle lausunnon antamista varten hyvissä ajoin. Rakentamisvaiheen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta metron toiminta ja matkustajien turvallisuus voidaan taata koko rakentamisen ajan huomioiden mm. melu, pöly ja kosteus ja muut haitat. Hätäpoistumisyhteyksien tulee olla käytettävissä koko rakentamisen ajan ja tarvittaville ajoneuvoille tulee olla pääsy riittävän lähelle poistumisovia.

Metroisännöinti on antanut lausunnossaan omat ohjeistuksensa hankkeesta, joiden rajoitukset ovat määrääviä.

Espoon ympäristöterveyden lausunnon mukaan suunnitteluvaiheessa on mm. syytä kiinnittää erityistä huomiota legionellojen ehkäisemiseen vesijärjestelmässä. Häiriötilanteisiin varautuminen tulee huomioida. Oppilaitoksen tilojen suunnittelussa tulee välttää potentiaalisesti terveyshaittaa aiheuttavia sekä ympäristölle haitallisia aineita. RT-kortteja on hyvä käyttää suunnittelussa erikoisluokkien vaatimustarpeiden sekä koulun muun toiminnan tarpeiden huomioimisessa. WC-tilojen mitoituksessa tulee huomioida RT- kortissa mainittu määrä ja tilojen sijainnin tarkoituksenmukaisuus. Vähittäismyymälän osalta lausunto on annettu käytettävissä olleen pohjakuvan mukaan. Koska suunnitelma on keskeneräinen, ei tarkkaa lausuntoa voi antaa. Elintarvike- tai liiketilojen tai myymälöiden toimintatyyppinä ei ole merkitty, joten tarkkaa lausuntoa ei voi antaa. Espoon seudun ympäristöterveyden huoneistovalvonnalta voi pyytää huoneistokohtaiset lausunnot, kun tilojen toiminta ja toimintatyytit ovat tiedossa.

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta, mikäli se toteutetaan kuten esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut ottaneensa saadut lausunnot huomioon suunnitelmissa tai huomioivansa ne jatkosuunnittelussa rakentamisen ja käytön aikana.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yksi alustava sopimusluonnos yhteisjärjestelyistä, joissa mm ajoyhteydet, sammutusreitit, poistumisreitit, väestönsuojat, huolto ja osittain myös yhteistilat sovitaan perustettavilla rasitteilla sekä yhteisjärjestelysopimuksilla yhteisiksi koko korttelin alueella, eikä palomureja rakenneta.

Tämän lisäksi olevia pysäköintipaikkoja siirretään pysäköintilaitokseen, jonka Espoon kaupunki rakennuttaa. Tähän liittyvät sopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille (8 kpl). Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Ely- keskus) on antanut naapurin lausunnon, jonka mukaan Uudenmaan Ely- keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista liittyen kantatie 51 (Länsiväylä) liikenteeseen. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa kahvila saa yhtä aikaa oleskella enintään 186 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä
Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Aloituskokouksessa on nimettävä vastuuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Pääsuunnittelijan tulee edelleen päivittää hankkeen esteettömyyselvytys vastaamaan vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän antamia huomioita ja täydentää pääpiirustuksia vastaamaan lopullista esteettömyyselvitystä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / 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.

Rakennustöissä on noudatettava HKL:n ohjeistusta työskentelystä metroradan läheisyydessä.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, asennuspiirustus ja materiaalit esitellään myös työryhmälle. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty suunnitelma toimitetaan lupakäsittelijälle / luvan Erityissuunnitelmiin.

Vähittäismyymälä-, elintarvike- ja liiketilojen sekä myymälöiden toimintatyyppien tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Esiteltyjen suunnitelmien mukaisten taktiiliopasteiden kokeilulle tulee pääsuunnittelijan toimesta järjestää tilaisuus Rakennetaan kaikille työryhmän edustajien kanssa hyvissä ajoin ennen materiaalien tilausta.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun

tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyyselvytyksessä esitetyistä asioita. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Hulevesisuunnitelman tulee olla yhteensovitettu kaupungin katuhankkeiden kanssa, ja vastaa aiemmin käytyjä keskusteluja.

Meriusvanaukion tukimuurin toteuttamisessa tulee ottaa huomioon tukimuurin lähelle rakennettu hulevesiviemäri.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pihat ja kansipihat rakennelmineen oltava toteutettuina niitä koskevien hyväksytyjen lupien mukaisesti.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

Mikäli rakennuksen julkisivuun tai muualle kiinteistölle tulee maantielle näkyviä mainoksia, tulee niistä pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainostelineen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee vss-paikat olla toteutettuna ja käytettävissä.

Oppilaitoksen piha-alueen tulee olla käytettävissä kun tilat otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Jatkosuunnittelussa luvan liiteasiakirjoihin tulee toimittaa pelastuslaitokselle esitelty selvitys automaattisen sammutuslaitteiston vesilähteestä ja sen riittävydestä.

Esitellään pelastusviranomaiselle paloteknisten laitteiden erityissuunnitelmat ja virve-verkkosuunnitelmat ennen asennustyön aloittamista.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida Kivenlahden Iliikekeskuksen rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rasitteet tulee olla perustettuna tai yhteisjärjestelypäätös tulee olla

tehtynä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki

p. 040-487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman esitti Oskari Hyttisen kannattamana seuraavaa: ” Asia palautetaan uudelleen valmisteluun, jotta lautakunnalle tuodaan selvitys, miksi kaavassa esitetty, asukkaille ja metron käyttäjille tärkeä ja keskeinen jalankulkyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, on poistettu. Samalla selvitetään, kuinka yhteyden voisi palauttaa suunnitelmiin.”

Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta lautakunnalle tuodaan selvitys, miksi kaavassa esitetty, asukkaille ja metron käyttäjille tärkeä ja keskeinen jalankulkyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, on poistettu. Samalla selvitetään, kuinka yhteyden voisi palauttaa suunnitelmiin.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-605

Jakelu

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

110/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 103

29.06.2023

2497/10.03.00/2023

§ 103

Uudisrakennuslupa 2023-266 Kiannonkatu 14

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-51-95-7

Kiannonkatu 14

LEPPÄVAARA

02650 ESPOO

Pinta-ala 2472.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK, 7550, XV/ XVI, Asuinkerrostalojen
korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

7550.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Espoon Arlanhuippu Oy
Hevosenkentä 3
02600 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040715935	9978.0	9381.0	32150.0	16

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa

Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 19.12.2022

Puoltava

Kaupunkimittausyksikkö 13.03.2023

Mahdollistava

Kaupunginmuseo 10.03.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 15kpl

Valtakirja, 2kpl

Asemapiirros DWG

Hankekuvaus
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys ja parveketarkastelu
Alueen liikennemeluserveys
Sijoituslupa
Ennakkoneuvottelulista & muistio
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
IV-Simulointi
Riskiarvio Rak. Tek 2kpl
Lentoestelausunto
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu
Riskiarvio RF
Päivitetty selvitys autopaikoista Laskelmassa mukana tontit 4 ja 5
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys kellarin maanalaisuudesta
Selvitys autopaikoista, kaavapoikkeama
Poikkeamispäätös hallinto-oikeuden leimalla
Alueen tuulisuuserveys
TEK_Rakennetekniikka
Havainnekuvat ja aluejuokisivut
PALO 01- kaavake
Palomieshissisuunnitelma
Palotekninen selvitys
Palotekniset liitepiirustukset
Palotekninen riskinarvio
Kuivanoususuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pintatasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
IFC-malli
Rasitesopimus & liitteet
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallinnan tarkastuslista
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Jakautumissuunnitelma
Kiinteistörekisteriote
Lainhuutotodistus
Geotekninen suunnitteluraportti

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Hallituksen kokouspöytäkirja
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Ulkoväriyssuunnitelma, 2kpl
Vesijohto- ja viemärilausunto
Väestönsuojapiirustukset
Muu selvitys
Väestönsuojapiirustus
Selvitys yhteistiloista
Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esittelyaineisto
Haetaan lupaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Kortteli 51095 on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusalat kuudelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle kaksikerroksiselle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on osoitettu +28.0. Lupatontti sijoittuu korttelin länsireunaan ja rajautuu luoteisrajalla Puustellinpuistoon ja puroalueeseen.

Asuinrakennuksen kerrosluku jakautuu rakennusalalla viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 7550 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä polkupyörien säilytystilat.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja ne tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja ja mm. elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja kattoterassit toteuttaa asemakaavassa tarkemmin määritettyjen melutasoarvojen mukaisesti ja leikkialueet sijoittaa melukatveeseen. Rakennuksen massoittelussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun ja hulevesien viivyttämiseen liittyen.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

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

RAKENNUSHANKE

Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4 -10). Nyt haettava lupa käsittää tontille 7 sijoittuvan korttelin viimeisen asuinkerrostalon rakentamisen. Korttelin pysäköintilaitokselle ja pihakannelle sekä korttelin

muille asuinkerrostaloille on myönnetty erilliset rakennusluvut.

Asuinrakennus on kolmas korttelin kolmesta asuintornista ja noudattaa samoja periaatteita kuin jo rakennusluvan saanut idänpuoleinen asuintorni.

Rakennuksessa on 16 kerrosta ja kellari. Rakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Sisäänkäyntiä ja maantasokerrosta on korostettu tiilimuurauksen vaihtelulla, ja parveke- ja arkadivyöhykkeellä. Rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaisia ja tiililaatoissa on käytetty kahta eri vaaleaa sävyä. Elementtisaumat häivytetään ikkunoiden ympärillä olevan tehostemuurauksen avulla. Rakennuksessa on tasakatto, mutta kattohahmosta muodostuu pulpettikatto tiililaattapintaisten seinäkkeiden avulla. Kaikilla asunnoilla on parveke tai ranskalainen parveke ja ylimmässä kerroksessa lisäksi kahdella asunnolla osittain lasitetut kattoterassit. Parvekkeet lasitetaan.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu rakennuksen keskelle avautuva kaksi kerrosta korkea sisäänkäyntiaula sekä yhteistilat (talosaunat, kerhotilat, pesula, irtaimisto- ja ulkovälinevarastot). Ensimmäisestä kerroksesta on käynti korttelin kansipihalle. Kellarissa puolestaan ovat tekniset tilat ja irtaimistovarastot sekä reitti autohalliin.

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

Uusia asuntoja on 128 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 51,2 m².

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

Hankkeen kerrosala on yhteensä 9381 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7550 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1414 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 417 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja sijoittuen osittain myös asemakaavassa puilla ja pensailta istutettavalle alueelle seuraavasti

-Rakennuksen pohjoisemman massan ulkoseinälinja ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta n. 1,2 m. Tämän lisäksi rakennusalueen ulkopuolelle yltää länsipuolen ulokeparvekelinja, joka alkaa 2. kerroksesta.

Itäpuolelta rakennuksen ulkoseinälinja jää rakennusalueen sisäpuolelle n. 0,8 m, mutta parvekelinja ylittää sen n. 1,3 m.

-Rakennuksen eteläisempi massa ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta pieneltä osin (poistumistieportaan kohdalta) n. 4,7 m ja muuten 0,8 m. Itäpuolelta ulkoseinälinja ylittää rakennusalueen rajan n. 1,3 m.

Poikkeamia on perusteltu rakennuksen sijoittumisella kiinni korttelipihan

keskellä olevaan pysäköintihalliin.

Lisäksi 16. kerroksen sisäänveto ylittää kaavassa merkityn rajan n, 1,6 m. Sisäänvedon aiheeseen on liitetty parvekevyöhyke n. 2,1 m, jolloin kaavan sisäänvedon aiheen tavoitemitta täyttyy.

Rakennuksen sijoittumiseen alle 4 metrin etäisyydelle Espoon kaupungin puiston puoleisesta rajasta ja puilla ja pensailta istutettavalle alueelle on naapurin suostumus. Suostumuksen ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella. Mikäli rakentamisen yhteydessä joudutaan työskentelemään/ kaivamaan kaupungin puolelta, täytyy luvansaajan hakea kaivulupa sekä tarvittaessa myös vuokrata tarvittavat työalueet.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 80 autopaikkaa. Poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä autopaikkoja voidaan toteuttaa 10 % kaavan edellyttämää vähemmän eli 72 kpl.

Autopaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä yhteisessä pysäköintilaitoksessa. Autopaikoista 50 autopaikkaa sijoittuu kortteliin 51095 keskellä olevaan pysäköintihalliin ja 22 autopaikkaa jo aiemmin valmistuneeseen Patruunakadun/LPA-kortteli 51093 pysäköintilaitokseen.

