



Rakennuslautakunta

19.11.2020

Kokoustiedot

Aika 19.11.2020 klo 17:00 - 19:37

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja
	Valle Jaana	jäsen
	Pekkanen Johanna	jäsen
	Mikkola Merva	jäsen
	Puhakainen-Mattila Rosa	jäsen
	Hentunen Mika	jäsen
	Sjögren Ulf	jäsen
	Janei Hossein	jäsen
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö
	Tuominen-Maila Anni	lakimies
	Mäntymaa Eemi	lakimies
	Nyman Marika	sihteeri
Poissa	Erävuoma Asso	
	Salmela Niklas	

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Merva Mikkola

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 25.11.2020.

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 208		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 209		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 210		Rakennuslautakunnan vuoden 2020 kolmas osavuosikatsaus	6
§ 211		Rakennuslautakunnan vuoden 2020 HURRAA-tunnustuspalkinnon jakaminen	9
§ 212	1	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-427 koskevasta valituksesta, Seilikaari 3, kiinteistötunnus 49-26-104-4	11
§ 213	2	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020 734 koskevasta valituksesta Westendintie 55a kiinteistö 49-13-18-34	15
§ 214		Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia 2020 1905 Kulolaakso 17 b	18
§ 215		Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2018 1252 Terijoentie 16	20
§ 216		Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta Rakennuslupa 2020 682 Terijoentie 16	27
§ 217		Uudisrakennuslupa 2020 1245 Vanha tienhaara 1	30
§ 218		Uudisrakennuslupa 2020 1338 Anna Sahlstenin katu 4	38
§ 219		Uudisrakennuslupa 2020 1540 Espoonlahdenkatu 10	46
§ 220		Uudisrakennuslupa 2020 1617 Karakalliontie 1	55
§ 221		Uudisrakennuslupa 2020 1619 Karakalliontie 1	63
§ 222		Uudisrakennuslupa 2020 1753 Maarintie 6	71
§ 223		Uudisrakennuslupa 2020-1285-Teerimäenportti 3	79
§ 224		Uudisrakennuslupa 2020 1713 Valkamanpelto 4	87
§ 225		Uudisrakennuslupa 2020 1114 Mellstenintie 2	94
§ 226		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	101

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/108

Rakennuslautakunta

§ 208

19.11.2020

§ 208

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.11.2020 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/108

Rakennuslautakunta

§ 209

19.11.2020

§ 209

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Merva Mikkola.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/108

Rakennuslautakunta

§ 210

19.11.2020

5882/00.01.03/2020

Rakennuslautakunta 19.11.2020 § 210

§ 210

Rakennuslautakunnan vuoden 2020 kolmas osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi rakennuslautakunnan vuoden 2020 kolmannen osavuosikatsauksen.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin kolme kertaa vuodessa. Kuukausiraportteja käsitellään kaupunginhallituksessa säännöllisesti.

Lokakuun osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan ja talouden kehitykseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin, tulostavoitteiden ja palvelutuotteita koskevien tavoitteiden toteutumiseen.

Osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä esitetään tarvittavat määrärahamuutokset sekä mahdolliset poikkeamat tulostavoitteissa valtuuston hyväksyttäväksi. Määrärahamuutosesitykset tehdään olennaisuusrajan ylittävistä menoylityksistä, tuloalituksista ja toimintakatteen heikkenemisestä. Poikkeaman määrärahasta tai tuloarviosta tulee olla yli viisi prosenttia tai 200 000 euroa.

Lautakunnat esittävät oman tehtäväalueensa raportit lokakuun lopun tilanteesta ja ennusteesta vuoden loppuun kaupunginhallitukselle ja valtuuston käsiteltäväksi osana kaupungin raportointia. Lautakuntien tulee säännöllisesti käsitellä määrärahojen ja tuloarvioiden, tulostavoitteiden ja niihin

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/108

Rakennuslautakunta

§ 210

19.11.2020

olen-naisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista. Raporteissa käsitellään myös tarvittavat korjaavat toimenpiteet.

Rakennusvalvontakeskuksen tulostavoitteiden toteutuminen vuonna 2020

Tavoitteiden toteutuminen 30.10.2020

Espoo-strategian mukaisten tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien

Palvelutuotteet (€)	TP 2019	TA 2020	30.9.2020 TOT Q3	ENN Q3
45 RAKENNUSLAUTAKUNTA				
Valvonta- ja lupapalvelut				
Palvelutuotteen kokonaiskustannukset	2 976 893	2 888 068	2 259 802	2 888 068
- suoritemäärä (saapuneet hakemukset)	1 831	1 800	1 461	1 800
- yksikkökustannus, e/suorite (kpl)	1 625,83	1 604,48	1 547	1 604
Muut palvelutuotteet				
Palvelutuotteen kokonaiskustannukset	875 194	849 080	664 372	849 080
	3 852 087	3 737 148	2 924 174	3 737 148

ta-voitteiden arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Tuloskortti on liitteenä.

Tunnuslukujen toteutuminen vuonna 2020

Muiden palvelutuotteiden kokonaiskustannuksiin sisältyy yksikön tuottamien asiantuntijapalveluiden ja konsultoinnin kustannukset. Rakentamisen suhdannetilanne vaikuttaa rakennusvalvontakeskukseen saapuvien lupahakemusten määrään. Vuoden 2020 talousarviossa hakemusten määrääarviota on laskettu sadalla vuodesta 2019 toteuman perusteella. Syyskuun loppuun mennessä rakennusvalvontakeskukseen oli saapunut 1 461 hakemusta. Hakemusten määrä kasvoi edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden, jolloin hakemusten määrä oli 1 386. Koko vuoden osalta suoritemäärien ja yksikkökustannusten arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Henkilöstö

Henkilöstöä oli lokakuun lopussa 52 henkilöä. Vakituksia työntekijöitä oli 51 henkilöä ja yksi määräaikainen. Työntekijöitä oli saman verran kuin edellisenä vuonna vastaavana ajankohtana.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/108

Rakennuslautakunta

§ 210

19.11.2020

Käyttötalous

1 000 €	Toteuma 10/2020	Tot/TA %	Talousarvio 2020	Ennuste 2020
Toimintatulot	6 671	133	5 000	7 120
Toimintakulut	3 244	87	3 737	3 737
Henkilöstökulut	2 639	86	3 067	3 067
Palvelujen ostot	291	91	318	318
Aineet, tarvikk.	19	76	25	23
Vuokrat	291	93	312	325
Muut kulut	5	31	15	4
TOIMINTAKATE	3 427		1 263	3 383

Toimintatulot lokakuun loppuun mennessä 6,7 miljoonaa euroa ylittävät vuoden talousarvion 33% ja vuoden ennuste 7,1 miljoonaa euroa ylittää talousarvion 2,1 miljoonaa euroa. Toimintakulut arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti 3,7 miljoonaa euroa.

Investoinnit

Rakennusvalvontakeskuksella ei ole määrärahavarausta talousarvion investointiosassa koneiden ja kaluston hankintaan.

Oheismateriaali

Tuloskortit 10 2020

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/108

Rakennuslautakunta

§ 211

19.11.2020

5032/07.02.06/2020

Rakennuslautakunta 19.11.2020 § 211

§ 211

Rakennuslautakunnan vuoden 2020 HURRAA-tunnustuspalkinnon jakaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta valitsee vuoden 2020 HURRAA!- tunnustuspalkinnon ja mahdollisten kunniainintojen saajat. Palkintoehdokkaista on esitelty lautakunnan kokouksessa 29.10.2020.

Päätös

Rakennuslautakunta päätti vuoden 2020 HURRAA-tunnustuspalkinnon jakamisesta. Lautakunta päätti jakaa vuodelle 2020 HURRAA-tunnustuspalkinnon. Palkinnon saaja julkistetaan 4.12.2020 klo 13.00.

Selostus

Rakennuslautakunta teki 18.9.2014 § 125 päätöksen vuosittain myönnettävän HURRAA! -tunnustuspalkinnon jakoperusteista.

HURRAA! -tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoitusperiä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

Palkinnon tai kunniaininnon kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tulleet tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä teko:

- uudisrakennushanke
- peruskorjaus
- aluekokonaisuus
- julkinen ulkotila
- tekninen kehitystyö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/108

Rakennuslautakunta

§ 211

19.11.2020

henkilön tai yhteisön työpanos

Rakennuslautakunta tekee päätöksen palkittavista kohteista aina vuoden lopulla.

Oheismateriaali

Hurraa ehdokkaat

Jakelu|Distribution|Distribution

Isotalo Olli

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/108

Rakennuslautakunta

§ 212

19.11.2020

5655/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 19.11.2020 § 212

§ 212

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020-427 koskevasta valituksesta, Seilikaari 3, kiinteistötunnus 49-26-104-4

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Valituksenalaisen päätöksen perusteluihin viitaten rakennuslautakunta toteaa, että rakennusluvan rakennukset ovat tasakattoisia ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja paritaloja. Rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta. Toisen kerroksen lasikaiteellisilta terasseilta on teräsrakenteinen kierreporrasyhteys kattotasolle, johon on pohjapiirustuksissa esitetty kattopuutarha istutuslaatikoineen sekä aurinkopaneeleita. Kattoterassin kaiteena toimii korotettu julkisivu.

Rakennushanke sijoittuu asuinrakennusten korttelialueelle A II. Asemakaavassa ei aseteta rajoituksia rakennusten arkkitehtuurille, korkeudelle, kattomuodolle tai julkisivuille lukuun ottamatta julkisivun maksimimittaa, 45 metriä. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +6.5. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan 16.12.2019 puoltanut hanketta pitäen rakennusten muotoilua, väritystä ja arkkitehtuuria mielenkiitoisella tavalla poikkeavana. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 3.2.2020, jolloin on katsottu hankkeen edistävän asemakaavan rakentumista eikä hankkeesta ole nähty olevan haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke muodostaa tontin 26-104-3 kanssa asemakaavan mukaisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavamääräyksen mukaan korttelin piha-alue tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Asemapiirustuksessa on esitetty leikkialue. Oleskelualue toteutetaan

yhtenäisenä naapuritontin kanssa. Korttelialue rajoittuu kolmelta sivultaan puistoalueisiin, joiden leveys on kapeimmillaan noin 12 m. Neljänneltä sivultaan kortteli rajautuu Seilikaari- nimiseen katuun.

