



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

14.09.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 14.09.2023 klo 17:00 - 20:59
Tauko: 19:06 – 19:15

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	poistui klo 20:02, §:n 127 jälkeen
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	poistui klo 20:19, §:n 128 aikana
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	poistui klo 20:31, §:n 128 jälkeen
	Salmi Jatta	varajäsen	saapui klo 20:07, §:n 128 aikana
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	poissa 20:03 - 20:07, §:n 128 aikana
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Hämäläinen Anni	lakimies	
	Falck Sofia	rakennuslakimies	
	Reponen Tiina	vs. rakennuslupapäällikkö	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.09.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 120		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 121		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 122		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 123	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2024–2026	9
§ 124		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-407 Hanikka 24b	13
§ 125		Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2023-638 Maininkitie 9	19
§ 126	2	Uudisrakennuslupa 2023-605 Meripoiju 2 (palautettu 29.6.2023)	24
§ 127		Uudisrakennuslupa 2023-673 Ruukintie 10	52
§ 128	3	Uudisrakennuslupa 2023-923 Keilaniementori 3	65
§ 129	4	Uudisrakennuslupa 2023-912 Keilaniementori 1	75
§ 130		Uudisrakennuslupa 2023-709 Kansanopistontie 6	86

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 120

14.09.2023

§ 120

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 7.9.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 121

14.09.2023

§ 121

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 122

14.09.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.09.2023 § 122

§ 122

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Ympäristönsuojelu

Päätöksiä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kolme päätöstä, pääkaupunkiseudun energiantuotantolaitosten (Fortum, Helen, Vantaan Energia) päästöjen ilmanlaatuvaikutusten yhteistarkkailusuunnitelman hyväksymisestä vuosiksi 2024-2028, UUDELY/7565/2023, UUDELY/7740/2023 ja UUDELY/7738/2023.

Asia: Pääkaupunkiseudun energiantuotantolaitosten (Fortum, Helen, Vantaan Energia) päästöjen ilmanlaatuvaikutusten yhteistarkkailusuunnitelman hyväksyminen.

Linkki päätöksiin: [Fortumia koskeva päätös](#), [Heleniä koskeva päätös](#), [Vantaan Energiaa koskeva päätös](#) ja [kuulutus](#).

Selostus

Yhteistarkkailusuunnitelma hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti. Tarkkailu jatkuu samanlaisena kuin se on ollut nyt useita vuosia. Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontalautakunta käsitteli tämän asian 24.8.2023 ja päätti olla antamatta lausuntoa. Helsinki ja muut eivät myöskään antaneet lausuntoa.

Päätökseen saa hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusaika päättyy 9.10.2023

Rakennusvalvonta

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2398/2023 18.8.2023
Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valituslupahakemus
Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylättiin.
Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Korkein hallinto-oikeus päätös 23982023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 123

14.09.2023

Asianumero 1880/02.02.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.09.2023 § 123

§ 123

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2024–2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2024–2026

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion valmistelun lähtökohdat

Lähtökohdan vuoden 2024 talousarvion ja vuosien 2025 - 2026 taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Espoo-tarina, valtuuston vuonna 2020 hyväksymän ja kesäkuussa 2022 päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman linjaukset ja tavoitteet, yleinen taloudellinen tilanne ja toimintaympäristön kehitys sekä uusi hallitusohjelma ja valtion julkisen talouden suunnitelma ja kuntatalousohjelma.

Vuosien 2024–2026 talouden suunnittelua tehdään erittäin epävarmoissa olosuhteissa. Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainaan on aiheuttanut useita talouteen negatiivisesti vaikuttavia ilmiöitä. Energian hinnan nousu, inflaatio, korkojen nousu sekä rakennusalan heikko suhdanne varjostavat talouden näkymiä. Valtiovarainministeriö ennusti

kesäkuussa kuluvan vuoden bruttokansantuotteen pysyvän viime vuoden tasolla ja ensi vuonna talouden kasvavan 1,4 prosenttia.

Kesän jälkeen monet ennustelaitokset ovat alentaneet talouden ennusteita kuluvalla ja ensi vuodelle. Tämä näkyy myös kaupungin ensi vuoden päivitettyissä tuloarvioissa. Kaupungin vuoden 2023 rahoituspohjaa parantavat vielä Sote- ja pelastustoimen siirtymävaiheen korkeammat verotulot ja ns. verohännät, jotka oikaistaan vuonna 2024.

Vuonna 2024 verotulot laskevat vuoden 2023 tasosta ja yleisen taloustilanteen takia on ensi vuoden maanmyyntituottojen arviota jouduttu myös laskemaan. Valtionosuuksien määrä tarkentuu loppuvuoden aikana, kun sote-uudistuksen vaikutukset tarkentuvat ja uuden hallitusohjelman kuntatalousvaikutukset tarkentuvat. Espoon rahoituspohjan näkymät vuosille 2024-2025 ovat selvästi vuotta 2023 heikommät.

Kehyksen ja taloussuunnitelman laadinta ovat saman prosessin peräkkäisiä osia. Käyttötalouden valmistelu alkaa kehysvaiheella ja tarkentuu myöhemmin syksyllä talousarvioksi ja -suunnitelmaksi sekä käyttösuunnitelmaksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulosityksikkö on Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, jonka palvelualueet ovat Ympäristönsuojelu, Ympäristöterveyden huolto ja Rakennusvalvonta. Lisäksi tulosityksikkö sisältää palveluyksikön Tukipalvelut.

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2023 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 9.10.2023 ja valtuusto päättää siitä 23.10.2023. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2024 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 6.11.2023 ja 27.11.2023. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 7.12.2023

Take-ohjelman tavoitteet

Vuoden 2021 arviointikertomuksessa tarkastuslautakunnan suosituksena on, että talouden tasapainotuksen ja tuottavuuden sopeuttamisohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden kestävän tasapainon saavuttamiseksi ja sote-uudistuksen tuomiin muutoksiin sopeutumiseksi. Talouden tasapainottamis- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista on määrätietoisesti jatkettava ja tehostettava, jotta Espoon kaupunkikonsernin talous saadaan kestävään tasapainoon asukkaiden peruspalvelut turvaten.

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 Sote- ja pelastustoimen muutoksilla päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman kokonaisuuden. Ohjelman toimenpiteillä ja linjauksilla tavoitellaan 116 milj. euron sopeutusta käyttötalouteen valtuustokauden 2021-2025 loppuun

mennessä sekä investointitason laskemista kymmenellä prosentilla vuosina 2021-2030.

Ympäristö- ja rakennusvalvonnan take-ohjelman mukaiset tuottavuustavoitteet sisältyvät taloussuunnitelmaan ja sen mukaiseen talousarvioesitykseen. Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- Take -kiinteistöveroselvitys; pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien.
- Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. (Henkilöstömenosäästöt eivät sisällä uusia Take- ja tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja.)
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen pysyvä säästö vuoden 2023 jälkeen 113 000 €/vuosi.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.
- Rakennusvalvonnan lupamaksujen taso (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.
- Lisäksi Take tavoitteissa on asetettu tavoitteeksi menosäästö kaupungin keskitetyistä HR:n ja taloushallinnon ja asioinnin digitalisaatiohankkeista yhteensä 44 000 €.

Henkilöstökustannusten säästöt arvioidaan toteutuvan kokonaan eläköityvien täyttämättä jääneistä vakansseista ja henkilöstöhallinnon tehostamistoimin.

Talousarvioaloitteet

Espoon kaupungin hallintosäännön 7 § mukaan, valtuutetuilla on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimialaan kuuluvissa asioissa. Talousarvioaloitteet, jotka merkitsevät talousarvion muuttamista, on valmisteltava seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä, mikäli ne on jätetty maaliskuun loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen tulee esitellä vastaukset talousarvioon liittyviin aloitteisiin valtuustolle esitettävän talousarvioesityksen yhteydessä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintaan liittyviä aloitteita ei ole tehty.

Talousarvioehdotus vuodelle 2024 ja taloussuunnitelma vuosille 2025 ja 2026

Toimialat laativat talousarvioesityksensä enintään talousarviokehyksen mukaiseksi. Talousarvion kehysten valmistelussa on turvattu nykyisten palvelujen taso ja vastattu lainsäädännön edellyttämiin tehtäviin sekä palvelutarpeen ja kustannustason kasvuun. Tulosityksikkötason valmistelussa pohjana toimii TakE-kehukset ja siinä on huomioitu toimialojen esittämien lakimuutosten taloudelliset vaikutukset, varauduttu Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisiin sopimuskorotuksiin.

Liitteenä on taloussuunnitelma 2024–2026 jota esitetään Ympäristö- ja rakennuslautakunnan talousarvioksi 2024 ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025–2026.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 KOKOUKSESSA MUUTETTU Ympäristö- ja rakennuslautakunnan talousarvioesitys 2024

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, KOKOUKSESSA MUUTETTU YRK Henkilöstösuunnitelmalomake 2024-2026

Tiedoksi

2219/10.03.00/2023

§ 124

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-407 Hanikka 24b

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

Rakennuspaikka	49-33-106-19 SOUKKA Pinta-ala 925.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hanikka 24b 02360 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue, II, e = 0,20 + 15 % 184.9 k-m ² 0.0 k-m ²
-----------------------	---	--

Hakija**Toimenpide**

Omakotitalo (1) ja siihen kytketty autosuoja, maalämpökaivo, tukimuuri ja aita

Pääsuunnittelija: Rosberg Virve rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104076033C	205.0	205.0	710.0	2

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

Kaupunkimittausyksikkö 11.04.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 6 kpl

Valtakirja

Rasitesopimus

Naapurin suostumus 2 kpl

Naapurien kuuleminen 5 kpl

Naapurin huomautus 2 kpl

Hakijan vastine 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat ja -kaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Esteettömyyslomake
Pohjatutkimus ja pintavaaitus
Tonttileikkauspiirustus
Väritetyt julkisivut
Ympäristöselvitys valokuvin
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

1) Lupa-arkkitehdin päätös
Lupa-arkkitehti on päätöksellään 25.5.2023 § 18 myöntänyt luvan kaksikerroksiselle omakotitalolle, siihen liittyvälle autotallille, maalämpökaivolle sekä lähellä tontin rajaa sijaitseville tukimuurille ja aidalle kiinteistölle 49-33-106-19 osoitteeseen Hanikka 24b, lupatunnus 2023-407.