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

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

ESTEETTÖMYYS

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

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi toimitetun liikennemeluselvityksen mukaan julkisivuihin ei kohdistu normaalia tasoa suurempaa äänieristävyysvaatimusta ja vaadittu taso saavutetaan tavanomaisin julkisivurakentein. Myös ulko-

oleskelualueet ovat melulta suojaisia eikä tarvetta erilliseen meluntorjuntaan ole.

Tontin rajalle, autohallin suuntaan ei toteuteta palomuuria. Palomuri pysäköintirakennusta vasten korvataan EI-120 palo-osastoinnilla

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

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

Kortteliin 51095 on laadittu yhteinen hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan nyt rakennettavan tontin 7 eteläpuolen maanvaraisella osalla hulevesiä viivytetään putkistossa ja ohjataan Kiannonkadun hulevesijärjestelmään, rakennuksen kattovedet ja pihakannen vedet ohjataan korttelin pohjoispuolen viivytysaltaaseen, josta ylivuotoputki Puustellinpuiston puroon ja tontin länsi- ja pohjoispuolella hulevesiä viivytetään tontin viheralueilla.

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

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tornitalo noudattaa jo aiempien tornien yhteydessä hyväksytyjä periaatteita. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ja suositellut kerhohuoneiden avaamista sisäänkäyntiaulaan sekä kiinnittämään huomiota huoneistokohtaisen ilmanvaihdon pääte-elimien sijoitukseen. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomioiden.

Erillistä teknistä ennakkoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Hankkeesta on pyydetty Espoon kaupunginmuseon lausunto tontin luoteisrajan läheisyydessä sijaitsevan muinaisjäännöksen (Tukikohta XXVIII:25-26:n betoninen suojahuone) johdosta.

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan kohteen sijaitsevan niukasti tontin rajan ulkopuolella puiston puolella ja mikäli kaikki rakentamiseen liittyvät toimenpiteet pysyvät tontin sisällä, ei niiden pitäisi vaikuttaa muinaisjäännökseen. Tontti olisi hyvä aidata tältä kohdista, mikäli

sitä ei muuten rakennustyömaan takia tehdä. On myös huomioitava, että alueella on ollut syvällekin ulottuvia linnoitteisiin liittyviä betonirakenteita, vaikka ne ovatkin aiemman rakentamisen vuoksi tällä tontilla epätodennäköisiä. Jos tällaisia rakenteita rakennustöissä paljastuu, tulee työt keskeyttää näillä kohdin ja ilmoittaa asiasta Espoon kaupunginmuseolle.

Espoon ympäristökeskus on myöntänyt erillisen vapautuksen korttelin hulevesiverkkoon liittymisestä.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ehdollisen suostumuksen hulevesien johtamiseen MRL 103g § mukaisesti Espoon kaupungin asemakaavan mukaiselle Puustellinpuistossa sijaitsevaan Kirkkalanojaan.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 51095 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto- ja putkijärjestelyistä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Työmaa tulee aidata kiinteällä suoja-aidalla muinaismuistoon rajautuvalla alueella.

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

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti

toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.
Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.
Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta 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.
Kortteliin tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto
p. 043-827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

119/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 103

29.06.2023

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-266

Jakelu

Hakija

2446/10.03.00/2023

§ 104

Uudisrakennuslupa 2022-1804 Lommilanrinne 3

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-64-7-4
 KARVASMÄKI
 Pinta-ala 64461.0
 Kaava
 Kaavanmukainen
 käyttötarkoitus
 Kaavanmukainen
 rakennusoikeus
 Valmiiden rakennusten
 kerrosala

Lommilanrinne 3

02740 ESPOO

Asemakaava

T III, 30050 + muuntamo, Teollisuus- ja
varastorakennusten korttelialue30050.0 k-m²10244.0 k-m²**Hakija**

IKEA Real Estate Oy
 Espoontie 21
 02740 ESPOO

Toimenpide

Haetaan lupaa jakelukeskus-varastorakennuksen (1) rakentamiseen, varastokatoksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen, maalämpökaivojen poraamiseen ja rakennustöiden aloittamisoikeutta perustusten osalta.

Pääsuunnittelija: Pulkkinen Tanja arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1040543608	19627.0	18437.0	210230.0	3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
 Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	23.12.2022	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 2kpl	24.01.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	26.05.2023	Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 24.04.2023 Ehdollinen

Espoo 14.06.2023 Ehdollinen

Kaupunkisuunnittelukeskus

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 19kpl

Väestösuojapiirustus VSS2

Aloittamisoikeushakemus

Valtakirja

Kaupparekisteriote 2kpl

Kiinteistörekisteriote

HSY:n liitoskohtalausunto

Johtoselvitys 4kpl

Alustavat maalämpökaivot

Maalämpökaivon etäisyydet, lupahakemuksen liite

Ennakkoneuvottelumuistio

Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake

Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet

Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust, palo)

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake

Rakennetyypit

Selvitys kosteudenhallinnasta

Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus

Selvitys maaperän haitta-aineista 3kpl

ELY-keskuksen kunnostuspäätös

Kynnysarvomaiden hyötykäyttölupa

Kaivu- ja täyttösuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Pihasuunnitelma, Alustava

Palotekninen suunnitelma

Savunpoistosuunnitelma

Pelastusviranomais-ennakkopalaverin muistio

Selvitys sähköliittymästä ja muuntamoista.

Energiaselvitys ja -todistus

Ulkovaipan ääneneristyslausunto

Kerrosalalaskelma

Esteetön rakennus suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Esteettömyysselvityksen liitepiirrokset

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys valokuvin

Väritetyt julkisivut 2kpl

Ulkoväriselvitys

Selvitys valmistelevista töistä ja aluesuunnitelmista 3kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa jakelukeskus-varastorakennuksen (1) ja varastokatoksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen ja 16 maalämpökaivon poraamiseen. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, koskien perustusten rakentamista sekä niihin

suoraan liittyviä toimenpiteitä, jota perustellaan sillä, että maaperän puhdistustöistä aiheutuvien kaivantojen aiheuttama turvallisuusriski voidaan minimoida. 635 950 euron suuruinen vakuus on toimitettu rakennusvalvonnalle.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella. Alueelle voidaan rakentaa moottoriajoneuvojen korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta. Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 30 050 kem², jonka lisäksi saa rakentaa tonttimuuntamon vaatima alan. Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään III-kerroksisille Teollisuus- ja varastorakennuksille.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on 3- kerroksinen, jonka lisäksi vesikatolle nousee 4.teen kerrokseen porrashuone jota ei huomioida rakennuksen kerrosluvussa. Pohjakerroksessa on laaja varastotila aputiloineen, väestönsuoja, muuntamo, sekä muita teknisiä tiloja. Toisessa kerroksessa on toimisto- ja sosiaalitiloja, sekä teknisiä tiloja ja kolmannessa kerroksessa on teknisiä tiloja. Rakennuksen kaakkoiskulmaan rakennettava katos on esitetty trukkilavojen varastointiin.