Valittajan kiinteistö sijaitsee Seilikaari -nimisen kadun toisella puolella.

Oikeusvaikutteiseen asemakaavaan kuuluvat asemakaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset. Selostus liittyy asemakaavaan siten, että siinä esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Rakennushanke on sitovien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukainen, lukuun ottamatta vähäisenä poikkeuksena hyväksytyä pyöräkatos/jättesuojan rakennusalueen rajan ylittämistä leikkialueelle.

Rakennushanke soveltuu korkeutensa puolesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää muutoinkin maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä rakentamiselle asetettavat vaatimukset sekä 135 §:n rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Kattopuutarhan ei voida katsoa tarpeettomasti haittaavan naapuria.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat. Lautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

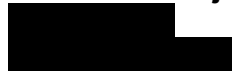
Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 145

Rakennuspaikka ja luvan hakija

[REDACTED]

Aiempi käsittely

Oikaisuvaatimus hylätty / Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 145
Rakennuslupa 2020-427 neljän kaksikerroksisen paritalon,
pyöräkatos/jättesuojarakennuksen osan ja autokatoksen rakentamiselle
myönnetty / lupavalmistelija 9.7.2020 § 66

Valituksen tekijä**Valituksen vaatimukset**

Vaadimme, että rakennuslautakunnan päätös nro 3550/2020, pvm 27.8.2020 kumotaan. Samalla edellytämme, että hankkeen asuinrakennusten 2. kerroksen vesikattotasojen käyttöä kattoterasseina ei sallita ja olemassa olevia rakennussuunnitelmia muutetaan niin, että kyseisiä vesikattotasoja ei voi/saa käyttää oleskelutiloina.

Valituksen perustelut

Valituksen perusteluissa kerrotaan muun ohessa, että vesikattotasojen pintarakenteena on käytetty kauttaaltaan terassilaudoitusta. Vesikattotasot eivät ole kattopuutarhoja vaan laajoja kattoterasseja, jotka on tarkoitettu erityisesti oleskelutiloiksi. Tätä käsitystä vahvistaa myös se, että asemakaavassa edellytetyt huoneistokohtaiset piha-alueet on kokonaan poistettu ja korvattu ehdotetuilla vesikattoterasseilla.

Ympäriällä olevia asuinrakennuksia huomattavasti korkeammalla sijaitsevat hankkeen asuinrakennusten 2.kerroksen kattoterassit muodostavat ympäristöä todella häiritsevän meluhaitan ja vaarantavat lisäksi lähistöllä olevien kiinteistöjen yksityisyydensuojan. Rakentamistapa on täysin sopimaton Mankkaan ennestään hyvin rauhallisella pientaloalueella ja on täysin vierasta yleensäkin Suomessa.

Valituksessa on myös tuotu esiin maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset 117 ja 135 §:ssä, jotka eivät toteudu hankkeen nykyisissä rakennuslupasuunnitelmissa.

Lisäksi valittaja katsoo, että asemakaavan muutoksen selostuksessa useassa kohdassa esitetyt kaavan tavoitteita ei ole kunnioitettu tai ne on jätetty huomioimatta.

Valitus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Liitteet

- 1 Karttaliite, valittajan kiinteistö 8 ja rakennuspaikka 4

Oheismateriaali

- HHO Lausuntopyyntö - Lähetö
- HHO Valitus 24.9.2020
- HHO Liite 1 Valituksenalainen päätös 27.8.2020
- HHO Liite 2 Asemapiirustus
- HHO Liite 3 Rekennuspiirrustukset
- HHO Liite 4 Ote asemakaavan muutoksen selostuksesta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/108

Rakennuslautakunta

§ 212

19.11.2020

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/108

Rakennuslautakunta

§ 213

19.11.2020

5650/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 19.11.2020 § 213

§ 213

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennuslupaa 2020 734 koskevasta valituksesta Westendintie 55a kiinteistö 49-13-18-34

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Epäselväksi jää, valittaako valituksen laatinut henkilö naapurikiinteistön omistavan yhtiön nimissä, ottaen huomioon naapurikiinteistön omistajana olevan yhtiön nimenkirjoituslausekkeen vai onko hän laatinut valituksen yhtiön osakkaana. Rakennuslupapäätöksen ei voida katsoa välittömästi vaikuttavan valituksen laatineen henkilön oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Siltä varalta, että hallinto-oikeus päättää tutkia valituksen, lautakunta lausuu valituksen johdosta.

Rakennusoikeus, enintään sallittavaksi rakennettavien kerrosten määrä sekä asuntojen määrä on ratkaistu jo asemakaavassa. Rakennushankkeen sopivuus ei tule asemakaavassa ratkaistuilta osin enää rakennusluvan myöntämisen yhteydessä harkittavaksi.

Rakennushanke sijoittuu asemakaavan enintään 2-kerroksisten asuntorakennusten korttelialueelle AOR 9. Asemakaavan mukaan, mikäli tehokkuusluvan e mukaan määräytyvä tontin rakennusoikeus on enemmän kuin 300 kerrosneliometriä, mutta alle 600 kerrosneliometriä, saadaan tonttia käyttää enintään 2 asuntoon. Korttelissa rakennukset saadaan sijoittaa 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty.

Rakennusten ensimmäinen kerros on osin maan alle ja osin maan päälle sijoituvaa kellarikerrosta, josta rakennusten kerrosalaan on laskettu mukaan sisääntuloeteinen ja porraskerros.

Haettavien rakennusten yhteen laskettu kerrosala on 318 k-m², mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 18 k-m² (6 %). Rakennusten ulkoseinien 250 mm paksunnan rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Rakennusoikeuden ylitystä Rak A 152 §:n sallimasta on pidetty vähäisenä. Kattamattomat kaksi nurmikiveyksellä päällystettävää autopaikkaa on sijoitettu asemakaavan istutettavalle tontin osalle, asemakaavasta vähäisesti poiketen.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on taitettu valkoinen rappaus ja vähäisesti mustaa rappausta. Rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Rakennuslautakunta liittää lausuntoonsa valituksenalaisen päätöksensä perusteena olevat asiakirjat. Lautakunta liittää lausuntoonsa karttaotteen, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 27.8.2020 § 148

Rakennuspaikka

WESTEND
02160 Espoo

Aiempi käsittely

Oikaisuvaatimus hylätty, aloittamisoikeus myönnetty perustusten tekemiselle / rakennuslautakunta 27.8.2020 § 148

Rakennuslupa 2020-734 kahden yksiasuntoisen pientalon rakentamiselle, kahdelle maalämpökaivolle ja rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta / lupavalmistelijä 2.7.2020 § 103

Valituksen tekijä

Valituksen vaatimukset

Rakennuslupaa ei tule myöntää lupahakemuksen mukaisilla rakennussuunnitelmilla. Rakennuksien välinen etäisyys tulee olla merkittävästi isompi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/108

Rakennuslautakunta

§ 213

19.11.2020

Valituksen perustelut

Rakennukset eivät sovellu Westendin rantabulevardin rakennettuun ympäristöön. Westendin uniikki rantabulevardi, joka voidaan katsoa alkavan Westendintie 55 kohdalla ja jatkuvan Westendintie 77 kohdalle ja siitä vielä Hietaniementielle. Kun tätä Westendin rantabulevardia kulkee ymmärtää kuinka ainutlaatuisesta ja uniikista ranta-alueesta on kysymys. Tämän rantabulevardin rakennukset sijaitsevat väljästi tonteillaan. Uusien rakennuksien tulee sopia rakennettuun ympäristöön.

Alla Westendin rantabulevardin rakennettua ympäristöä. Kuvat osoittavat kiistattomasti, että Westendintie 55 A rakennukset eivät sovellu rakennettuun ympäristöön.

Rakennuksien välinen etäisyys tulee olla merkittävästi isompi, jotta rakennukset sopivat Westendin rantabulevardin rakennettuun ympäristöön.

Valitus ja siinä esitetyt kuvat ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Liitteet

- 2 Karttaliite rakennuspaikka ja valittajan kiinteistö

Oheismateriaali

- Lausuntopyyntö luvan 2020 734 valituksesta
- Valituskirjelmä luvasta 2020 734
- Asemapiirustus, lupa 2020 734
- Julkisivupiirustus lupa 2020 734

Jakelu|Distribution|Distribution

Helsingin hallinto-oikeus

5923/10.03.02/2020

§ 214

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa-asia 2020 1905 Kulolaakso 17 b

Päätöspäivämäärä 19.11.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.11.2020

Rakennuspaikka

49-46-6-11 Kulolaakso 17b
LATOKASKI 02340 ESPOO
Pinta-ala 572.0

Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AOR-5 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen
käyttötarkoitus asuinrak. kortt.alue
Kaavanmukainen 171.5 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
kerrosala

Hakija Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy
Komeetankuja 1 B
02210 ESPOO

Toimenpide Rakennustöiden aloittaminen vesikatteeseen asti ennen rakennusluvan
2020-1333-A lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Hakemuksen liitteet Asemapiiros
Aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa rakennusluvan 2020-1333-A mukaisten toimenpiteiden
aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 8435 euron vakuutta vastaan.

Tontille on myönnetty 10.9.2020 rakennuslupa 2020-1333-A
yksiasuntoisen pientalon rakentamiseen.
Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
Rakennuslautakunta on käsitellyt luvan uudelleen oikaisuvaatimuksen
johdosta 29.10.2020. Oikaisuvaatimus hylättiin.

Hakija hakee aloitusoikeutta puiden kaadolle ja maatöille tontin ja

rasitetien osuudelle sekä rakennuksen perustus ja rakkennustöille. Perusteena hakemukselle ovat aikataulusyyt. Hakemalla jatkoa rakennustöiden aloittamisoikeudelle varmistetaan, että rakennus saadaan säältä suojaan ennen talven tuloa.