Hakemuksen liitteenä on rasitesopimus, jonka mukaan tontilla [REDACTED] sijaitsee rasitealue, jolle tontit [REDACTED] ja [REDACTED] ovat sopineet pysyvästä oikeudesta tiehen (kulkuyhteyttä varten) kirvesvarren kautta sekä oikeudesta sijoittaa ja käyttää vesi-, viemäri-, sadevesiviemäri-, puhelin-, sähkö- ja kaukolämpöjohtoja sekä näihin liittyviä rakennelmia. Rasitealueelle sijoitetaan tonttien 19 ja 20 yhteinen jäteaitaus. Tontit ovat myös sopineet oikeudesta rakentaa raja-aita kiinteistöjen väliselle rajalle. Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille ja pyytänyt suostumusta sijoittaa jäteaitaus alle 4 metrin päähän tontin 11 rajasta. Kiinteistö [REDACTED] on huomauttanut asemapiirroksen ja hulevesisuunnitelman epäselvyydestä. Lisäksi on huomautettu kulkuyhteyden rakennuksille 24c ja 24b ja tukimuurin aiheuttavan häiriötä 26a terassille. Jäteaitauksen sijoittamiseen alle 4 metrin päähän tontin rajasta ei anneta suostumusta.

Hakija on vastineessaan todennut, että tonttien 17 ja 11 väliin jää vain 5 metriä leveä kaistale, jolle noin 3,5 metrin levyinen ajoyhteys tonteille 19 ja 20 on pakko sijoittaa. Tien korkeus noudattelee olevaa maastoa, liittymän kohdalla katukorkeus on +5,98 nousten loivasti rakennuspaikalle. Tontit 11 ja 12 ovat alempana, jolloin tonttien välisiä korkeuseroja on pyritty hallitsemaan rajojen tuntumassa tukimuurilla.

Lupavalmisteliija on päätöksessään todennut: Tontin 11 terassi on sijoitettu osittain rakennusalueen rajan ulkopuolelle, alle 4 metrin päähän tontin 19 rajasta, eikä, ettei kulkuyhteyttä tonteille 19 ja 20 ole mahdollista järjestää toisin. Rakentaminen on suunniteltu maastoon huolellisesti ja nykyisiä korkeusasemia noudattaen. Jäteaitauksen sijoittamiselle ei tontilla ole muita vaihtoehtoja tontin 17 talousrakennuksen sijainnin vuoksi. Sen vuoksi on katsottu, että vaikkei suostumusta jäteaitauksen sijoittamiselle ole, jäteaitauksen suunniteltu sijainti on hyväksyttävä.

2) Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan mm. ettei lupaa myönnetä tonttien 17, 19 ja 20 yhteisen jäteaitauksen sijoittamiselle alle 4 metrin päähän tontin rajasta.

Säilytysastioiden tyhjennyksestä ja huollosta aiheutuvaa oleskelupihalle kohdistuvaa melu- ja hajuhaittaa pidetään kohtuuttomana.

Lisäksi vaaditaan, että tonttien 19 ja 20 ajotien korkeusasema pitäisi muuttaa kiinteistön [REDACTED] terassi ja tonttatie paremmin huomioivaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että Hanikka 24 b:n tien korkeusaseman tulisi Hanikka 26 a:n terassin kohdalla olla sama kuin Hanikka 26 a:n ajotien ja pihakivetyksen korkeus. Tästä poikkeavaa korkeutta pidetään kohtuuttomana haittana kiinteistölle.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

3) Luvan hakijan vastine

Luvan hakija on jättänyt vastineen, jossa toteaa muun ohessa seuraavaa: Jäteastioiden sijoituksessa noudatettu jätelakia ja -asetusta, rakennusjärjestystä ja palomääräyksiä. Jäteastioiden etäisyyden lähimmästä rakennuksesta pitää täytyä (6 metriä).

Ajotie on suunniteltu niin, että se nousee tasaisella kaltevuudella kadulta (Hanikka) pihaan, eikä tonttitiessä voi olla suuria kaltevuuksia. Naapurin esittämä ratkaisu, jossa tie olisi ensin tasainen ja jopa heidän pihansa tasossa (eli suunnittelussa olevaa tonttia alempana) ja lähtisi lähellä rakennusta vasta nousemaan suunnitellun rakennuksen pihan korkeuteen, on mahdoton. Naapurin huomautus terassinsa yksityisyyden häiriintymisestä on mielestämme aiheeton, koska heidän terassinsa on rakennettu huomattavan lähelle rajaa, heidän olisi tullut huomioida naapuritontit terassin suunnittelussa ja sijoituksessa. Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

4) Päätösehdotuksen perustelut

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa. Rakennusjärjestyksen 50 §:n mukaan useamman jäteastian rivistöt tulee sijoittaa vähintään kuuden metrin päähän rakennuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, mm. että rakennuspaikalle on mukaan oltava käyttökelpoinen pääsytie ja että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Jäteaitauksen sijoittamiselle ei tontilla 19 ole muita vaihtoehtoja tontin 17 talousrakennuksen sijainnin vuoksi. Jäteastioita on useita, joten ne tulee sijoittaa kuuden metrin päähän rakennuksista. Tonttien 19 ja 20 tonttiti-

ja jäteaitauksen sijoittaminen ei tarpeettomasti haittaa oikaisuvaatimuksen jättänyttä kiinteistöä tai sen sopivaa rakentamista, koska jäteaitaus on sijoitettu jätelakia ja -asetusta, rakennusjärjestystä ja palomääräyksiä noudattaen. Jäteaitaus ei palvele tonttia 17. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaista huomattavaa haittaa, joka vaikeuttaisi kiinteistön käyttöä tai sopivaa rakentamista. Sen vuoksi katsotaan, että vaikkei suostumusta jäteaitauksen sijoittamiselle ole, jäteaitauksen suunniteltu sijainti on hyväksyttävä.

Tonttien 19 ja 20 ajotien korkeus noudattelee olevaa maastoa, liittymän kohdalla katukorkeus on +5,98 nousten loivasti rakennuspaikalle. Ajotietä ei voida toteuttaa niin, että tie olisi ensin tasainen ja naapurin pihan tasossa ja lähtisi vasta lähellä rakennusta nousemaan jyrkästi suunnitellun rakennuksen pihan korkeuteen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa. Hakemus täyttää MRL 135 §:n ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 18§ ja 50§ vaatimukset.

6) Sovelletut oikeusohjeet

MRL 135 §, Espoon kaupungin rakennusjärjestys 18 § ja 50 §

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman teki seuraavan muutosesityksen: "Lautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen siten, että rakennettavien tonttien nro 19 (Hanikka 24b) ja nro 20 (Hanikka 24c) yhteinen jätteidenkokoamispaikka sijoitetaan tonttien rasitetieajoyhteyden länsireunalle Hanikka-kadun välittömään läheisyyteen 4 metrin etäisyydellä idässä olevan tontin 11 (Hanikka 26a) rajasta. Jätteidenkokoamispaikka on noin 1mx5m kokoinen ja se on samalla saadun suostumuksen mukaisesti yhteinen rakennetun tontin nro 17 (Hanikka 24a) kanssa. Sijoituspaiikka on esitetty 4.3.2022 allekirjoitetun rasitesopimuksen liitekartalla."

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

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus 2023-407
EI JULKAISTA, Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen
EI JULKAISTA, Lupapäätös 2023-407-A

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

2336/10.03.00/2023

§ 125

Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2023-638 Maininkitie 9

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

Rakennuspaikka	49-34-60-3 ESPOONLAHTI Pinta-ala 11344.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maininkitie 9 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 12302.0 k-m ² 12312.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Satoluiska c/o REIM Espoo Oy Kivenlahdenkatu 1 A 02320 ESPOO	
Toimenpide	Viiden asuinkerrostalon (2993, 3004, 3015, 3026, 3037) linjasaneeraus Pääsuunnittelija: Kraft Annika LVI-insinööri Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 23 kpl Kaupparekisteriote Ote pöytäkirjasta Valtakirja HSY:n liitoskohtalausunnot 2 kpl Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat KVV-laitteist selvitys 2 kpl Oikaisuvaatimus liitteineen Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa viiden asuinkerrostalon (2993, 3004, 3015, 3026, 3037) vesi- ja viemärijohtojen uusimiseen.

Lvi-insinööri on päätöksellään 25.5.2023 § 4 myöntänyt muutosluban 2023-638 viiden asuinkerrostalon linjasaneeraukselle osoitteeseen Maininkitie 9, 02320 ESPOO (kiinteistötunnus 49-34-60-3).

Lupa on myönnetty rakennusten vesi- ja viemärijärjestelmän uusimiselle sekä ulkopuolisten pohjaviemäreiden sukittamiselle. Lupa käsittää tonttivesijohtojen uusimisen (2 kpl), ilmanvaihtokanavien, venttiilien ja huippuimurien uusimisen ja säädön sekä sähkö-, tele- ja datajohtojen uusimisen.

Lupapäätöksen mukaan muutoksella ei ole vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole ollut tarpeen.

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön omistavan Asunto Oy Satoliuskan osakas on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että

1. Lupapäätöksen 2023-638 toimeenpano tulee keskeyttää ja päätös tulee alistaa Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ratkaistavaksi.

2. Muutoslupa tulee palauttaa luvanhakijalle korjattavaksi ja täydennettäväksi siten, että muutostyöhön, LVIS-saneeraus, lisätään huoneistokohtaisten sähkömittarien asentaminen ja käyttöönotto.

Oikaisuvaatimuksen tekijä luettelee muun ohessa seuraavia perusteita vaatimukselleen: osakkeenomistajilla ei ole mahdollista vaikuttaa

taloyhtiön sähkö Sopimukseen tai kilpailuttaa tai valita huoneistonsa sähkön toimittajaa nykyisen sähkön kilpailutusta koskevien säädösten ja oikeuksien mukaisesti, osakkaille ei ole tietoa huoneistossa kulutetun sähköenergian todellisesta ja mitatusta määrästä eikä osakkailla ole mahdollisuutta vaikuttaa huoneistonsa sähköenergian kustannuksiin.

Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että Asunto Oy Satoliuskan menettely rikkoo Sähkömarkkinalain 10 luvun 71 §:n ja Valtioneuvoston asetuksen 767/2021 6 luvun 12 §:n määräyksiä. Oikaisuvaatimuksen mukaan lakien määräykset tulee huomioida rakennusluvassa siten, että lupahakemusta tulee täydentää sisällyttämällä hankkeeseen huoneistokohtaisten sähkömittarien asentaminen ja käyttöönotto.