Rakennuksen runko ja kantavat rakenteet ovat teräsbetonia, julkisivut ovat pääosin PVP-elementtiseiniä päävärinä harmaa, sokkeli teräsbetonia ja täydentävät rakennusosat terästä. Rakennus toteutetaan elementtirakenteisena.

Uusi suunnitelma perustuu tontin koilliskulmaan, Lommilanmäkeen sijoittuvan yhden ainoan tonttiliittymän käyttöön, kunnes Lommilankatu tulevaisuudessa rakennetaan ja asiakasliikenne ohjataan uuden tonttiliittymän kautta. Tontille saavutaan saman omistajan hallinnoiman tontin kautta, tämä käsitellään erillisessä toimenpidelupahakemuksessa. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kerrosala on yhteensä 18 437 kem², josta asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta on 17729 kem², kaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on 18 kem² ja loput 690 kem² on MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeutta jää talousrakennusten purkuluvan (2022-1326) mukaisten töiden jälkeen käyttämättä 2217 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten että:

-Rakennus sijoittuu enimmäkseen ohjeellisen rakennusalueajan ulkopuolelle. Jota perustellaan olevan ja uuden varaston käytön mahdollistavalla tonttiratkaisulla.

-Koillisreunan istutettavaksi asemakaavassa määritelty alueen osa jätetään istuttamatta jota perustellaan sillä, että alueella on nykyinen

kalliioleikkaus.

-Tontin pohjoispuolen istutettavaksi määritelty alueen osa toteutetaan asfaltoituna kevyen liikenteen reittinä. Jota perustellaan sillä, että oleva luonnonvarainen puusto peittää näkyvyyden alueelle.

-Lisäksi hanke poikkeaa paloasetuksesta siten että kaksi poistumistieovea on vain 900 mm levyisiä, asetuksen edellyttäessä 1200 mm levyistä poistumistieovea. Poikkeamia perustellaan sillä, että toinen ovi sijaitsee nosto-ovessa, sekä toinen ovi on pikarullaovessa, joihin ei saa leveämpää poistumisovea.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu asiakaspalvelutiloiltaan esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynnit ovat esteettömiä ja asiakaspalvelutilaan toteutetaan LE WC, joka on myös henkilökunnan käytettävissä. Henkilökunnan tiloihin 2. kerrokseen on hissi.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKAT

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 50 kem² toimistotiloja kohti ja 1 ap / 150 kem², varastotiloja kohti, tälle hankkeelle yhteensä 121 ap. Autopaikkoja toteutetaan kattamattomina 121 ap, ja lisäksi laskelmien ulkopuolella toteutetaan 18 + 2 ap jotka on osoitettu asiakkaille noutopisteen eteen. Autopaikoista 6 ap osoitetaan liikuntaesteisille.

Asemakaavassa ei ole vaatimusta polkupyöräpaikoista. PKS Ravan ohje ARK-09 mukaan toimistotilaa kohden tulisi olla 1pp/80kem², tässä hankkeessa 7 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan lounaispäätyyn 28 ap. Uudisrakennukseen 1. kerrokseen rakennetaan S1 -luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 103 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana varastona. Tontilla olevan rakennuksen väestönsuojassa on tilaa 150 henkilölle. Laskennallinen väestönsuojapaikkojen tarve on 250 suojapaikkaa rakennuksissa olevan henkilömäärän mukaan. Yhteensä suojatilaa on 253 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien alueiden melutasoista.

Asemakaavassa on osoitettu merkinnällä, että rakennusalan kaakon ja lounaan puoleisten sivujen, sekä osittain koillisen puolen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB kokoontumis- liike- ja toimistotiloissa. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys, jonka mukaan asemakaavamääräys toteutuu.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 3 kertaa. Viimeisessä käsittelyssä hanketta puollettiin ehdoilla, että jatkosuunnittelussa karsitaan asemakaavavaatimuksen edellyttämän autopaikkamäärän ylittävät autopaikat uudisrakennuksen länsipuolelta, sekä elävöitetään pysäköintikenttiä istutuksilla. Kiinnitetään huomiota asiakkaalle

avautuvaan näkymään Lommilanmäeltä tontille saavuttaessa, sekä panostetaan huolelliseen ja detaljoituun piha- ja istutussuunnitteluun. Varmistetaan Turunväylän puolelle mahdollisimman laaja suojaviheralue ja harkitaan arkkitehtonisen elementin palauttamista näkösuojaksi pysäköintialueen ja Turunväylän väliin.

Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti, lukuun ottamatta sitä, että arkkitehtonisen elementin palauttamista näkösuojaksi pysäköintialueen ja Turunväylän väliin ei toteuteta.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan puoltanut hankkeen esitettyä sijaintia ja antanut ehtoja liikennejärjestelyihin, joka on huomioitu lupamääräyksenä.

Kaupunkitekniikan keskus on todennut kannanotossaan kaakkoiskulman liittymän katukorkeuksien tulevan muuttumaan. Naapuritontin 64-6-6 ajoväylän korkeudet on esitetty liiteasiakirjassa, tälle tonttialueelle on erillinen toimenpidelupahakemus 2023-754 vireillä.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon pilaantuneiden maainesten käsittelystä ja se on kirjattu kokonaisuudessaan lupamääräyksenä noudatettavaksi. Loppuraportti on toimitettava Uudenmaan ELY-keskukselle, Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle sekä kiinteistön omistajalle kahden kuukauden kuluessa kaivutyön loppuunsaattamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän
päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa tulee noudattaa rakentamisessa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennejärjestelyihin antama lausunto tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

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.

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö-

ja huolto-ohje.

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden

vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla toimitiloissa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus.