Rakentamisen aloitusoikeutta on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden aloittamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ja tekemiseen vesikatteeseen asti ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 8435 euron vakuutta vastaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti Mikkola, puh. 09 816 26625
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Aloittamisoikeutta koskeva lupahakemus 2020 1333
Asemapiirros 2020 1333

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tekijä

5999/10.03.02/2020

§ 215

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, rakennuslupa 2018 1252 Terijoentie 16

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-16-30-4 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1669.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Terijoentie 16 02130 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue 502.0 k-m ² 538.0 k-m ²
Hakija	As Oy White Haven Espoo Terijoentie 16 B 02130 ESPOO	
Toimenpide	Rakennusaikaiset muutokset (461F) Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Espoo Ympäristökeskus	28.04.2020 Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Valtakirja Naapurin suostumus Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta Piha- ja pintavesisuunnitelma	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti oli 01.04.2015 §20 myöntänyt rakennusluvan 49-2014- 2032-A kolmiasuntoisen kytketyn pientalon sekä jätesuojan rakentamiseen, ajoliittymän siirtämiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen sekä kolmen maalämpökaivon poraamiseen.	

Kaikille kolmelle asunnolle oli annettu käyttöönotto kahden osittaisen loppukatselmuksen muodossa vuoden 2016 aikana.

Lupa-arkkitehti on 28.04.2020 §14 myöntänyt kahden vuoden pituisen jatkoluvan 49-2020-682-J rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattamiseen

Lupa-arkkitehti on 07.07.2020 §25 myöntänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan 49-2018-1252-C rakennusaikaisille muutoksille rakennuslupaan 49-2014-2032. Lupa koostui seuraavista muutoksista: sisätila- julkisivu- ja rakennetyyppimuutokset, parvekkeiden laajentaminen autokatosten päällä, puurivin kaataminen sekä muutokset koillisen ajopihan alueella, naapurin Terijoentie 14 puoleisella tontinosalla. Ajopihan muutoksessa oli kysymys maanpinnan korkeusaseman laskemisesta ja pintaveden kulkeutumissuunnan tarkentamisesta. Koska ajopihan pintavesi oli määrä johtaa kokonaisuudessaan katuojaan, antoi kaupunkitekniikan keskus hakijalle uuden laajennetun suostumuksensa. Aiemmin suostumus oli koskenut vain huleveden ylivuotoa, johon on liitetty myös oikaisuvaatimuksen tekijän puoleisella tontinosalla sijaitseva imeytyskaivo. Naapurinkuulemista ei pidetty tarpeellisena.

Kiinteistöt 49-16-30-24 Terijoentie 18b ja 49-452-2-897 Terijoentie 14 ovat jättäneet rakennuslupaa 49-2018-1252-C koskevat oikaisuvaatimukset. Kiinteistöt ovat jättäneet oikaisuvaatimukset myös jatkoluvasta 49-2020-682-J.

OIKAISUVAATIMUS 49-16-30-24 Terijoentie 18b:

Kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b jättämässä oikaisuvaatimuksessa vaaditaan muutoslupapäätös kumottavaksi ja hakija veloitetaan välittömästi korjaamaan toteutus kaikilta osin sekä myönnetyn rakennusluvan että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaiseksi.

Kumoamista vaaditaan ensisijaisesti siksi, että pintaveden poisjohtamista hakijan tontilta ei ole toteutettu alkuperäisen luvan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanpinta Terijoentie 18a:n ja 18b:n puoleisella tontinosalla on toteutettu liian korkealle. Lisäksi tontinrajan viereltä puuttuu rakennusluvassa edellytetty toimiva hulevesipainanne, jonka tulisi ohjata pintavedet suoraan tontin sivurajan suuntaisesti katuojaan. Tätä valumayhteyttä estää kadun varteen hakijan rakentama aitamuuri ja sen päätyyn tontinkulman alueelle sijoitettu betonivalu. Nämä seikat yhdessä ovat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuosien ajan aiheuttaneet pinta- ja sulamisveden valumista kiinteistöille Terijoentie 18a ja 18b tavalla, joka aiheuttaa merkittävää haittaa.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan rakennustyön aikana toteutetun muitakin rakennusluvan vastaisia muutoksia. Näistä oikaisuvaatimuksessa mainitaan liian lähelle nykyistä metalliaitaa, rakennusluvan mukaisen

painanteen paikalle istutetut aitapensaat sekä autokatosten päällä sijaitsevien parvekkeiden laajentaminen koko autokatoksen laajuisiksi terasseiksi.

Rakennusluvan kumoamista vaaditaan myös viranomaisen menettelyvirheen vuoksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusaikaisen muutoksen käsittelyn yhteydessä olisi tullut kuulla naapureita, koska haetut muutokset eivät olleet vähäisiä.

ANNETTU VASTINE 49-16-30-24 Terijoentie 18b

Vastineessaan kiinteistölle 49-16-30-24 Terijoentie 18b, hakija pyytää oikaisuvaatimuksen jättämistä huomioon ottamatta ja toteaa, että rakennustyöt on saatettu loppuun myönnetyn rakennusluvan mukaisesti jo vuosia sitten ja käyttöönotto on annettu vuonna 2016. Hakijan mukaan loppukatselmus on viivästynyt ainoastaan naapureiden tekemien huomautusten ja perättömien syytösten takia, jotka ovat myös vaikeuttaneet rakennusvalvonnan työtä. Lisäksi hakija ilmoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän käyttävän oikaisuvaatimuksessaan vanhoja tietoja ja valokuvia.

Hakija kiistää väitteen pintaveden aiheuttamasta haitasta oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistölle ja esittää näkemyksensä sen, että pihan valmistumisen jälkeen naapurin puolelle ei ole valunut vettä lainkaan.

Hakijan mukaan nurmipihan maaperä on erittäin imukykyinen, koska maaperäkerrokset on vaihdettu vettä läpäisevään ainekseen kellarikorkoon asti, ja tästä johtuen veden on havaittu imeytyvän kaikissa sääolosuhteissa suoraan maahan, eikä sitä ole ehtinyt valua painanteeseen saakka. Kellarin kuivana pitämistä varten on maan sisään asennettu pumppaamo, joka osaltaan varmistaa sen, ettei korkean pohjaveden aikaan nurmialueelle kerry ylimääräistä vettä. Lisäksi hakijan mukaan aitamuuri ei ulotu tontin kulmaan saakka ja valumayhteys painanteesta katujaan on toimiva.

Hakijan näkemyksen mukaan aitapensaiden toteutunut sijainti painanteen pohjalla 0,6 metrin etäisyydellä metalliaidasta on rakennusluvan mukainen ratkaisu eikä estä huleveden kulkeutumista painannetta pitkin. Hakija toteaa ilmoittaneensa naapurille poistavansa metalliaitaan yltävät oksat huoltotyön helpottamiseksi, mutta pitäytyy oikeudessaan pysyttää aitapensaat alkuperäisellä paikallaan.

Hakijan näkemyksen mukaan uudelta laajemmalla terassilta on samanlainen näköyhteys Terijoentie 18b:n suuntaan kuin alkuperäisen rakennusluvan mukaiselta pienemmältä parvekkeelta. Siksi hakijan mukaan haittaa yksityisyyden suhteen ei muodostu.

OIKAISUVAATIMUS Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14

Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14 jättämässä oikaisuvaatimuksessa

vaaditaan muutoslupapäätös kumottavaksi.

Muutettu hulevesiratkaisu ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan noudata kaupunkitekniikan keskuksen antamaa suostumusta, jossa ehtoina mainitaan muun muassa, että hulevedet on imeytettävä ja hidastettava vähintään osittain omalla tontilla eikä naapurille haitallista valuntaa saa esiintyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hulevesiratkaisua ei ole toteutettu alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti vaan sitä huonommalla tavalla. Suunnitellun painanteen tilalle toteutettu asfalttireunus on heidän mukaansa liian matala ja helposti rikkoutuva, jolloin sadevesi pääsee valumaan heidän puolelleen. Koko ajopiha sekä lumenkeräyspaikka on toteutettu asfalttipintaisena, mikä estää veden imeytymisen kokonaan. Lunta kasataan myös oikaisuvaatimuksen tekijöiden vastaisen aidan juureen, josta sulamisvesi valuu suoraan heidän puolelleen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heitä olisi tullut kuulla muutosten johdosta ja lupa-arkkitehdin olisi tullut päätöksessään perustella suostumuksen vastainen ja huonontunut hulevesijärjestely.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan raja-aitaa ei ole yrityksistä huolimatta saatu kunnolla viimeistellyksi ja vaaditaan, että hakija velvoitetaan siistimään aita vastaamaan luvan mukaista suunnitelmaa.

Rakennusluvan kumoamista vaaditaan, koska autokatosten päälle toteutetut, noin neljä kertaa alkuperäistä suunnitelmaa laajemmat terassit, joihin on sijoitettu keskenään erilaisia lasikaiteita, rumentavat naapurien ympäristöä. Tämän vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että naapureita olisi tullut kuulla lupakäsittelyn aikana ja lupapäätös on tältäkin osin perusteeton.

Oikaisuvaatimuksessa lisäksi esitetään, että asuntoihin olisi muutettu ennen kuin käyttönotolle asetetut vaatimukset ovat täyttyneet, mistä mainitaan esimerkkinä lopullisen hulevesisuunnitelman puuttuminen.

ANNETTU VASTINE 49-452-2-897 Terijoentie 14

Hakija on antanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa hakija toteaa, että asfalttipintaisena toteutettu pihatie asfalttireunuksineen estää täysin pintaveden johtumisen Terijoentie 14:n puolelle, ja toimii siten paremmin kuin painanteeseen perustuva alkuperäinen suunnitelma. Hakijan mukaan järjestelmän toimivuus on, vastoin oikaisuvaatimuksen tekijän väitettä, todettu hyväksi sateen aikana pidetyllä katselmuksella rakennusvalvonnan työmaatarkastajan läsnä ollessa syyskuussa 2020. Vettä ei todettu valuvan asfalttireunuksen ylitse lainkaan. Rakennustyön valmistumisen jälkeen maaperän liikkumisen johdosta rikkoutuneet asfalttireunuksen kohdat on korjattu.

Hakijan mukaan lumi kasataan sille varatulle nurmipintaiselle alueelle taajamaisen talon taakse, jossa se imeytyy maahan. Hakija kumoaa väitteen siitä, että lunta olisi kasattu Terijoentie 14:n vastaisen aidan

juureen, ja edelleen korjaa, että aidan juureen on jäänyt vain lumisateessa satanutta lunta, joka on viety erikseen pois eikä sen määrä ole muutenkaan asiassa merkitsevää.