Oikaisuvaatimus perusteluineen ja liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

LUVAN HAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta toimittanut vastineen, jossa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole asiassa asianosaisasemaa. Jotta osakkeenomistaja voisi moittia tai tehdä oikaisuvaatimuksen rakennuslupa-asiassa, tulisi lupapäätöksen vaikuttaa välittömästi valittajan etuun tai oikeuteen. Toive tai vaatimus sähkömittarien asentamisesta taloyhtiön urakan yhteydessä ei ole sellainen oikeus tai etu, joka voisi saattaa yksittäisen osakkaan valituskelpoisuuden aktivoitumaan.

Luvan hakijan vastineen mukaan muutosluvassa 2023-638 ei

muutoinkaan ole kysymys sähkösuunnitelmien tai sähköjärjestelmien hyväksymisestä. Sähkömittareista on tehty päätös taloyhtiön yhtiökokouksessa ja jos osakkeenomistaja olisi halunnut päätöstä moittia, olisi se tullut tehdä paikallisessa käräjäoikeudessa. Hallintomenettelyssä ei voida ratkaista asiaa tai velvoittaa asentamaan jotain sellaista, mikä ei ole lupamenettelyn kohteena.

Lisäksi luvan hakija katsoo, että mikään oikaisuvaatimuksen tekijän esittämistä säädöksistä ei velvoita asentamaan huoneistokohtaisia sähkömittareita korjaushankkeen yhteydessä. Luvan hakija toteaa myös, että korjaushankkeen yhteydessä joka tapauksessa asennetaan valmius sähkömittareille, jos yhtiö myöhemmin haluaa huoneistokohtaiseen mittaukseen siirtyä.

Luvan hakijan vastine kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. MRL 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinteistön omistavan asunto-osakeyhtiön yksittäinen osakas, eikä hän omista taikka hallitse luvan kohteena olevaa kiinteistöä MRL 192 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisesti. Edelleen lupapäätös ja sen mukainen toimenpide eli kerrostalon linjasaneeraus ei välittömästi vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Rakennusten ja kiinteistön alueen käytöstä päättää ja vastaa asuntoosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö päättää asioista asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Hallintolainkäytön järjestyksessä ei ratkota asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden sisäisiä erimielisyyksiä. Edellä mainittuun perustuen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja oikaisuvaatimus on sen johdosta jätettävä tutkimatta.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma.

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

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Kyosti Vuokila
p. (09) 816 26643

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA, 49-2023-638_Oikaisuvaatimus
EI JULKAISTA, 49-2023-638_Oikaisuvaatimuksen liite
EI JULKAISTA, 49-2023-638_Satoluiska vastine oikaisuvaatimukseen
EI JULKAISTA, Lupapäätös 2023-638-C

Jakelu

Hakija
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 126

14.09.2023

2518/10.03.00/2023

§ 126

Uudisrakennuslupa 2023-605 Meripoiju 2 (palautettu 29.6.2023)

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

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 -käyttöönoton 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

Purkujäteselvitys
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
RAK05B-lomake
Julkisivun ääneneristyksen mitoitus
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien 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 siltää 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 räystäään 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 metroliiikenteen 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 päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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

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

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 esteettömyys selvitys vastaamaan vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän antamia huomioita ja täydentää pääpiirustuksia vastaamaan lopullista esteettömyys selvitystä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määrystä 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 esteettömyysselvityksessä esitetyistä asioista. 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. Ääneneristävyden 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 käytävissä 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 käytävissä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Esitellään pelastusviranomaiselle paloteknisten laitteiden erityissuunnitelmat ja virveverkko-suunnitelmat 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 teki seuraavan palautusesityksen: "Lautakunta päättää palauttaa lupa-asian 2023-605 uudelleen valmisteltavaksi ja velvoittaa Espoon rakennusvalvontaa sekä rakennushankkeeseen ryhtyvää SRV Rakennus Oy kumppaneineen (Espoon kaupunkiympäristön toimialaa, Länsimetro Oy) palauttamaan käsittelyssä olevaan rakennuslupa nro 2023-605 lainvoimaisissa asemakaavoissa olevan jalankulkuyhteyden, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen."

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.6.2023 § 102

Uudisrakennuslupa 2023-605 Meripoiju 2

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-34-15-2 Meripoiju 2
 ESPOONLAHTI 02320 ESPOO
 Pinta-ala 11629.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen C-1 Keskustatoimintojen korttelialue
 käyttötarkoitus
 Kaavanmukainen 25400.0 k-m²
 rakennusoikeus
 Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
 kerrosala

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	Kerrostien lukumäärä
1	1040808038	26027.0	26027.0	139582.0	3

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

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	26.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus		

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 viemäri-laitteisto 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
Purkujäteselvitys
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
RAK05B-lomake
Julkisivun ääneneristyksen mitoitus
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Ulkovärisuunnitelma
HSY:n vesijohto- ja viemäri-lausunto, 2kpl
Detaljipiirros, kattopihan lasikaiteet
Selvitys sprinklerijärjestelmästä
Väritetyt julkisivupiirustukset, 6 kpl
Liikennesuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa Kivenlahden liikekeskuksen rakentamiseen ja sen katolle tulevalle oppilaitoksen piha- 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 kasvialtaineen. Rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Kaupunkitekniikan sijoituslupia on haettu liikekeskuksen polkupyöräpaikoille, metron hätäpoistumisreitit 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 sävyltään 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 maanpaineisiin, 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 bussipysäkillä 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/tapahtumatila 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 ennakoivat 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 sähkönjakelun 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.kerroksen 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. kerroksen kerroskorkeutta on madallettu 1,5 m, mutta räystäään korko on edelleen +30,5. Tasolla +6,5, liiketiloihin 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 poikkeamia 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 Laineitttenaukiolla 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 ääneneristävyydestä on tehty selvitys, jossa on määriteltä käytettävien seinä- ja kattorakenteiden sekä ikkuna- ja ovirakenteiden ääneneristävyyden 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 pystysäleikoilla.

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 suunnitelmissa 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 kohdistuvilta vaurioilta tulevan rakentamisen aikana sekä varmistua metron kalliorakenteille tulevien

rakennuskuormien hyväksyttävyydestä. Oleellista on myös taata metrol liikenteen 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 hyväksyttäväksi 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 launnossaan 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 toimintatyyppijä ei ole merkitty, joten tarkkaa lausuntoa ei voi antaa. Espoon seudun ympäristöterveyden huoneisto- ja valvonnalta voi pyytää huoneistokohtaiset lausunnot, kun tilojen toiminta ja toimintatyyppit 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 päätoehdotus

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 pyydettävä 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 Länsimetroon 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 esteettömyyselvytyksen vastaamaan vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän antamia huomioita ja täydentää pääpiirustuksia vastaamaan lopullista

esteettömyysselvitystä.

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 valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyysselvityksessä esitetyistä asioista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönnotosta 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. Ääneneristävyden 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 virveverkko-suunnitelmat 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 liikeyksikön 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 jalankulkuyhteys, 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 jalankulkuyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, on poistettu. Samalla selvitetään, kuinka yhteyden voisi palauttaa suunnitelmiin.

Liitteet

2 §126 Eriävä mielipide_Häggman

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-605
Espoon kaupungin selvitys
Katu- ja puistosuunnitelma koostepiirustus
Katusuunnitelma Kivenlahdenkatu
Katusuunnitelma Kiviruukinkatu
Rakennushankkeeseen ryhtyvän selvitys

Jakelu

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 127

14.09.2023

3024/10.03.00/2023

§ 127

Uudisrakennuslupa 2023-673 Ruukintie 10

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

Rakennuspaikka	49-42-4-12 SAUNALAHTI Pinta-ala 2359.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ruukintie 10 02330 ESPOO Asemakaava KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue 7460.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Toimisto- ja laboratoriorakennus (1) Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104084388W	8540.0	7180.0	35810.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	622 Paloluokka P1					
	Pelastuslaitos Länsi- Uusimaa		19.04.2023		Ei arvoa	
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue		11.05.2023		Ehdollinen	
	Kaupunkimittaussyksikkö		07.06.2023		Mahdollistava	

Naapurien kuuleminen 2 kpl	22.08.2023	.
Rajanaapurit Espoo	08.08.2023	Puoltava
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	23.08.2023	Mahdollistava
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	7.9.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
 Valtakirja 3 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus, tutkimus- ja kehitysosa
 Energiaselvitys ja -todistus, toimisto-osa
 Energiatodistuksen liite
 Esteettömyysselvitys
 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelma
 Kerrosalakaaviot
 Maalämpökaivot sijoituspiirustus
 LVI-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennuspaikan haitta-ainetutkimus
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
 Projektin tekninen ennakkoesittely 2023-01-19
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet (0-asiakirja)
 Happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelma
 Tekninen ennakkoneuvottelu_19-01-2023
 Ennakkoneuvottelu 1_15-12-2022_muistio
 Ennakkoneuvottelu 2_19-04-2023_muistio
 Muut pääpiirustukset 1 kpl
 Paloriskiarvio
 Palotekninen suunnitelma, selvitysosa
 Palotekninen suunnitelma, piirustukset
 Pihasuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Rakennuksen tietomalli
 Johtokartta
 Sopimus tilapäisestä kulkuoikeudesta
 Päätöspöytäkirja
 Liitekartta rasitesopimukseen
 Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta
 Yhteisjärjestelysopimuksen liite_1
 Yhteisjärjestelysopimuksen liite_2
 Yhteisjärjestelysopimuksen liite_3

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Yhteisjärjestelysopimuksen liite_4
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapalausunto
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelutehtävien vaatavuudet
Aluejulkisivu Ruukintielle
Ulkoväriyssuunnitelma 4 kpl
Liitoskohtalausunto
Pelastuslaitoksen vastaus säilytettävistä kemikaaleista
VSS-piirustus
Muut piirustukset 5 kpl
Muut liitteet 2 kpl

RAKENNUSHANKE

Haetaan lupaa rakentaa 7-kerroksinen toimisto- ja laboratoriorakennus, jätteiden syväsäiliöille ja 9 kpl maalämpökaivon poraamiseen. Vesikatolle suunniteltu aurinkopaneelit. Rakennuksen pohjakerros on osittain maan alla, vesikaton päällä ullakkokerroksessa on iv-konehuone.

Kohde sijaitsee Länsiväylän varrella Kivenlahden metroaseman pohjoispuolella Kiviruukin alueella. Kortteli on konseptoitu yhdessä Espoon kaupungin, Espoon seudun koulutusyhtymä Omnian ja NCC Property Development Oy:n kanssa Cleantech Gardeniksi. Rakennus on vaiheittain rakennettavan korttelin aloituskohde.

1.vaiheen tontille rakennetaan 7-kerroksinen toimisto- ja laboratoriorakennus.