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 126a, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Haikarainen

p. 040-634 3762

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

127/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 104

29.06.2023

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1804

Jakelu

Hakija

2459/10.03.00/2023

§ 105

Uudisrakennuslupa 2023-744 Soukan rantatie 19

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-33-124-1 SOUKKA Pinta-ala 10694.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Soukan rantatie 19 02360 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0 ,20 2138.8 k-m ² 178.0 k-m ²
-----------------------	--	--

Hakija

Korkia Tonttirahasto II Ky c/o DEAS Asset Management Oy
Mikonkatu 7 B 5
00100 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Vingen Ranta c/o Kastelli-talot Oy Easyin
Tammiston kauppatie 18 B
01510 VANTAA

Toimenpide

Omakotitaloja 14 kpl (1-14) ja niihin kytketyt autokatokset,
talousrakennus (15), talousrakennuksen (5334) purkuilmoitus, kuusi
maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1040857594	192.0	156.0	715.0	2
2	1040857616	192.0	156.0	715.0	2
3	1040857627	192.0	156.0	715.0	2
4	1040857638	192.0	156.0	715.0	2
5	104085752W	193.0	169.0	715.0	2

6	1040857649	193.0	169.0	715.0	2
7	104085777P	182.0	155.0	685.0	2
8	104085778R	162.0	135.0	615.0	2
9	1040858269	173.0	173.0	635.0	2
10	104085803J	173.0	173.0	635.0	2
11	104085802H	173.0	173.0	635.0	2
12	104085812U	173.0	173.0	635.0	2
13	104085779S	173.0	173.0	635.0	2
14	104085769E	173.0	173.0	635.0	2
16	1040858170	69.0	69.0	240.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
15	1004015334	18.0	18.0	54.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunginmuseumuseo	11.05.2023	Ei arvoa
Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	12.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	15.06.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Hallintaoikeus selvitykset
Valtakirja 3 kpl
Hankeselvitys
Rasitesopimus
Naapuri kuuleminen 2 kpl
Katukorkeus ilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Rakennus- ja purkujäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus 15 kpl
Esteettömyys selvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ulkoväriyys suunnitelma

Rakennuksen julkisivun väriysselvitys
Siirrettävä huvimaja
Ennakkoneuvottelumuistio
Kaupunginmuseon lausunto
Hakijan vastine kaupunginmuseon lausuntoon
Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon
Tonttijulkisivut 2 kpl
Tonttileikkaukset
LVI-asemapiirros
Valokuvia
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Naapurin huomautus ja hakijan vastine

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakentaa neljätoista (14) kaksikerroksista omakotitaloa, niihin kytkeytyvät autokatokset, yksi talousrakennus/VSS sekä kuusi maalämpöporakaivoa. Rakentamisen yhteydessä puretaan talousrakennus (5334). Tontilla oleva leikkimökki säilytetään, mutta siirretään tontilla uuteen paikkaan. Tontilla oleva vapaa-ajan rakennus (5312) säilytetään, eikä tämä hakemus koske sitä.

ASEMAKAAVA

Vuonna 1993 hyväksytyn asemakaavan mukaan tontti on asuinpienalojen aluetta, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ei saa tehdä pääasiassa maanpäällistä kellaria ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa asukkaiden varasto-, huolto- ja vastaavia tiloja korkeintaan 15 % kerrosalasta. Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia. Osa tontista on merkinnällä S-2: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota saa käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

RAKENNUSHANKE

Rakennettavat 14 omakotitaloa on sovitettu maaston ja kulkuväylien mukaan neljäksi taloryhmäksi, joilla kullakin on oma talotyyppinsä. Kolme tyypeistä on rinneratkaisuja ja yksi tasamaaratkaisu. Vss/ulkoiluvälinevarasto, jätetilat ja kiinteistönhoidon tilat on sijoitettu talousrakennukseen, tekniset tilat yhteen erillispientaloista. Julkisivut ovat rapattuja ja osaksi puuverhoiltuja. Kullakin taloryhmällä on oma rappausvärinsä, värit ovat vaaleanharmaasta tummanharmaaseen. Lähimpänä rantaa on vaalein väri, metsän reunassa tummin. Puuverhoilua on käytetty rakennuksen pääsisäänkäynneissä sekä parvekkeiden taustaseinissä ja seinämissä. Parvekkeiden otsapinnat ovat läpivärjättyä kivilevyä ja katosten otsapinnat ovat rapattua kuitusementtilevyä. Rakennuksissa on lasitetut parvekkeet, terasseissa on lasikaiteet. Rakennusten kantava pystyrunko on teräsbetonia, väli- ja yläpohja teräsbetonista ontelolaattaa. Alapohja on maanvarainen. Asuinrakennuksissa on loiva bitumihuopakatteinen pulpettikatto.

Talusrakennuksessa on viherkate. Olevan vapaa-ajan rakennuksen (Villa Vinge) väri on alkuperäisen tapaan vaaleanpunertava. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti alkuperäinen väriyty on tutkittu ja otettu huomioon uudisrakennusten väriytyksessä. Rakennusten ryhmityksellä ja värisävyillä on pyritty pienimittakaavaiseen kokonaisuuteen. Uudisrakennusten neutraalit värisävyt ja pelkistetty arkkitehtuuri poikkeavat vanhasta rakennuksesta. Tavoitteena on ollut antaa tilaa olevalle huvilalle. S-2-alue säilytetään asemaavan mukaisesti luonnonmukaisena.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 10694 kem². Tehokkuusluvulla 0,20 rakennusoikeutta on 2139 kem² + 15 % lisäkerrosalaa, eli 321 kem². Tontilla oleva vapaa-ajan asunto käyttää 160 kem², lisäkerrosalaa käyttänyt talusrakennus puretaan. Rakennusoikeutta jää siten käytettäväksi 2139 -160 = 1979 kem² ja lisäkerrosalaa 321 kem². Hankkeen kerrosala on 2074 kem², josta on lisäkerrosalaa 285 kem² (omakotitalojen varastot 196 kem², talusrakennus 69 kem² ja yhteinen tekninen tila asuinrakennus C7:ssä 20 kem²). Asuinrakennusten kerrosalan ylitys on 95 kem² (2074-1979), joka on alle 5 % jäljellä olevasta asemakaavassa annetusta kerrosalasta ja perustuu lämpötaloudellisiin syihin. Kellaria rakennetaan yhteensä 246 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 30 kpl, 2 ap asuntoa kohden (14 asuntoa x 2 = 28) ja lisäksi kaksi autopaikkaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa varten, koska sen nykyiset autopaikat ovat purettavassa talusrakennuksessa. Kunkin asunnon kahdesta autopaikasta toinen on katospaikka.