Hakija muistuttaa, että ehdotus aidan rakentamisesta oli tullut oikaisuvaatimuksen tekijöiltä itseltään, jotka hyväksyivät sitä koskevan suunnitelman alkuperäisen rakennusluvan yhteydessä. Vastineessaan hakija luetellen kertaa niitä korjaustoimenpiteitä, joita oikaisuvaatimuksen tekijät olivat heitä vaatineet suorittamaan, ja toteaa niiden olleen kohtuuttomia. Hakija vielä toteaa aidan nyt olevan luvan mukainen ja sijaitsevan luvan mukaisella paikallaan.

Hakijan mukaan ajatukseen koko autokatoksen laajuisesta terassista oli myötävaikuttanut vastaavanlainen terassi toisella rajanaapurilla Terijoentie 18, joka on myös tehnyt oikaisuvaatimuksia hakijalle. Myös parempi vedeneristävyys oli puoltanut uutta ratkaisua.

Hakija haluaa vastineessaan painottaa toteuttaneensa rakennustyön oman tonttinsa rajojen sisällä naapureille haittaa aiheuttamatta, ja haluaa myös tuoda ilmi näkemyksensä siitä, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat puuttuneet rakennushankkeeseen useaan otteeseen tarpeettomasti ja hanketta vaikeuttavalla tavalla sekä häirinneet viranomaisen työtä.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla muutoslupapäätöksellä 49-2018-1252-C on myönnetty lupa muutokselle hulevesijärjestelyssä, koska hakija on jälkikäteen osoittanut vaihtoehtoisen järjestelyn toimivuuden. Näin ollen alkuperäisen uudisrakennusluvan suunnitelmia ei tältä osin tarvitse noudattaa.

Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesijärjestelyyn oli annettu oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan muutoslupaan liittyvän hulevesisuunnitelman perusteella, johon oli päivitetty kaikki ne muutokset, joihin oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat. Suostumuksen katsottiin siten vastaavan muutettua suunnitelmaa eikä erityisiä perusteluja ollut tarpeen lisätä lupapäätökseen.

Lopullinen pintavesisuunnitelma on toimitettu rakennusvalvontaan ja hyväksytty oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa rakennusaikaisessa muutosluvassa 49-2018-1252-C. Rakennusvalvonnan työmaatarkastaja on vahvistanut 8.9.2020 rankkasateen aikana hakijan tontilla pidetyn katselmuksen, jossa todettiin kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14 puoleisella asfalttipihalla sadeveden kulkeutuvan hallitulla tavalla kaivoihin, ja että kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisen tontinrajan ylitse ei valunut sadevettä lainkaan.

Hakija on oikaisuvaatimusta varten Espoon kaupungilta tilaamallaan uudella tarkistus-pintavaaituksella osoittanut, että tontin maanpinnan korkeusaseman toteutus on kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisella tontinosalla kauttaaltaan myönnetyn rakennusluvan

mukainen, ja monin paikoin jopa rakennusluvassa esitettyä alempana.

Kiinteistön 49-16-30-24 puoleisen rajan läheisyyteen luvanhakijan tontin puolelle istutettujen aitapensaiden ei katsota tuottavan haittaa naapurille. Lumenkeräyspaikka on toteutettu nurmipintaisena ja sen paikka on muutosluvalla siirretty asfalttipihan alueelta tontin puistonpuoleiselle kaakkoisrajalle. Kiinteistön 49-452-2-897 puoleinen raja-aita on rakennusvalvonnan puolelta todettu olevan korjaustoimenpiteiden jälkeen myönnetyn luvan mukainen ja sellaisessa kunnossa, ettei naapurille katsota aiheutuvan enää esteettistä haittaa tai vaaraa sen kaatumisesta.

Asemakaavan mukaiselle rakennusalalle, rakennusten toiseen kerrokseen, autokatosten päälle sijoittuvien terassien laajentaminen ei edellytä naapureiden suostumusta. Terassit sijoittuvat asuntojen väleihin noin 12 metrin etäisyydelle kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b puoleisesta tontin rajasta ja noin 7 metrin etäisyydelle kiinteistön 49-452-2-897 puoleisesta rajasta. Asemakaavasta ja terassien sijainnista johtuen on naapurien kuulemista pidetty naapurin edun kannalta tarpeettomana. Myöskään pintaveden johtumisessa tai maanpinnan korkeusasemassa ei ole tapahtunut sellaista rakennusaikaista muutosta, mikä vaikuttaisi naapuriin etuun tai asemaan.

Kaikille asunnoille on annettu käyttöönotto vuonna 2016 eikä lopullisen hulevesisuunnitelman puuttumista ole pidetty käyttöönoton esteenä.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 22.04.2022 asti.

Luvan 49-2014-2032-A mukaisin ehdoin.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 § ja 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sjögren Hentusen kannattamana ehdotti oikaisuvaatimuksen jättämistä pöydälle, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

Päätös

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/108

Rakennuslautakunta

§ 215

19.11.2020

Oheismateriaali

2018 1252 lupapäätös
Rakennusluvan 2018 1252 Oikaisuvaatimus
2018 1252 Asemapiirros
2018 1252 Piha- ja pintaverisuunnitelma
2018 1252 Tonttijulkisivut
Kuva 1
Kuva 2
Kuva 3
Kuva 4

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

5998/10.03.02/2020

§ 216

Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimusken johdosta Rakennuslupa 2020 682 Terijoentie 16

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-16-30-4 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1669.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Terijoentie 16 02130 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue 502.0 k-m ² 538.0 k-m ²
Hakija	As Oy White Haven Espoo Terijoentie 16 B 02130 ESPOO	
Toimenpide	Rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattaminen	
Hakemuksen liitteet		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti oli 01.04.2015 §20 myöntänyt rakennusluvan 49-2014-2032-A kolmiasuntoisen kytketyn pientalon sekä jätesuojan rakentamiseen, ajoliittymän siirtämiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen sekä kolmen maalämpökaivon poraamiseen. Kaikille kolmelle asunnolle oli annettu käyttöönotto kahden osittaisen loppukatselmuksen muodossa vuoden 2016 aikana. Lupa-arkkitehti oli 28.04.2020 §14 myöntänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan kahden vuoden pituisen jatkoluvan 49-2020-682-J rakennusluvan 49-2014-2032-A mukaisten töiden loppuunsaattamiseen. Hakija oli perustellut jatkoluvan tarvetta sillä, että rajanaapuri kiinteistöltä 49-452-2-897 Terijoentie 14 on valituksillaan viivästyttänyt hankkeen loppuunsaattamista. Lupa-arkkitehti oli 07.07.2020 §25 myöntänyt rakennusluvan 49-2018-1252-C rakennusaikaisille muutoksille rakennuslupaan 49-2014-2032.	

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistöt 49-16-30-24 Terijoentie 18b ja 49-452-2-897 Terijoentie 14 ovat jättäneet jatkolupaa 49-2020-682-J koskevat oikaisuvaatimukset. Oikaisuvaatimuksen tekijöiltä on samanaikaisesti vireillä oikaisuvaatimus myös rakennusaikaisesta muutosluvasta 49-2018-1252-C.

Kiinteistön 49-16-30-24 Terijoentie 18b:n oikaisuvaatimuksessa vaaditaan jatkolupapäätös kumottavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan luvan mukaiselle toteutukselle on ollut riittävästi aikaa ja hän vaatii toteutuksen saattamista luvan mukaiseksi välittömin valvontatoimenpitein ilman jatkolupaa.

Kiinteistön 49-452-2-897 Terijoentie 14:sta oikaisuvaatimuksessa vaaditaan jatkolupapäätös kumottavaksi. Kumoamista vaaditaan ensisijaisesti siksi, että rakentaminen olisi voitu saattaa loppuun alkuperäisen rakennusluvan mukaisessa määräajassa, koska rakentamisen loppuunsaattaminen on viivästynyt yksinomaan luvanhakijan piittaamattomasta menettelystä.

ANNETTU VASTINE

Hakija on antanut oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa vaaditaan myönnetyn jatkoluvan pitämistä voimassa.

Vastineessaan hakija toteaa, että rakennustyöt on saatettu loppuun myönnetyn rakennusluvan mukaisesti jo noin puolitoista vuotta sitten ja käyttöönotto annettu vuonna 2016. Hakijan mukaan loppukatselmus on viivästynyt ainoastaan naapureiden kiusantekotarkoituksessa tekemien huomautusten, kantelujen ja korjauspyyntöjen johdosta. Valitusten käsittelyn vaatima aika on edellyttänyt alkuperäisen rakennusluvan voimassaolon jatkamista oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla jatkoluvalla.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työ loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Rakennuslupapäätös 2014-2032-A on annettu 7.4.2015. Luvan mukaiset rakennustyöt on aloitettu 5.5.2015 ja osittainen loppukatselmus on pidetty 11.4.2016. Estettä hakemuksen mukaiselle rakennusluvan voimassaolon jatkamiselle kahdella vuodella töiden loppuunsaattamista varten ei ole ollut.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Luvan 49-2014-2032-A mukaisin ehdoin.