ASEMAKAAVA

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 7460 kem2.

Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Lisärakennusoikeus:

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat - energiahuollon tilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat - pysäköintitilat - polkupyörien säilytystilat - väestönsuojatilat Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Rakennuksessa saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta. kellarikerroksiin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, huomioiden pääkäyttötarkoituksen mukaisen auto- ja pyöröpaikkavaateen.

Rakentamisen tapa:

Korttelissa 42004: Ilmansuunniltaan otollisille seinäpinnoille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergian keräimiä sekä viherseiniä teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla. Etelään ja lounaaseen suuntaaville julkisivuille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja yllimmäältä suojaavia ratkaisuja teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla. Vain välttämättömät alueen osat saa aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Pihojen ilmeen tulee olla vehreä, pihoilta ja kansipihoilta tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihatilojen tulee liittyä materiaaleiltaan luontevasti viereisiin aukioihin ja katuihin sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuihin alueen osiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensas-istutuksin. Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeampien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

KTY-1-korttelialueella:

Korttelialueesta tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen kokonaisuus, jossa kunkin rakennuksen arkkitehtuuri ilmentää sen käyttötarkoitusta. Korttelialueelle tulee toteuttaa muita rakennuksia matalampi tila, joka toimii korttelin sisäisenä kohtaamispaikkana ja valopihana. Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella korkeatasoiseksi osaksi KTY-1-korttelialueen kokonaisarkkitehtuuria. Kortteli-alueella pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili, jota tulee käyttää etenkin Ruukintien ja Kiviruukinaukion puoleisilla sekä jalankulutasoon liittyvillä julkisivuilla. Liiketiloja ei saa toteuttaa irrallisina matalina rakennuksina, vaan ne tulee sijoittaa korttelin rakennusten osiksi esimerkiksi kivijalkaan. Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas rakennusryhmä. Maantasokerroksen julkisivujen käsittelyssä tulee huomioida jalankulutasoon liittyvät julkisivut tulee rakentaa laajoilta osiltaan läpinäkyviksi näyteikkunoiksi. Täydentävät rakennusmateriaalit ja detaljit tulee väritykseltään sovittaa pääasiallisen julkisivun väritykseen. Teknisten tilojen, kylmien tilojen ja rakenteiden julkisivut tulee näkyviltä osin suunnitella ja toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi. Erillisten huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Viherkatto tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi.

Katoille saa toteuttaa oleskelualueita, mikäli valtioneuvoston asettamat ohjeet täyttyvät melun osalta. Avovarastointi alueella on kielletty. Alueelle saa toteuttaa enintään 20 maantasopysäköintipaikkaa liikuntaesteisten, vieraspysäköinnin ja saattoliikenteen tarpeisiin.

Yleiset alueet:

Kiviruukinaukio ja Kiviruukinpiennar tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin. Kiviruukinaukion kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai vastaavaa julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Laadukkailla kierrätetyillä materiaaleilla saa elävöittää kaupunkikuvaa.

MELU

Vaiheittain rakennettaessa rakentaminen tulee toteuttaa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston asettamat sisätilojen käyttötarkoituksenmukaiset ohjearvot eivät ylitä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa ei ole poikkeamisia.

SUUNNITELMAN RATKAISUT:

Pääasiallinen julkisivumateriaali on punainen poltettu savitiililaatta. Julkisivuelementtien betonipinnat ovat kuultovärjättyä betonia, vaalean ruskea ikkunoiden ylä- ja alapuolisissa pinnoissa sekä uritettu valkoinen sisäpihan julkisivupinnassa. Julkisivumateriaaleina on lisäksi lasi ikkunoissa ja julkisivulasina porrashuoneiden pystyikkunanauhojen umpiosissa, teräs/teräspelti täydentävissä rakennusosissa. Ullakkokerroksen osittaisena julkisivuverhouksena on valkoinen julkisivulevy. IV-säleikköpintojen kohdalla tumman harmaa alumiinisäle. Tiilipinnan sävyyn sovitettu hienopesty punainen väribetoni tiilipintoihin liittyvissä sokkelipinnassa. Huoltopihaa rajaava viherseinässä Corten teräsrakenteiset istutuslaatikot. Ikkunat, toimisto-osalla ja tutkimus ja kehitystiloissa, ovat sisään aukeavia MSE-ikkunoita.

Kattomuoto on tasakatto sisäpuolisella vedenpoistolla.

Sisäänkäyntiovien, pienten katoslippojen vedenpoisto toteutetaan vedenheittäjillä.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Ruukinhuhdan puolelle jää istutusalue ja kivetty piha-alue polkupyörien säilytykseen. Pääsisäänkäynti on rakennuksen arkadiansan kohdalla Marie Tschetschulinin aukion ja Ruukinhuhdan puolella. 2. rakennusvaiheen yhteydessä muodostuu rakennuksen umpinainen sisäpiha pohjakerroksen pihakannen päälle. Pihakannen kautta tapahtuu myös osa huoltoliikenteestä. Huoltopiha, huoltotasku, sijoittuu rakennuksen koillisivulle, ajo Ruukinhuhdalla. Osa huoltopiha-alueesta on aidattu corten-teräksisellä viherseinärakenteella.

MAINOKSET

Valomainosalueita on julkisivuilla 3kpl. Alueet ja tarkemmat määrittelyt esitetty julkisivupiirustuksissa.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaisala on 8540 m², josta varsinaista rakennusoikeutta

on 7180 kem2, 155 kem2 asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 581 kem2 MRL 115§ sallimaa rakennusoikeuden ylitystä. Ullakon pinta-ala on 624m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 280 kem2.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on KTY-1 -korttelissa yhteensä 52 000 kem2. Tontin 12 osalle rakennusoikeutta osoitetaan 7460 kem2. Tontille 12 rakennetaan 7 180 kem2, josta tutkimus ja kehitystilaa on 4 000 kem2. Opetus- palvelu tai liiketiloja ei rakenneta tontille 12.

AUTOPAIKAT, MOOTTORIPYÖRÄ-, JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavamääräyksenmukaiset vähimmäismäärät ovat:

- toimistotilat 1ap / 75 k-m2 JA 1pp / 80 k-m2
- liiketilat 1ap / 100 k-m2 JA 1pp / 50 k-m2
- kulttuuritilat 1ap / 200 k-m2 JA 1pp / 50 k-m2
- opetustilat 1ap / 200 k-m2 JA 1pp / 50 k-m2
- tutkimus- ja kehitystilat 1ap / 130 k-m2 JA 1pp / 100 k-m2

Autopaikoista 10 ap sijoitettu pihakannelle , joista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille, ja loput 63 ap on sijoitettu korttelin paikoitustaloon. Ennen paikoitustalon valmistumista väliaikaiset pysäköintipaikat sijoitetaan maanpäälliselle väliaikaiselle pysäköintialueelle korttelin lounaiskulmaan tontille 13.

Rakennuksessa on toimistotilaa 3140 k-m2 ja tutkimus ja kehitystilaa 4040 k-m2, jolloin vähimmäismääräksi tulee yhteensä:

$$3140 / 75 + 4040 / 130 = 73 \text{ ap}$$

$$3140 / 80 + 4040 / 100 = 80 \text{ pp}$$

Polkupyöräpaikoista 40 kpl sijoittuu pihakannelle ja pp-alueelle sisäänkäynnin yhteyteen, loput 40 kpl korttelin katettuun tilaan paikoitustaloon, väliaikaisesti sijoitettuna Marie Tschetschulinin aukiolle.

Rakennuksen pohjakerroksessa on yksi S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinainen suojatila on 128m2 . Suojattua tilaa rakennetaan yhteensä 135,5m2 . VSS-tila on normaalitilanteessa varastotilaa.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäpihalla on 2 kpl autopaikkoja liikuntaesteisille, autopaikat sijaitsevat lähellä sisäänkäyntiä.

MUUT SELVITYKSET

Kaavan mukaan ennen rakentamista on selvítettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain 75-78 §:ssä mainittuja seurauksia tai veloitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä.

RAKENTAMINEN RAJAN LÄHEISYYDESSÄ

Naapuritontin, tontti 11, kanssa perustetaan rasite, joka koskee Ruukinhuhdan ajoväylän ja jalkakäytävän sijoittamista osin molemmille tonteille, ajoväylän kunnossapitoa sekä tonteille ajoa.

Tontilla 12 sijaitsevan rakennuksen väestönsuojan hätäpoistumistie sijaitsee osittain Tontin 13 alueella.

Tontin osalle sijoittuu kaupungin tulvavesiputki, joka kulkee osin istutusalueella ja alittaa ajoväylät huoltopihalle sekä sisäpihalle.

PALOTURVALLISUUS JA TURVALLISUUS YLEISESTI

Kohteesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Rakennuksen Paloluokka on P1, rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

Korttelin vaarallisten kemikaalien onnettomuusriskin kemikaalipäästöjen kulkeutuminen rakennuksen sisätiloihin estetään ilmanvaihdon pakkopysäytyksellä pelastuslaitoksen toimin. IV-pakkopysäytys pysäyttää ilmanvaihtokoneet ja huippuimurit sekä sulkee ulko- ja jäteilmapelit.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 27.2.2023 ja puoltanut hanketta ehdollisena.

Hanketta puollettiin ehdoin, että jatkosuunnittelussa:

1) tulee tutkia puurunkoisen rakennuksen osalta puumateriaalin laadukkaampaa/rehellisempää ilmentymistä julkisivuratkaisuissa esim. korvaamalla esitettyjä levypintoja puuverhouksella tai rouheammalla levyvaihtoehdolla ikkunoiden ympäristössä ja katutason arkadissa

Hanke on käynyt läpi perustavanlaatuisen muutoksen, jonka seurauksena puurunkoisesta rakennuksesta on luovuttu. Tästä syystä em. KKT ehtoa ei ole viety suunnitelmiin.

Suunnitelmia on muutettu soveltuvin osin annetun lausunnon mukaisesti.

Tekninen toimikunta on käsitellyt hanketta yhden kerran 19.1.2023 ja on puoltanut sitä. Runkomateriaalimuutoksen takia ei ole katsottu uutta teknistä ennakkokäsittelyä tarpeelliseksi.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus ja yhteisjärjestelysopimus, jolla mahdollistetaan mm. rakennuksen rakentaminen ilman palomuurin rakentamista tontin länsipuoleisella rajalla. Lupaehdoksi on kirjattu rasitteiden perustaminen / yhteisjärjestelysopimuksen mukaisen päätöksen tekeminen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

väestönsuojelusuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelma, jonka esitysmuoto ja toimittaminen rakennusvalvontakeskukseen sovitaan taloteknisessä aloituskokouksessa tai ennen toimeen ryhtymistä.