Tontille toteutetaan yhteensä 38 pp. 24 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan talusrakennukseen ja 14 pp asuntojen ulkovälinevarastoihin, yksi kuhunkin varastoon.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 58:lle hengelle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

1. Rakennusalueen rajan vähäiset ylitykset istutettavan tontin osalle:

- Asuinrakennuksen A1 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 2,2 metriä.
- Asuinrakennuksen A4 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,0 metriä.
- Asuinrakennuksen B6 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,6 metriä, lisäksi itse rakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan 0,3 metriä.
- Talusrakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,0 metriä ja jätekatoksen kulma ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,6 metriä.

2. Esteetön sisäänkäynti esitetään toteutettavaksi luiskavarauksella.

Tontin käyttöä rajoittaa huomattavan suuri luonnonmukaisena säilytettävä S-2-alue, jolle esitetyt rakentamisalueen rajan ylitykset eivät kohdistu. Ylitykset katsotaan vähäisiksi ja tontin luontevaa käyttöä tukeviksi. Esitetyt poikkeamat esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesien hallinnan periaatteet

Pohjatutkimuksen mukaan hulevesiä ei voida merkittävässä määrin imeyttää tontille. Pintavedet johdetaan rakennuksesta pois päin maastokallistuksin (1 :20 / 3 m). Nurmialueiden pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille, tontin rajojen vieressä pintavesipainanteet. Ajopihan ja sisäänkäyntipihan sadevedet ohjataan maanpinnan kallistuksin sadevesikaivoihin, joista ne ohjataan viivytysaltaiden kautta mereen. Vesikattojen sadevedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen. Salaoja- ja perustusten kuivatusvedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen.

Hankkeessa ei noudateta Kuivaketju 10 -menettelyä, mutta kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu hakemuksen liitteeksi ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta puollettiin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 12.12. 2022 muutamien huomautuksien, jotka on otettu huomioon suunnittelussa.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on antanut kieltävän lausunnon, jonka mukaan Villa Vinge ja sen lähiympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas kohde. Rakennus on vuonna 2022 tehdyn kohdekäynnin perusteella hyvässä kunnossa. Villa Vinge on vuonna 2001 haettu suojeltavaksi rakennussuojelulailla. Suojeluesitykseen liittyvässä lausunnossaan Museovirasto on pitänyt Villa Vingeä ja sen pihapiiriä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamana kohteena. Museovirasto on kuitenkin katsonut, että rakennuksen ja sen lähiympäristön suojelu tulee ensisijaisesti turvata maankäyttö- ja rakennuslain keinoin asemakaavan muutoksella. Espoon kaupunki on puolestaan lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä. Tähän perustuen Uudenmaan ympäristökeskus ei määrännyt kohdetta suojeltavaksi rakennussuojelulailla. Espoon kaupunki ei kuitenkaan ole kaavamutosta toteuttanut, ja korttelissa on edelleen voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta lisäyksineen ei ole onnistuttu sijoittamaan siten, ettei uudisrakentaminen heikentäisi merkittävästi huvilan asemaa korttelissa. Kaupungin museo katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Espoon Kaupunginmuseon lausunnossaan esille ottamat asiat on jo huomioitu suunnitelmissa Villa Vingen kulttuurihistoriallinen arvo säilyttäen. Rakennusvalvonta katsoo, että hanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen, eikä rakennusluvan myöntämiselle siitä näkökulmasta ole estettä.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Ehdot liittyvät hulevesiin ja maalämpökaivoihin sekä luonnonympäristöön. S-2-alueen määräys ei salli rakentamista. S-2-alueen läheisyyteen rakentaminen on tehtävä niin, että S-2-alueen luonnontilaisuus säilyy. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, kuinka kallioiden leikkaaminen vaikuttaa puiden juuristoon ja kasvillisuuden vesitasapainoon. Rakentaminen ei saa vaurioittaa kasvillisuutta S-2-alueella. Asemapiirustuksessa esitettyjen rakennusten ympäriltä vähintäänkin kuuden metrin päässä maastoa muokataan voimakkaasti rakentamisen aikana. Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

Hakija toteaa vastineessaan, että ympäristönsuojelun ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja tullaan huomioimaan toteutuksessa. Lisäksi kylläkin muutama terassitaso ulottuu osin istutettavalle tontin osan alueelle, mutta ei S-2-alueelle, rakennusalueen rajan ylitys huoltorakennuksen jätekatoksen osalta on hyvin vähäinen, ja rakennukset on sijoitettu pääosin irti S-2-alueisiin rajoittuvista rakennusalueen rajoista, vaikka asemakaava sallii rakennusalueen rajaan kiinnirakentamisen. Rakennusvalvonnan näkökulmasta ympäristönsuojelulliset asiat on hankkeessa huomioitu, kunhan ehtoja noudatetaan.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kiinteistö 49-455-1-84 on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi siten, että asemakaavassa kaavamerkinnällä "AP" asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan itsenäinen kiinteistö ("Kiinteistö 1") ja kaavamerkinnällä "VP" virkistys/puistoalueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan oma kiinteistönsä ("Kiinteistö 2").

Hakemuksessa on liitteenä kiinteistöjen 49-455-1-84 ja 49-33-124-1 välinen sopimus perustettavista rasitteista, jossa on sovittu kulkuyhteyksistä, rasitealueelle sijoitettavista johdoista, putkista, kaapeleista ja muista tarvittavista rakenteista, uimapaikasta ja saunarakennuksesta, laiturista, hulevesistä, lumitilasta sekä rakentamisesta kiinteistöjen rajan lähellä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapurit. Tontin [REDACTED] omistaja on huomauttanut, että tonttijulkisivut lounaaseen ovat massaltaan liian raskaat pienipiirteiseen rantanäkymään suhteutettuna. Pääsuunnittelija on vastineessaan todennut: "Merimaisemassa Villa Vinge työntyy kivipihoineen ja pihamuureineen lähimmäs merta muiden rakennusten kääntyessä sen

rinnalta poispäin, hyvään suojaetäisyyteen Villa Vingestä sijoitettuna. Uudisrakennukset jäävät taka-alalle, ovat yksinkertaisesti massoiteltuja, myös luonnonmaisemaan istuvia. Lounaissuuntaan pelkistetty, kattolipoin ja parvekelaatoin kevennetty rakennusmassoittelu jää jylhään kalliorinne- ja puustomaisemaan nähden alistettuun asemaan." Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa, eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 4.10.2022 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET - Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
§ 115 Kerrosala
§ 125 Rakennuslupa
§ 133 Kuuleminen ja lausunnot
§ 135 Rakennusluvan edellytykset
§ 175 Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan välisenä aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

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

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

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

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Johanna Karimäki teki Ari Paukun ja Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan esityksen: "Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteluun, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupunginmuseon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi."