Rakennustyöt on saatettava loppuun 22.04.2022 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sjögren Hentusen kannattamana ehdotti oikaisuvaatimuksen jättämistä pöydälle, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

Päätös

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

Oheismateriaali

2020 682 Lupapäätös

Rakennusluvan 2020 682 Oikaisuvaatimus

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tehneet

5812/10.03.02/2020

§ 217

Uudisrakennuslupa 2020 1245 Vanha tienhaara 1

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-62-63-1 LIPPAJÄRVI Pinta-ala 1496.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vanha tienhaara 1 02940 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, e = 1,40 2100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Korkia Tonttirahasto Ky Keskuskatu 8 B 00100 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja tukimuuri Pääsuunnittelija: Rätty Jussi arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
	1	103876272F	2879.0	2530.0	8784.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	15.09.2020		Mahdollistava		
	Naapurien kuuleminen 7 kpl	29.09.2020		.		
	Kaupunkitekniikan keskus	25.09.2020		Ehdollinen		

HSL 02.10.2020 Mahdollistava
 Kaupunkisuunnittelukeskus 27.10.2020 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 6 kpl
 Valtakirja
 Hankekuvaus
 Hankkeen suunnittelijat
 Poikkeamat kaavasta
 Naapurin huomautus ja hakijan vastine
 HSL:n lausunto
 Kaavoittajan kannanotto
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Johto- ja verkkokartat
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
 Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (2), E-luku (86)
 Paloturvallisuuden perustietolomake
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Esteetön kerrostalo-tarkastusasiakirja
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
 Pohjatutkimuslausunto
 Hulevesisuunnitelma
 Rakennetyypit
 Kosteudenhallintaselvitys
 Piha- ja istutussuunnitelma
 Ulkoväriyysuunnitelma
 Ympäristöselvitys
 Selvitys yhteiskäyttöautosta
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 TEK talotekniikan korjattavuus
 TEK vesi ja viemäri
 TEK Ilmanvaihto
 TEK rakenne
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitus
 Rakennesuunnittelun perusteet ja riskinarviolomake
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Havainnekuvat

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Lupaa haetaan asuinkerrostalon (272F) ja tukimuurin rakentamiseen. Asuinrakennuksen parvekkeet lasitetaan. Tukimuri aitoineen rakennetaan tulevan Petaksenristin tien rajalle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontin rakennusoikeus on 2100 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa

porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, liikenteen melualueella parvekkeet korvaavat viherhuoneet, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja muuntamotilat.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusalaa, jolle on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo, jonka vesikaton ylimmän sallitun kohdan korkeustaso on +54 metriä. Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeita ei saa sijoittaa Turuntien puoleiselle julkisivulle. Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkealaatuisia ja viimeistelyjä. Turuntien puolelle tulee rakentaa vähintään 35 k-m² suuruinen liike-, palvelu- tai työtila.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä koskien mm. piha-alueen melun ja hulevesien hallintaan. Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Asuinrakennuksen kokonaiskerrosala on 2530 k-m², josta varsinaista asuinrakennusoikeutta on 2100 k-m². MRL 115 §:n mukainen ylitys on 196 k-m², josta ulkoseinien 250 mm:n vahvuuden ylittävä osuus on 116 k-m² sekä teknisten tilojen ja kuilujen osuus on 80 k-m². Asemakaavan mukainen lisäkerrosala muodostuu asuinrakennuksiin sijoittuvien asuntojen varasto-, säilytys- ja yhteistilojen (76 k-m²), viherhuoneiden (51 k-m²) sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävästä osuudesta kerrosalasta (107 k-m²), yhteensä 234 k-m². Asuinrakennuksen kokonaisala on 2879 m², josta kellarin osuus on 349 m².

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja kellarillinen. Asuntoja rakennetaan 39 kpl. Kellarikerrokseen sijoittuu väestönsuoja, varastotiloja, pesulatilaa ja yhteistiloja. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu asemakaavan mukainen liike-/ työtila, jonka sisäänkäynti on rakennuksen luoteiskulmassa. Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua luonnonvalkoista tiiltä ja tehostesävyinä on käytetty ruskeaa tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat kuultomaalattua puupaneeliverhousta ja parvekkeiden lasikaiteissa on läpikuultava rasterointi. Sokkeli ja tukimuuri ovat umbrapatinoitua betonia. Rakennuksissa on kumibitumikermipintainen tasakatto ja vesikaton keskiosaan tehdään korotettu alue IV-kanavoinneille.

Pihalle sijoitetaan leikkialue rakennuksen ja tukimuurin suojaan. Leikki- ja pysäköintialue erotetaan matalalla tukimuurilla ja kapealla istutusvyöhykkeellä.

Tontille on esitetty jätteiden keräyspiste ajoliittymän viereen, jätteet kerätään syvässäiliöihin.

Kiinteistön koillisrajalla sijaitseva bussipysäkki siirretään ennen rakennustöiden aloittamista väliaikaiselle paikalle. Bussipysäkin lopullinen paikka on uuden Petaksenristin tien varrella sen valmistuttua.

Kiinteä 2,80 - 3,80 m korkea tuki-/melumuuri rakennetaan rakennuspaikan länsirajalle. Tukimuurin korkeudessa on huomioitu tulevan tienpinnan korkeus, joten lopullinen korkeus kadun puoleiselta sivulta on noin 0,40-1,20 m tien rakentamisen jälkeen. Tukimuurin päälle rakennetaan noin 17 m osuudelle 1,30 m korkea lasikaide piha-alueen melusuojausta varten.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusalasta vähäisesti siten, että rakennuksen luoteisnurkka ylittää rakennusalan 0,30 m.

Perusteluna rakennuksen sijoittelu mahdollistaa kyseisen tontin kulmalle suuremman viheralueen.

Kaavassa määritetty rakennuksen maksimikorkeus ylittyy rakennuksen keskiosassa 1,10 metriä, johtuen IV-konehuoneen IV-kanavoinnin vaatimuksista.

Perusteluna IV-konehuoneen rakennetekniset syyt.

Osa pysäköintialueen autopaikoista ja jätekeräyspiste ylittävät rakennusalueen rajan ja sijoittuvat istutettavaan alueeseen 0,80 metriä. Perusteluna pysäköintialue toteutetaan kaupunkikuvalausunnon mukaisesti rytmitetyn istutuskastoin.

Tontin ajoliittymä sijoittuu piha-alueen ahtauden vuoksi osittain asemakaavan mukaiselle liittymäkieltoalueelle. Perusteluna piha-alueen käytettävyys ja bussipysäkkikatoksen siirto.

Liike- /työtiloihin esitetään asetuksesta poiketen toispuoleiset esteettömät wc-tilat. Perusteluna liike- /työtilan pinta-alan vähäisyys ja wc-tiloihin on mahdollista päästä avustettuna.

Lisäksi poiketaan asemakaavan edellyttämästä autopaikkamäärästä, jonka mukaan autopaikkavaatimus on 25 ap. Piha-alueelle on osoitettu 24 ap, joista yksi ap on tarkoitettu yhteiskäyttöautolle. Yhteiskäyttöauton käyttöoikeus annetaan vain talon asukkaille ja sen tavoitteena on mahdollistaa asukkaille tarpeen mukainen auton käyttö vuokraamalla. Yhteiskäyttöauton pysyvyys on kirjattu yhtiöjärjestykseen. Perusteluna hankkeen sijainti julkisen liikenteen vieressä, pienten asuntojen vähäinen autopaikkojen tarve ja kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltava lausunto.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja 1 ap / 50 k-m² liiketilaa. 24 ap esitetään avopaikkoina piha-alueelle. Autopaikoista 1 ap

on tarkoitettu yhteiskäyttöautolle ja 1 ap on liikuntaesteiselle soveltuva.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 pp / 30 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja 1 pp / 50 k-m² liiketilaa, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 70 pp, jonka mukaisesti paikkoja esitetään sijoitettavaksi kellarikerroksessa olevaan ulkovälinevarastoon.

Rakennuksen kellarikerroksessa toteutetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa varsinaista suojatilaa on 56 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitykset julkisivujen ääneneristävyydestä sekä viherhuoneiden että pihan leikki- ja oleskelualueen melunsuojauksesta. Meluselvityksen mukaan melutasoja koskevat ohjeavot täyttyvät rakennuksen sisätiloissa ja piha-alueilla.

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennusten yhteistilojen osalta.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Liitteeksi on toimitettu hankkeen kosteudenhallintasuunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta mm. yhteistilojen, sijoituksen ja pihasuunnitelman kehittämistä koskevin ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi, eikä näin ollen ole voinut antaa lausuntoa. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat ovat toimitettu, tekninen ennakkoesittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

MUUT LAUSUNNOT

HSL on todennut lausunnossaan, että korvaavan bussipysäkin rakennustyöt on oltava valmiina ennen nykyisen pysäkin sulkemista. Nykyistä tai tulevaa pysäkkialuetta ei saa käyttää varastona tai edes tilapäisenä työmaan tavarankuljetuksen pysäköintipaikkana.

Kaupunkitekniikan keskus on todennut lausunnossaan, että kiinteistöllä olevan bussipysäkkikatoksen siirto kuuluu Espoon kaupungille.

Kiinteistöllä olevien johtojen siirto on anottava johtojen omistajilta.

Työmaalogistiikan suunnittelu esim. työmaakuljetuksen odotuspaikka tulee suunnitella ennen rakennustyön aloittamista. Kiinteistön länsirajan läheisyyteen sijoitettavat tukimuurit, aidat, yms., myös maanalaiset rakenteet, on tehtävä kokonaan rakennuspaikan puolelle siten, etteivät ne estä tai vaikeuta Petaksenristi tien rakentamista. Kaupunkitekniikan

keskuksen mukaan, tontin länsipuoleinen Petaksenristi ja kiertoliittymä eivät tällä hetkellä ole suunnittelussa eikä niiden suunnittelu- tai rakennusaikataulusta ole tietoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistön 62-63-3 naapuri huomautti hankkeen autopaikkojen sijainnista ja näköyhteydestä omalle tontille. Lisäksi omistaja on kysynyt tukimuurin sijainnista ja rakennushankkeen aikataulusta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on todennut vastineessaan, että rakennushanke aloitetaan keväällä 2021. Tukimuuri rakennetaan tontin länsirajalle. Rakennuspaikan ja tontin 3 väliselle rajalle esitetään pensasistutuksia ja asemapiirustus on täydennetty huomautuksen jälkeen. Petaksenristi tien rakentamisen aikataulusta ei ole tietoa.

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Tontin pelastustien sovittaminen katu-/puisto-/torialueeseen tulee hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksessa ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaalogistiikan suunnittelu, esim. työmaakuljetuksen odotuspaikka, tulee suunnitella ja toimittaa hyväksyntää varten Espoon kaupunkitekniikan keskukselle ennen rakennustyön aloittamista.

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

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

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) 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 riittävän kokoista mallipalaa.

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

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.