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.

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

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

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

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmisteleviä toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

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.

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

Lupamääräys erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1)

Ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä on maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa maaperä ja pohjavesi on puhdistettava kaavamääräysten 13 ja 14

§ mukaisesti. Mikäli pilaantuneisuustutkimusten perusteella yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää valtioneuvoston asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnysarvon, on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määrystä 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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakentamisessa on noudatettava erityistä varovaisuutta, jottei pohjaveden haitallista purkautumista pääse tapahtumaan. Espoon kaupungin ympäristönsuojelun näkemys on, että kaavamääräysten 13 § koskee myös alueella mahdollisesti tehtävää paalutusta. Näin ollen paaluttaminen alueella saattaa vaatia pohjaveden hallintaselvityksen tekoa, mikäli geotekniikan asiantuntija arvioi sen tarpeelliseksi.

Kemikaalien varastoinnissa, säilytyksessä ja käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 9 §:n ohjeistusta.

Rakentamisen aikana on noudatettava HSKOR-opasta. Rakentamisessa on varauduttava työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi on toteutettava, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta poisjohdettavan veden pH on mitattava aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittauksia

harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, on otettava yhteyttä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat on suojattava siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan valumavesiä ympäristöön. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus ulottuu HaSu-maakerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista.

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

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

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Valaistuista mainoslaitteista ei saa aiheutua häiriötä, häikäisyä tai vaaratilanteita. Mikäli tällaisia haittoja ilmenee, tulee valotehoja säätää hillitymmäksi tai poistaa valaisimet/mainoslaitteet. Valonlähteet eivät saa olla vilkkuvia.

Kun laite on asennettu, on siitä ilmoitettava rakennusvalvontakeskukseen osoitteeseen, rava.kirjaamo@espoo.fi.

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.

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.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Asemapiirrokseseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Viranomaisverkon tarvekartoitus

Paloilmoittimen elinkaarikirjan / sammutuslaitteiston suunnitteluperusteiden esittely pelastusviranomaiselle ennen niiden asennustyön aloittamista

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

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, 133, 135 ja 175

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-673

Jakelu

Hakija

3025/10.03.00/2023

§ 128

Uudisrakennuslupa 2023-923 Keilaniementori 3

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

Rakennuspaikka	49-10-30-14 OTANIEMI Pinta-ala 1710.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaniementori 3 02150 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XV, e = 4,21 7200.0 k-m ² 0.0 k-m ²			
Hakija	Asunto Oy Espoon Seaside c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI				
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti Uusi rakennus				
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus Kerrostien lukumäärä
	1	104097395F	10467.0	9717.0	28128.0 16
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa				
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1				
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 04.04.2022		Ehdollinen		
	Kaupunkimittausyksikkö 16.08.2023		Mahdollistava		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 24 kpl Kaupparekisteriote Kiinteistörekisteriote ja lainhuutotodistus Ote hallituksen kokouspöytäkirjasta				

Valtakirja
Hankeselostus
Yhteisjärjestelysopimukset liitteineen
Naapurien kuuleminen 3 kpl
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -suunnittelu- ja toteutusasiakirja
Palotekniset erillissuunnitelmat
Meluselvitys
Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Hulevesisuunnitelma ja laskelma
Pohjaveden hallintasuunnitelma
Selvitys hulevesien johtamisesta mereen
Työnaikainen hulevesisuunnitelma
Rakennuttajan kosteudenhallintasuunnitelma
Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitukset
ELY-keskuksen lausunto pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
Aluejulkisivu itään
Pihasuunnitelma
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja esittelyaineisto
Ennakkoneuvotteluasiasta ja -muistio (lomake YL08)
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, lomake RAK 05
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Rakennustekniikka ennen luvan hakemista, pääsuunnittelijan yhteenveto
Haetaan lupaa 15-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamista varten.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Pohjamuodoltaan puolisuunnikas rakennus on 15-kerroksinen ja kaksiportainen asuinkerrostalo, jossa on osittain maanpäällinen rantaraitille (Keilaniemenpromenadi) avautuva kellari. Koko tontin kattavan pihakannen alle sijoittuu osuus laajemmasta, viereisten kiinteistöjen kanssa yhteiskäyttöön tulevasta pysäköintilaitoksesta, joka luvitetaan naapuritontille 10-30-13 haettavan rakennusluvan yhteydessä.

Rakennus muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden sen pohjoispuoleiselle tontille 10-30-13 suunnitellun 22-kerroksisen asuinkerrostalon kanssa ao. kiinteistöjen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Rakennuksessa on 83 asuinhuoneistoa, joiden keskipinta-ala on 76 (75,5) m².

Pihakansitason kolmella asunnolla on lasitetun terassin lisäksi pienet yksityiset asuntopihat ja kahdella näistä asunnoista on työtilaa aputiloineen rantaraitille avautuvassa kellarikerroksessa. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Kellarikerrokseen on sijoitettu myös mm. yhteiskäyttöisiä sauna- ja kerhotiloja sekä yksi erillinen liiketila, johon on käynti rantaraitin puolelta.

Parvekevyöhykkeet sijoittuvat pääasiassa itä- ja länsijulkisivuille. Kaikki parvekkeet lasitetaan.

Kaksi ylintä kerrosta porrastuu alemmista kerroksista siten, että osalle toiseksi ylimmän kerroksen asunnoista muodostuu myös osittain lasitettuja etelään suuntautuvia kattoterasseja.

Julkisivujen päämateriaali on valkobetoni, ikkunanauhojen umpiosissa on lasuurikäsiteltyä harmaata sileää betonia.

Pihakannen tasolla länsijulkisivun ja pääsisäänkäynnin sekä rantaraitin tasolla jalustaosan julkisivumateriaalina on vaalea harmaanbeige keraaminen suurlaatta, joka yhdistää alueen uudisrakennuksia. Vaaka-aiheen muodostavat parvekevyöhykkeet hallitsevat itä- ja länsijulkisivuja ja etelä- ja pohjoisjulkisivut näyttäytyvät ruudukkosommitelmina.

Parvekkeiden taustaseinät ovat alemmissa kerroksissa pystyuritettua tummaa väribetonia ja kahdessa ylimmässä kerroksessa harmaanruskeaa pystyuritettua kuitusementtilevyä.

Rakennuksessa toteutuu korkean rakentamisen massoitteluperiaate peruserroksista poikkeavine jalustoineen ja tunnistettavine huippuineen.

Yhteiskäyttöisen kansipihan leikkialue sijoittuu naapuritontille rakennuksen pohjoispuolelle, mutta oleskelualueita löytyy myös kohdetontilta, rakennuksen länsipuolelta. Myös jätteiden keruu tapahtuu em. naapuritontin puolella. Lähin kulkuyhteys kansipihalta rantaraitille (Keilaniemenpromenadi) toteutetaan etelänpuoleisen tonttirajan välittömästä tuntumasta toisen naapuritontin puolella olevalta yleiseltä alueelta.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu Keilaniemenrannan voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1), jolle on osoitettu rakennusalat kahdelle asuinkerrostalolle sekä pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Keilaniementorin ja Keilaniemenpromenadin tasoon on sallittua rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Asemakaavamääräyksen mukaan melualueella sijaitsevan korttelin leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen ja parvekkeet ja terassit suojata melulta.

Asemakaavan mukaan uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Piha- ja kansipiha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai öljynerottimella.

Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tarvittaessa puhdistaa ennen rakentamista.

Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin ja rakentamisen tulee muodostaa mm. istutuksin, sisäänvedoin ja katoksin suojattua miellyttävää oleskeluympäristöä.

AK-1 -korttelialueella rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset, detaljoinnin viimeistelyä ja materiaalien kestäviä. Rakennuksen huipun tulee olla tunnistettava ja kaupunkikuvaa rikastuttava sekä alempiin kerroksiin nähden sisäänvedetty. Yhteistiloja tulee sijoittaa joko ylimpään kerrokseen tai maantasoon avautuen rantaraitille, ja liiketilojen tulee avautua joko Keilaniementorin tai Keilaniemenpromenadin suuntaan. Asemakaava edellyttää vihreää yhtenäistä kansipihaa, jolle tulee voida istuttaa myös puita. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen sallittu asuntokerrosala tontilla on yhteensä 7 200 m², minkä lisäksi saa rakentaa mm. jätehuolto- ja kiinteistöhuollon tilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävä osuus viihtyisyyden ja luonnonvaloisuuden lisäämiseksi, pysäköintitilat, alueen sähkönjakelun vaatimat tilat sekä rantaraitin puolelle sijoituvia liike- ja palvelutiloja yhteensä 182 kem².

Hankkeen kokonaisala on 10 467 brm², mistä pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 7 127 kem², liiketilan kerrosalaa 39 kem² ja niihin verrattavien työtilojen kerrosalaa 108 kem² (rantaraitin puolelle sijoittuvat liike- ja palvelutilat), asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 574 kem², MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 869 kem² ja kellarin pinta-alaa 750 brm².

Tontille jää jäljelle 73 kem² käyttämätöntä pääkäyttötarkoitukseen osoitettua rakennusoikeutta ja 35 kem² käyttämätöntä liike-, toimisto- ja palvelutiloihin osoitettua rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää tontin sisäisen rakennusalueen itäisen rajan 2,2 m ja pohjoisen rajan 2,9 m. Ylityksiä perustellaan asuntojen paremmilla luonnonvalo-, näkymä- ja yksityisyysolosuhteilla sekä kellarikerroksen poistumisjärjestelyillä. Perusteluissa todetaan myös, etteivät ylitykset vaikeuta rakentamista naapurikiinteistöillä.

Em. poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap/130 asunto-

kem2 kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liiketiloja varten tulee autopaikkoja rakentaa 1 ap/200 kem2. Asuntojen pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa 30 % vähemmän, mikäli ne toteutetaan vuorottaispysäköintinä ja nimeämättöminä keskitetyssä pysäköintilaitoksessa.

Kaavan edellyttämä autopaikkamäärä on 56 ap, joista 19 ap on osoitettu omalle tontille kannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Kohdetontin autohallipaikoista kaksi (2) soveltuu liikuntaesteiselle. Em. pysäköintilaitokselle haetaan rakennuslupa naapuritontille 10-30-13 tulevan asuinkerrostalon rakennusluvan yhteydessä.