Koska kukaan ei vastustanut esitystä, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen palauttaa asia uudelleen valmistelavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupunginmuseon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-744

Jakelu

Hakija
Huomauttanut naapuri

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

137/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 106

29.06.2023

2470/10.03.00/2023

§ 106

Laajennuslupa 2023-695 Tekniikantie 21

Päätöspäivämäärä

29.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.7.2023

Rakennuspaikka

49-10-19-6

OTANIEMI

Pinta-ala 14608.0

Kaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten
kerrosala

Tekniikantie 21

02150 ESPOO

Asemakaava

KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja
tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue,
VII, e = 1,0 + 2 %

14600.0 k-m²

7678.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21 c/o Technopolis Holding Oyj
Elektroniikkatie 8
90590 OULU

Toimenpide

Toimisto- ja tutkimusrakennuksen (7728) laajennus

Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1036777728	7864.0	7757.0	31300.0	7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Kaupunginmuseo

16.05.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus

Valtakirja

Kaava-asiakirjat 4 kpl

Pääpiirustukset 18 kpl

Hankeselostus

Naapurien kuuleminen 4 kpl
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ennakkoneuvottelumuistio (YL 08)
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
HSY:n liitoskohtalausunto
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (93)
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Maaperän pilaantuneisuusselvitys
Meluselvitys (lomake RAK 05 B)
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat (leimattu)
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Alustava rakenneleikkaus
LVIA-rakennustapaselostus
Hulevesisuunnitelma
Rakennustyönaikaisten hulevesien käsittely
Pinnantasaussuunnitelmat 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
KKT-materiaali
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa toimistorakennuksen laajentamiselle toimitilakorttelin kolmannella rakennusvaiheella, jonka myötä VTT:n käyttöön tuleva kokonaisuus täydentyy valmiiksi. Aiemmat kaksi rakennusvaihetta on toteutettu rakennusluvilla 17-2095-A ja 2020-1216-B, joista jälkimmäisen luvan mukainen 2-vaihe on valmistumassa lähiaikoina.

Toimitilakokonaisuuden toimisto- ja neuvottelutilat sijoittuvat ensimmäisen rakennusvaiheen tiloihin ja tutkimustilat toisen ja kolmannen rakennusvaiheen tiloihin. Sisäänkäynti kaikkiin tiloihin tapahtuu ensimmäisen vaiheen aulatilojen kautta.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 30.5.2018 vahvistunut Maarinaukion asemakaavan muutos sekä 23.6.2021 vahvistunut rakennusoikeuden jakautumista rakennusaloille tarkentava vaiheittainen asemakaavan muutos, joiden mukaan rakennuspaikka sijaitsee toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueella (KTO-1), jonne toimitiloja saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta.

Kohdehankkeen suunnitelmat ja rakennuslupahakemus perustuvat kuitenkin kaupunginvaltuuston 12.6.2023 hyväksymään, mutta vielä vahvistamattomaan uuteen Maarinkulman asemakaavan muutokseen,

jonka mukaan rakennuspaikan käyttötarkoitus on edelleen sama (KTO-1). Lain voimaa vailla olevassa asemakaavan muutoksessa tontin ja katualueen välisiä rajoja, rakennusoikeutta, kerroslukuja, rakennusaloja, pysäköintinormia ja hulevesimääräyksiä on tarkennettu.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka sijaitsee Otaniemen kampusalueen RKY 2009 -rajauksen tuntumassa.

Lupahakemuksen kohteena on kolmas rakennusvaihe useammassa osassa toteutettavasta toimisto- ja tutkimuslaitosrakennuskokonaisuudesta.

Lupahakemuksen kohteena olevassa toimisto- ja tutkimuslaitosrakennuksen laajennusosassa on seitsemän (7) pääkäyttötarkoitukseen eli pääosin tutkimustiloiksi osoitettua kerrosta sekä ylimpänä katujulkisivusta sisäänvedetty konehuonekerros. Laajennusosan eteläpäädyn kaksikerroksisessa osassa on mm. korkea tutkimustilaa sekä tutkimustoimintoja palveleva huoltopiha jätehuoltotiloineen ja välittömästi niiden yläpuolella rakennussiiven toinen ilmanvaihtokonehuone. Tutkimustoimintojen teknisten vaatimusten johdosta em. kaksikerroksinen osa on erotettu rakenteellisesti muusta rakennuksesta, ja sinne sijoittuvat sekä ulkopuoliselle häiriöille herkimmat että raskaimmat ja eniten häiriötä tuottavat tutkimustoiminnot. Sisäänajoväylän varrelle rakennetaan lukittava varastokatos 100 polkupyörälle.

Laajennusosa jatkaa aiempien rakennusvaiheiden arkkitehtonista ilmettä pääasiallisina julkisivumateriaaleina votsiin limitetty poltettu punatiili ja lasi kadulle päin sekä pihajulkisivulla tummanharmaa profiilipelti, lasi ja alumiinipystysäleiköt. Matalamman tutkimusosan julkisivut ovat kadun ja etelän suuntaan cor-ten-teräslevyä ja pihan suuntaan cor-ten-terässäleikköä.

Rakennusta palvelevat autopaikat on toteutettu 1. rakennusvaiheen yhteydessä poikkeamispäätöksen mukaisesti väliaikaisena ratkaisuna samalle tontille maantasoon. Korttelikonaisuuden täydentyessä pääosa rakentamisen edellyttämistä autopaikoista osoitetaan Tekniikantien varteen toiselle tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Suunnitelma poikkeaa Latauspiste- ja automaatiolaista siten, että väliaikaisille sähköautopaikoille ei järjestetä latausmahdollisuutta eikä varausta sellaisen jälkeenpäin toteuttamiselle. Poikkeaminen voidaan hyväksyä vähäisenä ao. autopaikkojen väliaikaisuuden perusteella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaava sallii rakennuspaikalle rakennusoikeutta yhteensä 33 000 kem².

Rakennusoikeutta on tontilla käytetty aiemmin 16 355 kem², mistä 14 530 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 508 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 1 317 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja ja VSS varten.