Rajalle rakennettavat aidat, muurit ja niiden maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa kokonaan rakennuspaikan puolelle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 138 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2020 1245 Asemapiirros

2020 1245 hankeselostus

2020 1245 leikkaus AA

2020 1245 2A Pohjapiirustukset kellarikerros 1 3 krs

2020 1245 2B Pohjapiirustukset 4 7krs

2020 1245 tukimuuri

2020 1245 julkisivut

Havainnekuvat VanhaTienhaara 1

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

Huomautuksen jättänyt

5861/10.03.02/2020

§ 218

Uudisrakennuslupa 2020 1338 Anna Sahlstenin katu 4

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-51-345-2 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1866.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 4 02600 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4200.0 k-m ² 274.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Uusi Espoon Perkkäantalo c/o Sato Oyj PL 401 00601 HELSINKI Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS Pohjoinen Rautatiekatu 29 00100 Helsinki					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja syväkeräysastiat Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
	1	103869281Y	5926.0	5780.0	18260.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	262 Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 17.08.2020 Puoltava					

Naapurien kuuleminen, 01.09.2020 .
4kpl

Kaupunkikuvatoimikunta 04.05.2020 Ehdollinen
a

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18 kpl
Valtakirja 3kpl
Hankekuvaus
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (89)
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus
Tasauspiirustus
Selvitys KKT-lausunnon huomioimisesta
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden perustietolomake
Selvitys aputilojen toteutumisesta
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet
TEK-lomakkeita 7 kpl
Rakennuksen ja ulkoalueen käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa
Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Hulevesiselvitys
Ennakkoneuvottelumuistio, paloturvallisuus
Rakennetyypit
Rakennusfysikaalinen riskiarvio
Ennakkonauvottelumuistio
Väestönsuojailmoitus
Väestönsuojapiirustus, 2kpl
Perspektiivi, alue- ja värijulkisivut
Stabilointisuunnitelma
Materiaalimallit
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Poistumistieporras periaate
Pelastustiesuunnitelma
Parvekkeen ritilätaso
Rakennusoikeuslaskelma
Kokonaisalakaavio
Palotekniset erillisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Poikkeamispäätös
Rakennuslupakartta
Kiinteistörekisteriote

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistökaupan esisopimus
Säätiörekisteriote
Yhteisjärjestelysopimus, alustava
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Pohjatutkimus ja pohjarakennesuunnitelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
HSY-liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys, valokuvia rakennuspaikalta
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
Sitoumus yhteisten rakenteiden toteuttamisesta
Suostumus yleisen alueen käyttöön, sijoituslupa

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen, yksiportaisen asuinrakennuksen rakentamiseksi sekä asuinrakennukseen välittömästi liittyvän pihakannen alaisen, yksikerroksisen ulkoiluvälinevaraston ja pihakannelle johtavan ulkoportaan rakentamiseksi sekä syväkeräysastioiden sijoittamiselle. Rakennus rakennetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön käyttöön. Rakennuksessa on 136 asuntoa, pääosin yksiöitä, joiden keskipinta-ala on 26,9 m². Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 2020-607-S koskien autopaikkojen lukumäärää.

ASEMAKAAVA, POIKKEAMISPÄÄTÖS JA RAKENNUSOIKEUS

Voimassa olevassa asemakaavassa 049-116900 vuodelta 2016 kortteli on AK-asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille saa rakentaa pääosin VIII-kerroksisen ja osittain VII-kerroksisen asuinkerrostalon. Osalle tonttia on osoitettu rakennusala maanalaiselle tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelty. Rakennukset tulee suurkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus.

Poikkeamispäätöksellä 2020-607-S on myönnetty hankkeelle lievennystä asemakaavan mukaisesta autopaikkavaateesta (1 ap/85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto tai 1 ap/100 kem² jos paikat sijaitsevat keskitetysti yhteisessä autohallissa), mikäli lupaa hakiessa pystytään osoittamaan että tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja. Autopaikkoja voidaan poikkeamispäätöksen mukaisesti toteuttaa 40% asemakaavassa vaadittua vähemmän. Rakennushanke on valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 4200 kem² ja lisärakennusoikeutta on osoitettu mm. yhteistiloille siten että niiden muodostama ala on enintään 15% sallitusta kerrosalasta, sekä porrashuoneiden yli 15 m² osuuksille tietyin kriteerein. Hankkeen kokonaisala on 5926 m², kokonaiskerrosala on 5780 kem², mistä 159 kem² koostuu MRL 115§ mukaisesta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta, 616 kem² apu- ja yhteistiloista, 131 kem²

taloteknisistä kuiluista ja yleisiin tiloihin avautuvista teknisistä tiloista ja 674 kem2 porrashuoneiden 15 m2 ylittävästä osuudesta. Lisäksi IV-konehuoneen ala on 146 m2. Rakennuksen kuutiotilavuus on 18026 m3. Hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennusoikeudellinen kerrosala on käytetty kokonaan.

RAKENNUSHANKE

Tontille on ennestään rakennettu osa koko suurkorttelia palvelevasta pihakannen alaisesta pysäköintilaitoksesta, jonka kansitaso on yhteispihakäytössä. Em. rakennus ylittää asemakaavassa olevaa pysäköintilaitokselle osoitettua rakennusalaa, pienentäen asuinrakennuksen käytössä olevaa rakennusalaa.

Tontin eteläpuolella on hulevesien ohjaamiseen käytetty oja ja pohjoispuolella on toinen asuintontti, joille on suunniteltu yhteinen ajoliittymä tämän tontin kanssa.

Julkisivut ovat pääosin vaalealla tiililaatalla päällystettyjä sandwich-elementtejä. Ikkunoiden yhteydessä tehosteena on erivärisistä tiililaatoista sommiteltuja kenttiä.

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa oleva saunaosasto on varustettu julkisivuaihetta muodostavalla, alumiinikomposiittilevyllä verhoillulla, rakennusmassasta ulostyöntyvällä parvekkeella, joka on sisäpuolelta puupaneeliverhoiltu. Rakennus on tasakattoinen ja yksikerroksinen ulkoiluvälinevarasto on viherkattoinen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen rajaa ylitetään vähäisessä määrin (alle 0,15 m) asuinrakennuksen itäisivulla.

Asemakaavassa esitettyä ylimmän kerroksen porrastamista rakennusmassan keskivaiheilla ei ole toteutettu. Visuaalisesti tätä julkisivun osaa on korostettu parvekeaiheella.

Koko rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää poikkeamista edellä mainitulla tavalla, koska aiemmin rakennettu autohallirakennus on osittain, n. 4,4 m osalta, rakennettu asuinrakennukselle varatulle rakennusalalle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja tulee poikkeamispäätöksen mukaisesti toteuttaa 40% asemakaavan vaatimista, yhteensä 26 kpl. Autopaikoista 13 kpl sijaitsee korttelin yhteisessä pysäköintihallissa ja 13 kpl lähialueen pysäköintitalossa, Runoratsun Pysäköinti Oy:ssä, korttelissa 51348, tontilla 1. Alustava sopimus autopaikkojen sijoittamisesta korttelin ulkopuolisiin pysäköintitiloihin sekä sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen solmimiseksi autopaikkajärjestelyihin liittyen on toimitettu luvan liitteeksi. Polkupyöräpaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa 1 pp-paikka/30 kem2, yhteensä 140 paikkaa, lukittuun katettuun tilaan ja lisäksi tulee järjestää pp-paikkoja pihalle sisäänkäyntien yhteyteen. 164 pp-paikkaa sijaitsee lukitussa sisätilassa. Pihalle on osoitettu muutama avopaikkaa.

Väestönsuoja, joka tulee rakentaa 112 henkilölle, sijaitsee rakennuksen pohjakerroksessa ja sitä käytetään normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Rakennus on varustettu yhdellä porrashuoneella ja kahdella uloskäytävällä.

Hankkeesta on laadittu esteettömyys selvitys. Rakennuksen porrashuoneet, yhteistilat ja yhteydet piha-alueille ja autopaikoille on suunniteltu esteettömiksi.

Vettä läpäisemättömiläa pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla. Hulevesiselvityksen mukaan hulevedet viivytetään rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettavissa viivytysputkissa.

Tontin eteläosaan sijoittuu avo-oja, jonne tontin eteläpuolen hulevedet johdetaan suoraan. Tontti luiskataan tontinrajaan asti ja luiskan stabiloinnista on esitetty selvitys. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut ratkaisua.

Tontin käyttöhistorian perusteella tontilla ei ole odotettavissa pilaantuneita maita.

Rakennuksen IV-konehuone sijaitsee rakennuksen katolla, josta raittiin ilman sisäänotto tapahtuu.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys, energiaselvitys ja selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä.

Asemakaavassa ei ole asetettu rakennuksen ulkovaipalle äänitasoerovaatimuksia. Asemakaavassa ei myöskään todeta kohteen sijaitsevan melualueella.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut covid-19-pandemian aikana.

Teknistä ennakkokäsittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi TEK-lomakkeiden läpikäynnin yhteydessä.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 04.05.2020, jolloin se puollettiin ehdollisena. Liitteenä on hakijan laatima selvitys ehtojen täyttymisestä.

RASITTEET, YHTEISJÄRJESTELY- JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava sopimus korttelin yhteisistä järjestelyistä. Mm. autopaikoitus, kansipiha ja leikkipaikat ovat yhteiskäyttöisiä. Tontille ajo ja pelastustie on yhteinen tontin 3 kanssa. Sopimuksessa on myös sovittu palomuurien rakentamatta jättämisestä korttelin eri tonttien välisillä rajoilla.

Sijoituslupa 2020-49 on myönnetty tontin etelärajan järjestelyistä ja hulevesien johtamisesta. Lupa on hakemuksen liitteenä.