26 ap toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksin keskitettyihin pysäköintilaitoksiin kiinteistöille 10-30-10 (KOy Keilaniemen Torni) ja 10-30-11 (KOy Keilalampi) vuorottaispysäköintiä koskevaa asemakaavamääräyksen mukaista vähennystä (37ap - 30%) soveltaen. Yhteensä 45 ap.

Kaikkiin autopaikkoihin varataan virtakiskoasennuksilla sähköautojen latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava lukittuun ja katettuun tilaan vähintään 1 pp/30 kem2 kohti tai vähintään 2 pp/asunto, ja liiketiloja varten 1 pp/40 kem2. Lisäksi tulee lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan kaavamääräyksen mukaisesti yhteensä 166 kpl, joista 60 pp kellaritason pysäköintihalliin ja 106 pp kellari- ja kansitason ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi toteutetaan 6 kpl vieras-pp pihalle pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Pysäköintihalliin toteutetaan myös polkupyörien pesupaikka.

Kellarikerrokseen toteutetaan normaaliaikana irtaimistovarastona toimivat kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jossa on suojapaikkoja yhteensä 108 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Alueen maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa vuosina 2018 ja 2019 maaperän arseeniarvoissa havaittiin kahdessa mittauspisteessä VN asetuksen 214/2007 mukaisen viitearvon kynnysarvon ylityksiä.

Maaperän puhdistus on toteutettu vuonna 2020 massanvaihdolla.

ELY-keskus on antanut 10.8.2020 pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportista lausunnon, jonka mukaan puhdistetulla alueella ei ole jatkotoimenpidetarvetta.

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu asemakaavamääräyksen edellyttämä pohjaveden hallintasuunnitelma ja -lausunto, jonka mukaan rakentaminen ei tule merkittävästi alentamaan merivedenpinnan tasoa noudattelevan pohjavedenpinnan tasoa tontilla tai sen lähiympäristössä.

Hulevesisuunnitelman mukaan piha-alueiden pintavedet ohjataan pinnankallistuksilla sadevesikaivojen kautta tontin sisäiseen sadevesiviemärijärjestelmään, josta hulevedet puretaan mereen. Istutusalueiden sadevedet pyritään hyödyntämään ja imeyttämään paikalla kuten asemakaavamääräys edellyttää. Tontilla ei toteuteta

varsinaista hulevesien viivytystä, mutta kansipihan hulevesipainanteissa on jonkin verran viivytystä. Pysäköintihallin sekä kansipihan liikennöityjen alueiden hulevedet puhdistetaan asemakaavamääräyksen 8 § mukaisesti ennen niiden johtamista mereen.

Asemakaavassa ei ole asetettu rakennuksen ulkovaipalle äänitasoerovaatimuksia, mutta kohdekorttelin todetaan sijaitsevan melualueella. Piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla edellytetään meluntorjuntaa valtioneuvoston asettamien ulko-oleskelualueiden ohjearvojen mukaisesti.

Rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimitettujen meluselvityksen ja -lausunnon mukaan rakennuksen ulkovaipan ääneneristykselle annettu Ympäristöministeriön asetuksen vähimmäisvaatimus 30 dB on kohteessa riittävä ja se saavutetaan suunnitelmiin kirjattujen rakenne- ja ikkunatyyppeillä. Asuntojen parvekkeet lasitetaan.

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, joka on palokonsultin mukaan esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 28.6.2022.

Yhteistiloina kohteeseen toteutetaan yksi talopesula ja kuivaushuone, yksi saunaosasto ja yksi kerhotila sekä erillisiä varattavia työskentelytiloja. Vain pienimmässä 48 m² kaksiossa (12 kpl) ei ole omaa saunaa.

Naapurikiinteistön 10-30-13 kanssa laaditun yhteisjärjestelysopimuksen perusteella molempien kiinteistöjen asukkaiden yhteiskäytössä on lisäksi em. naapurikiinteistölle toteutettavia sauna-, terassi- ja kerhotiloja sekä pihakannelle rakennettava jätteidenkeruupiste, johon sijoitetaan myös sähköjakelun edellyttämä muuntamo.

Rakennuksen asunnot, porrashuoneet, hissit, yhteistilat, sisäänkäynnit sekä yhteydet piha-alueille ja autopaikoille on suunniteltu esteettömiksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnossaan 4.4.2022. Kahden ylimmän kerroksen parveketustaseinien materiaali on muutettu em. lausunnon jälkeen keraamisesta suurlaatasta uritetuksi julkisivulevyksi.

Tekniselle ennakkoneuvottelulle ei ole nähty tarvetta.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 10-030 kaikille tonteille sekä kaupungin yleiselle alueelle (Keilaniemenpromenadi) on rekisteröity yhteisjärjestelysopimus koskien ao. korttelin alueelle tulevien tilojen ja rakenteiden sekä yleisten alueiden sijoittamista, rakentamista, toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa.

Korttelin 10-030 tonttien 13 ja 14 välille on myös laadittu erillinen yhteisjärjestelysopimus koskien molemmille tonteille sijoitettavaa yhteiskäytössä olevaa pysäköintihallia, tonttien kannen päällistä piha-alueita, rakennuksissa sijaitsevia yhteistiloja, teknisiä putkituksia ja johdotuksia sekä hulevesijärjestelyjä, niiden sijoittamista, käyttöä ja huoltoa/ylläpitoa.

Kumpikin yhteisjärjestelysopimus liitteinen on luvan liitteenä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana. Liikennöidyltä pihakannelta tulevat hulevedet tulee puhdistaa asemakaavamääräyksen 8 § mukaisesti.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Tonttien 12, 13 ja 14 piha-alueilla tulee käyttää yhtenäisiä pintamateriaaleja.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on keraaminen suurlaatta, lasuuri- sekä uritettu betonipinta ja uritettu kuitusementtilevy hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on materiaalipintojen vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 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 käyttöön otosta 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

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola

p. 040-785 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jatta Salmi teki seuraavan palautusesityksen: ”Palautetaan valmisteluun puutteellisten selvitysten vuoksi”

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

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

3 §128 Eriävä mielipide_Salmi

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YLRTK 049-2023-923

Jakelu

Hakija

3046/10.03.00/2023

§ 129

Uudisrakennuslupa 2023-912 Keilaniementori 1

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

Rakennuspaikka	49-10-30-12 OTANIEMI Pinta-ala 9701.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaniementori 1 02150 ESPOO Asemakaava K-1 Liike-, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialue, 40, e = 4,96 48100.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Keilaniemen K-Tower c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI	
Toimenpide	Toimistorakennus (1) Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus 1 104096447W	
	Kokonaisala	Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä
	69668.0	65635.0 285095.0 34
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 11.08.2023 Naapurien kuuleminen 4 31.08.2023 kpl Kaupunkimittausyksikkö 15.08.2023 Kaupunkimittausyksikkö 16.08.2023 Kaupunkimittausyksikkö 11.08.2023	
		Mahdollistava Mahdollistava Mahdollistava Puoltava Mahdollistava

Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	05.09.2023	Puoltava
Metron rataisännöinti	01.09.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	15.08.2023	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	16.08.2023	Puoltava
Länsimetro Oy	31.08.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 50 kpl
Lainhuuto-/rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
HSY:n liitospöytäkirjat
Kerrosalalaskelmat
Rakennusjäteselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Teknisen palaverin muistio
Lentoestelausunto
Ulkopuolisen tarkastajan lausunto 7 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Liikennemeluserveys
Selvitykset ääneneristävyydestä
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista 2 kpl
Selvitys hulevesistä ja HSY:n lausunto
Auto- ja polkupyöräpaikkalaskelmat
Selvitys väestönsuojapaikoista
Suunnittelun laadunvarmistus selvitys
Julkisivun tuulenpaineselvitys
Mikroilmastoserveys
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Selvitys LVI-ratkaisujen poikkeamista
Seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi
Selvitys paikoitushallin ilmanvaihdosta
Hissikapasiteettiselvitys
Varjotutkimukset
Selvitys julkisivujen heijastumista
Hormivaikutus- ja painesuhdetarkastelut
K-Torni jaettavuuskaaviot
Yhteisjärjestelysopimus 2 kpl
Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n lausunto
Pihasuunnitelma
Ajoura- sekä liittymätarkastelut 3 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pelastustiet ja ajouratarkastelut

Korttelisuunnitelma

Vesilupapäätös

Ympäristöselvitys

Haetaan lupaa 34-kerroksisen liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen rakentamiseen.

RAKENNUSHANKE

Rakennus muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden yhdessä korttelin muiden rakennusten kanssa. Korttelin rakennusten jalustana toimii yhtenäinen pysäköintilaitos ja huoltopiha sekä sen päällä oleva pihakansi Keilaniementori. Saattoliikenneyhteys kansitason pääsisäänkäynneille liittyy Keilaniementiehen kulkien Keilalammen kiinteistön pohjoispuolitse. Pysäköintilaitoksen, huoltopihan ja pihakannen tonttien rajat ylittävät toiminnot on kirjattu yhteisjärjestelysopimukseen.

Rakennus käsittää yhden pihakansitason alaisen osittain maanpäällisen kerroksen, jonka alle sijoittuu tekninen kellarikerros, 34 kokonaan maanpäällistä kerrosta sekä niiden yläpuolinen IVKH-kerros. K2-kerrokseen sijoittuvat sulkutilan ympäröivät hissien alatilat ja teknistä tilaa. K1-kerrokseen sijoittuvat Rantaraitille meren suuntaan avautuvat liike-, palvelu- ja ravintolatilat, polkupyörä- ja autopysäköintitilat, sosiaali- ja varastotilat sekä huolto- ja tekniset tilat. Tornin jalustaosan muodostavissa ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitsevat kaksi kerrosta korkea aulatala pääsisäänkäynteineen ja siihen kahdessa tasossa liittyvät neuvottelukeskustilat. 2.kerrokseen on sijoitettu myös teknisiä tiloja. Pihakansitasolle sijoittuu erillinen katosrakenne ja liiketila, minkä yhteyteen on integroitu ilmanvaihdon ulospuhalluselimä. Kerrokset 3.-24. ovat muuntojoustavaa toimistotilaa, joka on tarvittaessa jaettavissa useammalle käyttäjälle. Kerrokseen 11 sijoittuu toimistotilojen lisäksi kylpylätiloja. Kerrokseen 25.-28. sijoittuvat hotellihuoneet. Kerrokseen 29, 33 ja 34 sijoittuu edustustiloja. Rakennuksen sisäänvedetyn huipun kerroksissa 31 ja 32 sekä kerroksessa 30 sijaitsee ravintolamaailma näköalatasanteineen ja terasseineen. Ravintolakerroksia yhdistää palo-osastoitu atrium avoportaineen. Rakennuksen huipulle sijoittuu osin 2 kerrosta korkea IV-konehuone.