Tämän lupahakemuksen kohteena olevan 3. rakennusvaiheen laajennuksen kerrosala on yhteensä 7 757 kem², mistä 6 032 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 181 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 1 544 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja ja VSS varten. Rakennusoikeutta tulee tontilla käytetyksi yhteensä 24 112 kem², mistä 20 562 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 689 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 2 861 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja ja VSS varten. Rakennusoikeutta jää käyttämättä (33 000-20 562=) 12 438 kem².

AUTOPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/100 kem² toimistotilojen osalta ja 1 ap/200 kem² tutkimustilojen osalta. Lupahakemuksen yhteydessä on esitetty uuden asemakaavamuutoksen mukainen koko tonttia koskeva autopaikkalaskelma, jonka mukaan autopaikkoja tulee osoittaa yhteensä 142 kpl.

Rakennuspaikalle aiempien hankkeiden (rakennusvaiheet 1 ja 2) yhteydessä maantasoon järjestetyistä 254 autopaikasta 237 ap on väliaikaisia ja 17 ap pysyviä, liikuntaesteisille soveltuvia on yhteensä kahdeksan (8) ap. Kolmannen rakennusvaiheen myötä poistuu rakennuspaikalta 53 väliaikaista ap ja kolme (3) pysyvää ap, joista liikuntaesteisille soveltuvia on kaksi (2) ap. Tontille jää 198 ap, joista kuusi (6) soveltuu liikuntaesteisille.

Rakennuksen pihan puoleisen pääsisäänkäynnin läheisyyteen on varattu yksi saattoautopaikka liikuntaesteiselle kahden tavallisen saattoautopaikan lisäksi sekä kaksi liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa väliaikaisen pysäköintialueen lähimpään nurkkaan. Autopaikat on pääosin toteutettu jo ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä.

Piha-alueen keskellä olevat 11 pysyvää autopaikkaa varustetaan sähköauton latausmahdollisuudella, mutta väliaikaisille autopaikoille ei järjestetä varausta latausmahdollisuuteen, mille haetaan hyväksyntää vähäisenä poikkeamisena.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa toimistotilojen osalta 1 pp/50 kem² ja niistä puolet lukittavaan, katokselliseen tilaan. Tutkimustilojen osalta tulee polkupyöräpaikkoja toteuttaa 1 pp/100 kem².

Lupahakemuksen yhteydessä on esitetty uuden asemakaavamuutoksen mukainen koko tonttia koskeva polkupyöräpaikkalaskelma, jonka mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa yhteensä 282 kpl.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 298, joista 148 pp sijaitsee katetussa ja lukitussa tilassa.

Rakennuspaikalle on aiempien hankkeiden yhteydessä toteutettu 262 polkupyöräpaikkaa, joista 48 pp on katetussa ja lukitussa tilassa ja 64 pp katetussa tilassa. Kolmannen rakennusvaiheen myötä alueelta poistuu 64 polkupyöräpaikkaa, mutta pysäköintialueelle Tekniikantien tonttiliittymän

läheisyyteen rakennetaan katettu ja lukittu varastotila 100 polkupyörälle.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuskokonaisuus on suunniteltu esteettömäksi. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa toteutetut esteettömät tilat kuten sisäänkäynnit ja esteettömät sosiaalityilat palvelevat kaikkien rakennusvaiheiden käyttäjiä.

VÄESTÖNSUOJA

Kolmannen rakennusvaiheen laajennusosaan 156 henkilölle osoitetut S1-suojaluokan VSS-tilat sijaitsevat maantasokerroksessa ja palvelevat normaaliaikana sosiaalityloina.

Rakennuksen muissa osissa on lisäksi kaksi erillistä maanpäällistä S1-luokan väestönsuojaa.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastusviranomaiselle 7.6.2023. Laajennusosa varustetaan alkusammutuskalustolla ja automaattisella osoitteellisella paloilmoitinjärjestelmällä, joka liitetään olemassa olevaan ensimmäisen vaiheen paloilmoitinkeskukseen ja savunpoisto tapahtuu painovoimaisesti.

Hulevesiä viivytetään rakennuspaikan viheralueen painanteissa ja johdetaan sieltä Tekniikantien hulevesiliittymään. Huoltopihalta sekä liikennöidyiltä alueilta kerättävät hulevedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta hulevesiverkostoon.

Rakennushankkeen kosteudenhallinnasta on laadittu selvitys ja hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hankkeen ensimmäisessä vaiheessa esiteltyjä toimitilakorttelikokonaisuuden suunnitelmia lausunnossaan 16.3.2020 ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Aiempien rakennusvaiheiden suunnitteluperiaatteita noudattavia kolmannen rakennusvaiheen suunnitelmia ei ole katsottu olevan tarpeen käsitellä uudelleen kaupunkikuvatoimikunnassa.

Hankekokonaisuuden tekninen ennakkoesittely on pidetty 4.3.2020 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi eikä uudelle tekniselle ennakkoneuvottelulle ole nähty tarvetta tässä kolmannessa rakennusvaiheessa.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on todennut lausunnossaan 16.5.2023, ettei sillä ole huomautettavaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä hyväksytyjen rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyvien periaatteiden ja ratkaisujen mukaisesti laajennussuunnitelmiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

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

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
pohjakatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Aloituskokoukseen mennessä on toimitettava
rakennuspaikkakohtainen tuuliselvitys, jos
rakennesuunnittelussa käytetään maastoluokan II
arvoja.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakennuspaikka sijaitsee todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 2), mikä edellyttää seuraavaa: Työmaavesistä tulee mitata pH-arvoja rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa kuukaudessa ja toimittaa kuukauden kootut tulokset Espoon ympäristönsuojeluun. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutusten ennaltaehkäisystä ja hallinnasta sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta. (AK 17 §)

Paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4. ja 30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi. (AK 18 §)

Paalutus- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava Natura-arvojen seurannan vuoksi valvovalle ympäristöviranomaiselle vähintään kaksi viikkoa ennen töiden alkua. (AK 19 §)

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

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti. (AK 9 §)

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.

Piha-alueen pinnoitteiden valinnassa tulee varmistaa esteettömyyden toteutuminen sitä edellyttävän kulkuväylän alueella.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola

p. 040-185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

145/148

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 106

29.06.2023

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-695

Jakelu

Hakija

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 102,
§ 105**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100, § 101, § 103, § 104, § 106**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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