Lupamääräykseksi on asetettu, että alustava sopimus autopaikkojen

sijoittamisesta korttelin ulkpuoliseen autohalliin tulee olla toimitettuna aloituskokoukseen mennessä

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille (4 kpl), eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät käytettävästä tiilistä, limityksestä ja saumaväristä sekä liittyvistä materiaaleista (mahd. levyпинnat, pellitykset) esiteltävä mallitrakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoisista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Aloituskokoukseen mennessä tulee toimittaa päivitetty versio hakemuksen liitteenä olevasta koko korttelia käsittävästä yhteisjärjestelysopimuksesta ja ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä em. yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Käyttöönottoon mennessä tulee olla tehtynä yhteisjärjestelysopimus 13 ap:n sijoittamisesta

korttelin ulkopuolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen krttelissa 51348-1. Mikäli kyseiset autopaikat eivät ole käytössä ennen käyttöönottoa, tulee mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella hakea erillinen lupa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Christel Schalin, puh. 043 827 0874

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020 1338

Hankekuvaus

Pohjapiirustus 1krs 2020 1338

Pohjapiirustus 2krs 2020 1338

Pohjapiirustus 3krs 2020 1338

Värilliset julkisivut 2020 1338

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

5906/10.03.02/2020

§ 219

Uudisrakennuslupa 2020 1540 Espoonlahdenkatu 10

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-34-334-3003 ESPOONLAHTI Pinta-ala 0.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Espoonlahdenkatu 10 02320 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²	
Hakija	Kiinteistö Oy Lippulaiva perustettavan yhtiön lukuun c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA		
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), aitaaminen, piharakennelma ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle. Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus		
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun Kokonaisala Kerrosala Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
	1	103876114C 8618.0 8618.0 27136.0	15
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 29.09.2020 7kpl		

Kaupunkimittausyksikkö	14.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	30.03.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta		Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.09.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24kpl
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
 Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus 11.9.2019 liitteineen, 7 kpl
 Hankkeen kuvaus
 Valtakirja
 Suunnittelijoiden ilmoittamislomake
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Rakennuslupakartta
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Sijoituslupa, 3 kpl
 Kosteudenhallintaselvitys
 Alustava pihasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Pelastustiesuunnitelma
 Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
 Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
 Energiaselvitys ja -todistus
 Meluselvitys, kaavavaihe
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
 Parvekelasitusperiaate, ääneneristävyys
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
 Havainnekuvia
 Asemakaavakartta ja -määräykset
 TEK- lomakkeet, 8 kpl
 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Ilmanlaatuselvitys ja asiantuntija- arvio

Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 3 kpl

Bussiterminaalien liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun selvitys

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Detaljipiirustukset, pihakannen reunakaide ja bussiterminaalin savunpoistoluukku

Tuuliviihtyys selvitys

Sähköinen liite: Hankekuvaus - Havainnesetti talo 4 (materiaalit yms)

Sähköinen liite: Naapurin suostumus - Tontin 11/14 suostumus parvekkeiden ylitykselle

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 15-kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, jotka sijaitsevat rakenteilla olevan peruskiinteistön 049-34-334-15 päällä 3D-kiinteistöllä 049-34-334-3003. Lisäksi haetaan lupaa kansipihan reuna-aidalle ja bussiterminaalin savunpoistoluukuille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkosähköpaneelille rakennuksen vesikatolle.

Erilliset rakennusluvut on haettu peruskiinteistölle seuraavasti:

-Kellarikerrosten lupa (049-2019-48) on haettu aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan. Kellarikerrosten muutoslupa (049-2019-1596) on liitetty myös aikaisemmin haettu vertikaalilupa (049-2018-1467), tontille sijoittuville neljälle porrastornille. Kellaritilat koostuvat kahdesta kellaritasosta, joihin sijoittuu autopaikkojen lisäksi teknisiä tiloja, varastotiloja, hissiaulat sekä väestönsuojat mm.

- Maantasokerroksen bussiterminaalin lupa pitää sisällään asuintalokorttelin yhteisen jätehuoneen (049-2019-372).

- Pysäköintikellareihin johtavien ajoramppien rakennusluvut (049-2018-273 ja 049-2018-275).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 14-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle (AL-1). Annetun kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja sen tuottamaan varjostukseen ja tilat liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin. Rakennuksen suunnittelussa tulee hyödyntää Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Pohjakerroksen materiaaleissa, aukotuksissa ja jäsentelyssä tulee huomioida jalankulkijan tason vaihteleva ja inhimillisen mittakaavan muodostuminen. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksen ylimpien kerrosten tulee erottua visuaalisesti ja jäsentelyltään peruskerroksista.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja.

Tontin kaakkoisosassa on esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukainen ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka yhteystarve on sitova. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä. Leikki- ja oleskelupiha-alueet sekä huolto- ja pelustusreitit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tontteja ei saa aidata toista asuntonttia vastaan, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida korttelipihojen oleskelu- ja leikkialueiden suunnittelussa.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä ja parvekekehysten sisällä osittain uritettuja ja maalattuja sandwich-elementtejä. Tiililaattojen mallit ja neljä eri sävyä ovat samat kuin korttelin jalustana sijaitsevien kauppakerrosten paikalla muuratuissa julkisivuissa. Jalustan ja asuinrakennusten julkisivuja rytmitetään vertikaalisuunnassa, niissä vaihtelevat tiilipinnat ja perforoitu metallilevy, jota käytetään kolmea eri sävyä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ulokeparvekkeita. Sisäänkäyntejä korostetaan sisäänvedoilla, katoksilla ja värillisillä klinkkeripinnoilla.

Rakennuksen ullakkokerroksessa on keskitetyn ilmanvaihdon iv-konehuoneen lisäksi asuntojen yhteiset saunatilat, kerhotila kattoterasseineen, osa irtaimistovarastoista sekä pesula ja kuivaushuoneet. Rakennuksen huippu muodostuu kattoterassista ja alemmista kerroksista poikkeavista ikkuna- ja säleikköpintojen muodoista, julkisivumateriaali vaihtuu väribetonipintaiseksi.

Irtaimistovarastoista pääosa (69 kpl) sijaitsee K2- kerroksessa talon alla, 41 kpl sijaitsee talon 8 kellarikerroksessa, jonne on kävely- ja hissiyhteys K1-parkkitason kautta ja loput ullakkokerroksessa. Rakennuksen kansipihan tasolla sen kaakkoispäädystä on kauppakeskuksen polkupyörävarasto ja asemakaavan mukainen julkinen, esteetön hissiyhteys Espoonlahdenkadulle.

Uusia asuntoja on yhteensä 117 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä on toteutunut asuinrakennus 2:n myötä.

Leikki- ja oleskelualue on yhteinen kolmen taloyhtiön kesken. Istutusalueet muotoillaan loiviksi nurmikummuiksi, joille istutetaan kukkivia puita, tilanrajaajina on pensaita. Oleskelu- ja leikkipaikkojen yhteydessä käytetään myös tukimuurimaista istuinreunusrakennetta, jonka on betonia ja puuta. Pihan länsilaidassa sijaitsee kaksi bussiterminaalin savunpoistoluukkuu. Kansipihan kadunpuoleiseen reunaan sijoittuu metallinen aita. Korttelipiha liukuu niittymäisenä pintana Maakravunpuistoon luonnonkivillä päällystettyyn hulevesipuroon asti.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 15 250 kem², josta tontille 049-34-334-3003 on osoitettu 6 550 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja,

asukkaiden yhteistiloja, kiinteistöhoiton tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 8 618 kem², josta 6 559 kem² varsinaista rakennusoikeutta ja 1 643 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 416 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

-Tontin rakennusoikeus 6 550 kem² ylittyy 9 kem² verran. Perustelut: Porrashuoneen savunpoistosuunnitelmien muutosten yhteydessä poistui kierreportaan ja käytävän nurkassa olevat n 1 m² kokoiset savunpoistokuilut, jonka pinta-ala on tullut asuntojen hyödyksi ja rakennuskerrosalaksi.

Lopputuloksena on kerrosalaylitys 0,1%/ 9 m².

-Korttelikokonaisuuden väestösuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestösuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoitusperiaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m² verran. Perustelut: Korttelikokonaisuudessa on useita käyttötarkoituksia, joiden toiminta on eriaikaista, asunnoissa ja liikekeskuksissa ei ole yhtä aikaa maksimihenkilömäärä paikalla. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa luvan myöntämistä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Autopaikat, pyöräpaikat ja väestösuojat on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin. Asuntojen autopaikat, 59 ap, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla P2. (049-2019-48) Asuntojen pyöräpaikat, 236 pp, sijaitsevat asuntojen yhteistiloissa pihakannen tasossa. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia paikkoja on sijoitettu asuntopihalle 32 pp.

Väestösuojatilat sijaitsevat talon 2-3 alla Lippulaivan K1- ja K2 kellarikerroksissa. (049-2019-48) Suojapaikkoja on 175 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen osastoituun porrashuoneeseen, joista toinen johtaa pihakannelle ja toinen katutasolle.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Pihojen tasoille päästään kerroksista hissillä ja/tai luiskalla. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Yksi talosauna on mitoitettu pyörätuolille. Asuntojen parvekkeilla on puuritulävaraus.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuuliviihtyisyys selvitys, jonka mukaan tarkasteltu Lippulaivan lähiympäristö sijoittuu tuuliviihtyisyyden kannalta parhaaseen luokkaan. Rakennusmassoittelua ei ole selvityksen jälkeen olennaisesti muutettu.

Hulevesien viivytysrakenteet sijaitsevat Maakravunpuiston alueella ja niille on haettu sijoitusluvat.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 30.3.2020, jonka jälkeen se on puoltanut hanketta 11.5.2020 huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-3 periaatteita.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätoisehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin
suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous
paikan merkitseminen
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 talotekniikan aloituskokous.

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

Opaste- ja osoitepalaveri tulee olla pidetty
pelastuslaitoksen kanssa aloituskokoukseen
mennessä.

Aloituskokoukseen mennessä tulee luvan liitteeksi
toimittaa yhteisjärjestelysopimukseen liittyvä listaus
tarvittavista oikeuksista.

Siirtolaattojen kuivatusjärjestelmä tulee esitellä IV-
suunnittelijan toimesta rakennusvalvonnalle
aloituskokoukseen mennessä.

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.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on
suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä
melutasomittaukset, joilla todennetaan, että
parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja

oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asuinhuoneissa mittaukset tulee tehdä myös bussiterminaalien runkomelun osalta.

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.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Yhteisjärjestelysopimuksen tulee olla allekirjoitettu ja perustettu käyttöönottoon mennessä.

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.