Torni on suurmaisemassa ulkomuodoltaan poikkeava ja veistoksellisesti porrastuva. Torniosan julkisivut toteutetaan alumiiniprofiilirakenteisina, pääosin kirkkain pintalistattomin SG-umpiolasituksin ja osin läpinäkymättömin julkisivulasituksin. Osalla julkisivuja on veistoksellista hahmoa korostavat pystysuuntaiset, ja joka toisen kerroksen välipohjan kohdalla vaakasuuntaiset alumiiniverhoillut umpiosat. Jalustaosassa ja piha-alueilla julkisivuissa käytetään suurten listattomien lasiosuuksien lisäksi keraamista suurlaattaa, joka toimii korttelissa yhdistävänä tekijänä tonttien 12, 13 ja 14 osalla. Jalustaosa on 9 metriä korkea ja sitä reunustaa sisäänkäyntejä suojaava ulokkeellinen katosrakenne. Terrassien lasikaiteet toteutetaan rautaoksidivapaista heijastamattomista lasista. Vesikattojen iv-asennukset on sijoitettu julkisivurakenteiden taakse.

Kosteudenhallinta Kuivaketju10 -toimintamallilla soveltuvin osin, hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu K-1 liike-, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontilla on 48 100 kem², joka on jaettu kahteen osa-alueeseen siten, että suuremmalle osuudelle on sallittua rakentaa 48 000 kem²; torniosalle 40 kerrosta ja jalustaosalle 2 kerrosta. Pienemmälle osuudelle (m-2) saa rakentaa 1-kerroksisen hotellin sisäänkäyntiin liittyvän katoksen ja liiketilaa yhteensä 100 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi korttelialueella saa rakentaa: jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pihakannen alaiset pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, hissikonehuoneet ja kuilut, väestönsuojatilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä rantaraitin puolelle sijoittuvat liike- ja palvelutilat, sekä kahvilatilat ja ravintolan näköalatasanteen yhteyteen.

Rakennuksen kokonaisala on 69 668 m². Kerrosalaa on 65635 kem², josta 48 100 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 10 615 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 6920 kem² MRL 115 §:n sallimaa rakennusoikeuden ylitystä sekä muuta alaa 4033 m². Tontille osoitettu rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa sijaita korossa +163.00.

Yleiselle aukiolle/torille varatulle alueen osalle Keilaniementien tasolla on järjestettävä selkeät ja esteettömät yhteydet metroasemalle ja rantaraitille. Alueelle saa rakentaa aukiota/toria aktiivisia leikki-, oleskelu- tai lähiliikuntapaikkoja. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Asemakaavan mukaan kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalla on oltava kasvullista alaa vähintään 50 % kannen alasta, jolle tulee istuttaa puita, pensaita ja nurmea ja/tai maanpeitekasvillisuutta. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa korkeaa laatutasoa rakennusten kanssa. Alueella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Asemakaavan mukaan alueella tulee huomioida tulvariski. Piha- ja kansipiha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai öljynerottimella.

Alueella rakentamaan ryhtyvän on selvitettävä alueella sijaitsevien maan- ja vedenalaisten johtojen tarkka sijainti sekä suoja-alueet ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta niiden omistajan kanssa.

Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että rakennuksen yläosan yleistä käyttöä palveleva ulko- ja sisänäköalatasanne kahvila- ja ravintolatiloiheen sijoittuu korkeusasemaan +126.70 kaavavaatimuksena olevan likimääräisen +140 korkeusaseman sijaan. Perusteluina on esitetty rakennuksen toteuttaminen kaavan sallimaa maksimikorkeutta matalampana, sekä tornin sisennetyn huipun massoittelu, joka muodostaa arkkitehtonisesti edellytykset näköalatasanteen sijoittumiselle nyt suunnitelmassa esitettyyn korkoon. Poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää perusteltuna.

Neljässä hotellikerroksessa laskennallinen poistumismatka ylittää suojaustaso huomioiden sallitun 45 m:n matkan johtuen yhdensuuntaisesta poistumisesta hotellikäytävien perältä. Laskennallinen ylitys on 25. ja 26. kerroksissa 5 metriä (matka 50 m) sekä 27. ja 28. kerroksissa 11 metriä (matka 56 m). Poikkeaman perustelut: (A) Kulkumatkasta osa sijoittuu eri palo-osastoon majoitustiloihin nähden (palo-osastoituun ja palokuormattomiin hissiaulaan sekä portaan palosulkuun). Mikäli tämä osuus jätetään huomioimatta, on laskennallista ylitystä vain 27. ja 28. kerroksissa 4,5 metrin verran. (B) Majoitustilojen palo-osastoon sijoittuva osuus kulkumatkasta kulkee kokonaisuudessaan seinin rajattua sisäistä käytävää pitkin, jossa ei sijaitse irtainta palokuormaa. (C) Rakennus on varustettu hätäkuulutuslaitteistolla, joka nopeuttaa poistumisen alkamista tavanomaiseen palokelloon/sireeniin nähden.

Osalla käännetyn kattorakenteen alueella on käytetty paloteknisiltä ominaisuuksiltaan huonompaa eristettä kuin edellytetty A-luokka. Perusteluina eristeen kotelointi rakenteen sisälle siten, että palo ei pääse leviämään eristeestä muuhun rakenteeseen tai päinvastoin. Koteloinnin paloluokka on EI 60. Myös paloteknisiä poikkeamia voidaan pitää perusteltuina.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkatarve on 611 ap, joista 110 toteutetaan rakennuksen K1-tasolla ja loput 501 osoitetaan Keilaniemen kalliopysäköinnin tiloista erillisellä sopimuksella. Omalle tontille rakennettavista 110 autopaikasta 4 kpl on osoitettu liikuntaesteisille ja kalliopysäköinnin tiloista 10 kpl. Kaikki K1-tason autopaikat varustetaan sähköautojen lataukseen soveltuviksi.

Väestönsuojatarve on pääkäyttötarkoituksen mukaisesti 962 m² varsinaista suoja-alaa 1282 henkilölle. Väestönsuojapaikat osoitetaan Keilaniemen kalliopysäköinnin tiloista erillisellä yhteiskäyttösopimuksella, joka on toimitettu luvan liitteeksi.

ESTEETTÖMYYS

Esteettömyys on otettu huomioon seuraavasti:

- Kaikkiin rakennuksen kerroksiin on esteetön pääsy.
 - Rakennuksen jokaiseen kerrokseen on hissiyhteys. Henkilöhisikorit täyttävät esteettömyydelle vaaditun mitoituksen.
 - Luiskat ovat kaltevuudeltaan max 8 %.
 - Liikuntaesteisille merkityt autopaikat sijoitetaan autohalliin (4 kpl) ja tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen (10 kpl).
 - LE-saattopaikat (2 kpl) osoitettu kansitasolle pääsisäänkäynnin läheisyyteen
 - Rakennuksen kaikki sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi
- Esteettömyyselvityksen kaaviot ovat lupahakemuksen liitteinä.

MELU

Kortteli sijaitsee tieliikenteen suhteen melualueella. Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden melukatveeseen ja oleskeluterassit on suojattava meluntorjunnan kannalta. Kohteesta laaditun meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täytyvät osalla julkisivuista ja oleskeluterasseilla. Ympäröivät rakennusmassat suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita. Hotellikerroksissa (25.-28.) rakennuksen kulmissa sijaitsevilla huonetiloissa vaadittava parempi äänieristävyys saavutetaan varustamalla ne paremmin ääntä eristävin lasituksin. Muuten ulkovaipan äänieristävyys on saavutettavissa tavanomaisilla rakenteilla ja ratkaisuilla. Oleskeluterassien lasikaiteet (vähintään laminoitu 4+4) on ulotettava lattiapintaan saakka tiiviinä ja kohteesta laaditun meluselvityksen mukaisen korkuisina.

PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Porrastuvan rakennuksen vesikattopinnat, kahta ylintä lukuun ottamatta otetaan käyttöön oleskeluterasseina ja istutusalueina. Maisemoitavan ja istutettavan piha-alueen toimintoja ovat lähiympäristöä palvelevat oleskelu- ja liikennealueet. Kannelle on mahdollista toteuttaa 100 kem2:n suuruisen liiketila katosrakenteen yhteyteen. Talotekniikan ulospuhalluskanavat integroidaan katokseen.

Torikannen pääasiallinen jalankulkureittien materiaali on graniittilaatta, myös saattoliikenteelle osoitetut alueet ovat graniittipintaisia.

Saattoliikenne erotetaan jalankulusta pollareilla, kivipaasilla tms.

turvallisuutta tuovilla keinoilla. Yleisiä alueita ja oleskelualueita, sekä

sisäänkäyntejä, suojataan tuulelta istutuksin sekä rakenteellisin

tuulensuojarakentein, pyrkien varmistamaan mahdollisimman miellyttävä

mikroilmasto ja samalla kuitenkin maksimoiden merinäköymät

Keilaniementorilta rakennusten välistä.

Kiinteistön jätteiden käsittelytilat sijaitsevat kansitason alla

yhteiskäyttöisen huoltopihan yhteydessä.

Alueen hulevesiratkaisut toteutetaan asemakaavan vaatimusten mukaisesti.

Lintujen törmäämisriskiselvityksen mukaisesti lasituksessa ja

valaistuksessa otetaan huomioon kaavan 4 §:n vaatimukset.

Lasipintojen heijastuvuusriskiselvitys on toimitettu luvan liitteeksi.

Julkisivujen tuulenpaineselvitys on toimitettu luvan liitteeksi.

Riskienhallintaraportti on toimitettu luvan liitteeksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta. Jatkosuunnittelussa on suositeltu varmistamaan julkisivun ruutujaon havaittavuus myös kaukonäkymässä ja tutkimaan sen mittasuhteiden varioimismahdollisuuksia rakennuksen eri osuuksien osalta. Lisäksi on pyydetty varmistamaan sosiaalitulojen riittävyys ja saavutettavuus rakennuksen käyttäjille, sekä polkupyöräpaikkojen riittävyys ja helppokäyttöisyys myös vierailijoille. Suunnitelmaan on pyydetty sisällyttämään esitykset kulkuyhteyksistä tulevaan kalliopysäköintilaitokseen, esteettömyys selvitys kulkukaavioineen, ja pihasuunnitelmassa kiinnittämään huomiota esteettömyyteen ja yhteyksiin myös ulkokautta, sekä varmistamaan kasvillisuusvalinnat ympärivuotisiksi ja paikan sääolosuhteita sietäviksi. Rakennuslupavaiheessa esitettäväksi pyydettiin myös tuulitunnelikokeet ja varjostavuustutkimukset. Pyydetty suunnitelmat on toimitettu ja tutkittu hankkeessa myös näiltä osin.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 10030 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 8-12 sekä kaupungin yleistä aluetta (Rantaraitti). Mm. torialuetta, torikannta, kannen sulanapitojärjestelmiä, kulkuyhteyksiä, piha-alueita, huoltopihaa jätehuoltoa, pelastusteitä, savunpoistoa, raitisilmanottoa, hätäpoistumisteitä, hulevesisuunnitelmia, yhteisiä ajoväyliä, pysäköintijärjestelyjä, muuntajien sijainteja ja kunnallisteknisiä liittymiä koskien. Lisäksi on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien Espoon kaupungin ja 10. kaupunginosan korttelin 10030 tontteja 8, 9, 10 ja 12, korttelin 10032 tonttia 5 sekä kaupungin yleisiä tori- ja puistoalueita. Mm. yhteisiä rakenteita, palomuureja, teknisiä järjestelmiä, poistumis- ja pelastusteitä, IV-asennuksia ja autopaikkoja koskien. Yhteisjärjestelysopimukset ovat luvan liitteinä.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkimittauksen lausunto on puoltava.

Pelastusviranomainen puoltaa hanketta, mikäli palotekniset ratkaisut toteutetaan kuten paloturvallisuussuunnitelmassa ja sen liitteissä on esitetty.

Länsimetron lausunto on puoltava. Lausunnossa todetaan, että jos louhintaa tarvitaan, pitää asiasta olla ennakkoon yhteydessä Kaupunkiliikenteeseen ja sopia töiden järjestelyistä.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenteen lausunto on ehdollinen.

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

Luvan liitteeksi on toimitettu lentoestelausunto ja ulkopuolisen tarkastajan lausunnot (LVI, Palo, julkisivut, rakenne Sweco, rakenne WSP, rakennusfysiikka, geo ja kat).

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistus: Työskentely metroradan läheisyydessä pitää huomioida. Samoin hankkeeseen ryhtyvän tulee tutustua Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistuksiin: Raitioteiden

suunnitteluohje ja Työskentely raitioteiden läheisyydessä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana. Liikennöidyltä pihakannelta tulevat hulevedet tulee puhdistaa asemakaavamääräyksen 8§ mukaisesti.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Hankkeessa noudatettavat MRL 150 d§ tarkoittamat erityismenettelyt määrätään aloituskokouksissa.

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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

Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Tonttien 12, 13 ja 14 piha-alueilla tulee käyttää yhtenäisiä pintamateriaaleja.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on keraaminen suurlaatta hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eero Mustonen

p. 040 634 3084

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jatta Salmi teki seuraavan palautusesityksen: "Palautetaan valmisteluun puutteellisten selvitysten vuoksi"

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

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

4 §129 Eriävä mielipide_Salmi

Oheismateriaali

Esittelyaineisto_YRLTK_049-2023-912

Jakelu

Hakija

3023/10.03.00/2023

§ 130

Uudisrakennuslupa 2023-709 Kansanopistontie 6

Päätöspäivämäärä 14.9.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.9.2023

Rakennuspaikka	49-70-8-6 ESPOONKARTANO Pinta-ala 6650.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kansanopistontie 6 02780 ESPOO Asemakaava A, II, e=0,30, Asuinrakennusten korttelialue 1994.9 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Finnsin August c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Viisi rivitaloa (9053,916E,917F,918H,919J), talousrakennus (921L), autokatos/jätehuone (922M) ja kuusi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040869053	367.0	367.0	1230.0	2
	2	104086916E	368.0	368.0	1240.0	2
	3	104086917F	550.0	550.0	1850.0	2
	4	104086918H	447.0	447.0	1500.0	2
	5	104086919J	462.0	462.0	1550.0	2
	6	104086921L	143.0	143.0	460.0	1
	7	104086922M	18.0	18.0	50.0	1

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

Lausunnot

Naapurien kuuleminen 7 kpl 04.07.2023 .
Rajanaapurit Espoo 16.06.2023 Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö 27.06.2023 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (20 kpl)
Asemapiiros (dwg)
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Kaupparekisteriote
Hulevesisuunnitelma
Valtakirja
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Kerrosalakaavio
Julkisivujen visualisointi- / värityssuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Selvitys
Esittelyaineisto YRLTK (2023-709)

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa viiden rivitalon (9053,916E,917F,918H,919J), talousrakennuksen (921L) ja autokatos/jätekatoksen (922M) rakentamiselle sekä kuuden maalämpökaivon poraamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A, II, 0,30). Tontilla on rakennusala pysäköintipaikalle ja tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osia sekä tontin pohjoisosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualue.

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa eivätkä pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erytystä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnon mukaista kasvillisuutta.

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienimittakaavaisuutta. Julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä tulee julkisivu jakaa jaksoihin värin ja

muodon keinoin. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja kuten puu ja rappaus. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa, vastakkaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm rakentamisen sijoittumiseen, rakennusten muotoon ja energiatehokkuuteen, väriytykseen, maaston käsittelyyn, tonttien ja alueiden rajaamiseen, hulevesien käsittelyyn sekä pohjaveden huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Tontille sijoittuu viisi harjakattoista kaksikerroksista asuinrakennusta, yksikerroksinen harjakattoinen talousrakennus sekä autokatos/jätekatos. Asuntoja on yhteensä 24 kpl.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu vaakapuupaneeli värisävyinä harmaa, punertavan harmaa, vaaleanharmaa, siniharmaa, vihreä, keltaisenruskea ja ruskea. Asemakaavan edellyttämä julkisivun jakaminen osiin on toteutettu väriytyksen rytmityksellä siten että väriytyys vaihtuu aina kahden päällekkäisen asunnon käsittävän rakennusosan kohdalla. Kaikkien rakennusten päädyt ovat vaaleanharmaata vaakapaneelia. Lisäksi rakennusten julkisivuja on elävöitetty asuntopihojen katoksilla, ranskalaisin parvekkein ja tehostevärein. Katemateriaalina on tumman harmaa peltikate.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontin keskisosalle. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistonttiellä sijaitsevien ajoliittymien kautta. Autopaikoitus on jaettu tontille kahteen osaan. Toiselle autopaikoitusosalle ajetaan ajoliittymän viereisen tontin ajoliittymän kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1995 kem2 saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2355 kem2, josta varsinaista rakennusoikeutta on 1995 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 359 kem2, josta asemaakaavan sallimaa 120 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitys on 78 kem2. Jätehuone/autokatos on kooltaan 18 kem2 ja talousrakennus 143 kem2. Rakennettava kokonaisala on yhteensä 2355 m2.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap 70 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 1,5 ap /asunto. Avoimet autopaikat on jaettava selkeiksi ryhmiksi ja erotettava toisistaan

ja muista pihatoiminnoista istutusvyöhykkeellä/pensasistutuksin. Pysäköintialuetta ei saa asfaltoida - pinnoitteen on oltava maastoon sopeutuvaa ja vettä läpäisevää

Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu asuntojen lukumäärän määräämänä yhteensä 36 ap, joista 2 le-ap. Pysäköintialueen pinnoite on asemakaavan mukaisesti vettäläpäisevä kivituhka.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 67 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Suunnitelmassa pyöräpaikat ovat asuntokohtaisissa ulko-varastoissa 3pp/varasto. Lisäksi sisäänkäynnin läheisyyteen esitetään polkupyöräpaikkoja.

S1-luokan väestönsuoja sijaitsee viereisen tontin 49-70-8-7 talousrakennuksessa (447A). Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja toimii tonttien 6 ja 7 yhteiskäytössä ja on mitoitettu 104 henkilöä varten.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena ja asuntoihin ja yhteiseen talousrakennukseen on esteetön sisäänkäynti. Talousrakennuksessa sijaitsee asuntokohtaiset varastotilat.

MUUT SELVITYKSET

Sulfaattimaa- ja korroosiotutkimuksen mukaan näytteissä esiintyy satunnaisia sulfidiraitoja. Sulfaattimaiden käsittelystä on lupamääräykset.

Hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa tontilla. Asemakaavan mukaan viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteistöllä sijaitseva avo-oja esitetään putkitettavaksi. Putkituksen sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Pysäköintialueen hulevedet käsitellään hiekka- ja öljynerotuskaivoissa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Kiinteistöt 49-70-8-6 ja 49-70-8-4 ovat sopineet ajo- ja kulkuyhteydestä. Lisäksi tonttien välillä on sovittu pintavesien käsittelystä. Kiinteistöt 49-70-8-6 ja 49-70-8-7 ovat sopineet ajo- ja kulkuyhteydestä ja kiinteistöllä 49-70-8-7 väestönsuojan pysyvistä käyttöoikeudesta koskien tonttia 6. Lisäksi tonttien välillä on sovittu pintavesien käsittelystä. Kiinteistöt 49-70-8-4, 49-70-8-5, 49-70-8-6 ja 49-70-8-7 ovat sopineet kulkuyhteyksistä rasitesopimuksen mukaisesti. Rasitesopimusten mukaiset rasitteet tulee perustaa hyvissä ajoin ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 01.03.2021 yhtenä tonttien 4 ja 5 muodostamana kokonaisuutena. Suunnitelmaa on puollettu mm tontin täyttämistä ja korkeusasemien tarkistamista sekä pysäköintialueen ja talousrakennuksen suunnitelmien tarkentamista koskevin huomautuksin, jotka on osin otettu huomioon.

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

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 13.1.2022 ehdoin. Tästä on lupaehto.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Lisäksi tulee huomioida taimenten kutuaika (1.9-30.11.), jolloin kiintoainespitoisia vesiä ei saa päätyä Mankinjokeen.

Ennen maalaus-/rappauustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus

tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hulevesien purkautumisreittiä tulee laajemmin tutkia ja tarkistaa että vedet pääsevät johtumaan tontilta eteenpäin. Pihojen maanpinnat voivat kallistua rajoilla oleviin ojiin päin. Rajoilla olevat ojat tulee mahdollisimman paljon säilyttää avo-ojina ja kasvillisuuden peittäminä, kuten myös viivytysohjaukset.

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

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pihasuunnitelma tulee esittää Espoon lupa-arkkitehdille hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää

p. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

94/97

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 130

14.09.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-709

Jakelu

Hakija

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 120, § 121, § 122, § 123

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 124, § 125, § 126, § 127, § 128, § 129, § 130**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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