Sovellatut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2020 1540 Asemapiirros
2020 1540 Hankeselostus
2020 1540 Pohjapiirustus talo 4 1krs
2020 1540 Pohjapiirustus talo 4 2krs
2020 1540 Pohjapiirustus talo 4 15krs
2020 1540 Havainnekuvat

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

5900/10.03.02/2020

§ 220

Uudisrakennuslupa 2020 1617 Karakalliontie 1

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka

49-57-2-4

Karakalliontie 1

KARAKALLIO

02620 ESPOO

Pinta-ala 3789.0

Kaava

Yleiskaava

Kaavanmukainen

AK, 5000, (1/2) VII, e=1,32,

käyttötarkoitus

asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen

5000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon Asunnot Oy

Iso Omena, Suomenlahdentie 1

02230 ESPOO

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (532M, 533N), tontin 5 kanssa yhteinen maanalainen pysäköintihalli (534P) ja yksitoista maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Viisteensaari Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustun
nus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerros
ten
lukum
äärä

1

103879532M 3251.0

3173.0

10460.0

7

2

103879533N 3252.0

3174.0

10460.0

7

3

103879534P 1620.0

1620.0

5340.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö

30.09.2020

Puoltava

Naapurien kuuleminen 2 kpl	15.10.2020	.
Rajanaapurit Espoo	01.10.2020	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	02.10.2020	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (23 kpl)
 Vesijohto- ja viemärilausunto
 Hankekuvaus
 Piha- ja istutussuunnitelma
 Maalämpökaivojen sijainti
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Esteettömyysselvitys
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Suunnittelijoiden ilmoittaminen ja suostumus tehtävään
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Rakennetyypit
 Katukorkeusilmoitus
 Ilmoitus väestönsuojasta
 Energiaselvitys ja -todistus
 Yhteis- ja aputilojen vertailutaulukko
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Valtakirja
 Tukimuurit ja kaiteet Karakalliontien suuntaan
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl
 Esteettömyysselvitys
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 11 kpl
 Kerrosalalaskelmat 3 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Rakennedeltajeita
 Meluselvitys
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Katujulkisivut ja -leikkaus
 Maalämpökaivojen etäisyys selvitys
 Pintavesi- / pinnantasaussuunnitelma
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista 3 kpl
 Ulkoväriyys suunnitelma 2 kpl
 Väestönsuojapiirustus
 Hulevesisuunnitelma
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Rasitesopimus
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
 Tukimuurit ja kaiteet itään
 KKT -lausunnon 6.4.2020 pohjalta muutetut asuntotyypit

Lisäselvitykset ja poikkeukset

TEK-lomake
Rakennetyypit
Palotekniset erillissuunnitelmat
Poikkeamispäätös

Haetaan lupaa rakentaa kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa (532M, 533N), osittain tontille sijoittuva maanalainen pysäköintilaitos (534P) sekä lupaa yhdentoista maalämpökaivon poraamiselle. Asuntoja on yhteensä 91 kpl.

Korttelin tontille 5 haetaan samanaikaisesti lupa 20-1619 asuinrakennuksen ja autohallin osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jossa on olemassa olevia v. 1960-luvulla rakennettuja 5- ja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja, on v. 2017 hyväksytty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusalaan seitsemänkerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa enintään puolet suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille on lisäksi varattu rakennusala pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, varasto-, huolto-, jätehuolto-, väestönsuoja- ja teknisille tiloille kahteen kerrokseen ja osoitettu leikki- ja oleskelualue pihakannelle.

Tontin kahdelle rakennusosalalle erikseen osoitettu asuinrakennusoikeus on 2500 kem²

Asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä parantaa tilasuunnittelua.

Rakennusten ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinrakennusten julkisivuvärien tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, tulee saumat piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa.

Karakalliontielle suuntautuvat rakennusten katutasot tulee käsitellä muista kerroksista poikkeavasti ja niiden tulee antaa avonainen, näyteikkunamainen vaikutelma. Korttelin pysäköintikellarin maanpäällisten osuuksien julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. rakennuksen aurinkoenergian tuotantomahdollisuudesta, pihajärjestelyistä, melusta ja hulevesien käsittelystä.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke on hakenut poikkeamispäätöstä 049-2020-1469-S mm autopaikkamäärään, rakennusalan rajan ylitykseen, rakennusoikeuden jakautumiseen ja maanalaisen tilan rajan ylitykseen. Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja voidaan toteuttaa haetulla tavalla 38 ap, mikäli noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Kaikkien nimeämättömien autopaikkojen tulee olla yhteisjärjestelyihin osallistuvien tonttien yhteisessä käytössä.
2. Rakennusalan rajat voidaan ylittää esitetyllä tavalla. Rakenteet eivät saa kuitenkaan ylittää tontin rajaa.
3. Esteetön kulkuväylä voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla. Muilta kuin esteettömän kulun osalta puilla ja pensailta istutettava alueen osa tontin pohjoisrajalla tulee toteuttaa kaavan mukaisesti vehreänä.
4. Paikoitushallin julkisivut tulee toteuttaa huomioiden mitä kaavassa esitetään rakennusten ja kansipihan laadusta, kaupunkikuvasta, julkisivuista sekä materiaalista. Poikkeamispäätöksen tulee saada lainvoimaiseksi ennen rakentamistöiden aloittamista. Tämä on lupaehtona.

RAKENNUSHANKE

Rakennukset ovat tasakattoisia. Vesikatolla sijaitsevan IV-konehuoneen etelään laskevan katon jatkeena on aurinkopaneelit. Rakennusten julkisivut ovat hienopestyä valkobetonia. Ikkunoihin liittyvillä valkobetonisvyennyksillä luodaan julkisivuihin hienovaraista rytmiä ja kätketään elementtisaumoja. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pihanpuolella parvekkeita elävöittää pystysuuntaiset taustamaalatut värilliset lasikentät. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus.

Rakennusten alimman kerroksen kadun puoleisilla julkisivuilla on suuret ikkunat antamassa avonaisen vaikutelmaa. Ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata, hienopestyä, vaakauritettua betonia.

Asuntojen yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle. Rinteen puolella on väestönsuoja, irtaimistovarastot ja tekniset tilat. IV-konehuone sijaitsee vesikatolla. Hanke on pienasuntovaltainen. Saunaosastoja rakennetaan 2 kpl 91 saunatonta asuntoa kohti, mikä poikkeaa Topten asuintilojen aputilojen mitoitusohjeesta. Mitoituksen riittävyttä on perusteltu vuokrakohteiden saunojen käyttömitoituksella.

Tontti sijaitsee rinteessä ja piha-alue on pääosin autohallin kansirakenteen päällä. Tonttien 4 ja 5 piha-alueet ovat kokonaisuudessaan yhteisjärjestelysopimuksella molempien käytössä. Yhteispihalla sijaitsevat oleskelu- ja leikkialueet sekä viljelylaatikot. Tonttien 4-6 yhteinen jätteen syväkeräyspiste sijaitsee tontin 6 pohjoiskulmassa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 7967 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 5000 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 389 kem² ja porrashuoneiden 20m² ylittävä osuus 279 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 681 kem². Pysäköintihallin kerrosala on 1620 kem². Rakennusten kokonaisala on 8123 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti 38 ap. Noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Autohalliin on osoitettu 25 ap ja 13 ap on osoitettu avopaikkoina tontin 5 ja 6 puolelle yhteisjärjestelysopimuksella. Autohalliin liikuntaesteisille soveltuviksi on osoitettu 2 ap tämän tontin puolella.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkavaatimus koko tontille on vähintään 182 ppp. Tontin pyöräpaikoista 182 kpl:tta toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu 14 kpl:tta avopaikkoja. Naapuritontin 5 ulkoiluvälinevarastossa on pyöräkorjauspiste.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 134 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Kansipiha on suunniteltu esteettömäksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 06.04.2020 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta.

MUUT SELVITYKSET JA SELVITYKSET

Karakallion kortteliin 57002 on tehty tonttien 4,5, ja 6 kesken yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksessa on sovittu mm maalämpökaivojen, autopaikkojen ja jätteiden käsittelystä.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin itäpuolella sijaitsevilla maanalaisissa viivytysputkissa. Viivytysputkien tilavuus on suunnitelmassa yhteensä yli 60 m³. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisen on kuullut rajanaapureita. Naapuri Karakalliontie 2(49-421-1-107) huomauttaa mm louhinta-, räjäytys- ja rakennustöistä huomauttajan kiinteistön läheisyyden vuoksi ja työmaamelusta. Huomautus koskee työmaa-aikaista toimintaa eikä liity rakennusluvan myöntämiseen.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Autopaikoista noin 120 kpl tulee toteuttaa nimeämätöminä ja niiden tulee olla yhteisjärjestelyihin osallistuvien tonttien yhteisessä käytössä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat

yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020 1617
Karttaote 2020 1617
Hankeselostus 2020 1617
Rak 1 Leikkaukset A ja B 2020 1617
Rak 2 Leikkaukset A ja B 2020 1617
Rak 1, 2 ja 3 Pohjapiirustus 1krs ja autohalli 2020 1617
Rak 1 Pohjapiirustus 2 kerros 2020 1617
Rak 2 Pohjapiirustus 2 kerros 2020 1617
Rak 1 J Julkisivut 2020 1617
Rak 2 k Julkisivut 2020 1617
Värijulkisivut Rak J 2020 1617
Värijulkisivut Rak K 2020 1617

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat
Karakalliontie 2

5901/10.03.02/2020

§ 221

Uudisrakennuslupa 2020 1619 Karakalliontie 1

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-57-2-5 KARAKALLIO Pinta-ala 3209.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Karakalliontie 1 02620 ESPOO Asemakaava AK, 2500, (1/2)VII, e=0,78, Asuinkerrostalojen korttelialue 2500.0 k-m ² 0.0 k-m ²			
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI				
Toimenpide	7-kerroksinen asuinkerrostalo (666Y), tontin 4 kanssa yhteinen maalainen pysäköintihalli (6670) ja kuusi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Viisteensaari Anne arkkitehti Uusi rakennus				
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros ten lukum äärä
	1	103879666Y 3374.0	2952.0	10720.0	7
	2	1038796670 375.0	375.0	1250.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1				
	Kaupunkimittausyksikkö	30.09.2020		Mahdollistava	
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	15.10.2020		.	

	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	02.10.2020	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (14 kpl) Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyyselvytys 2 kpl Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 12 kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma Maalämpökaivojen etäisyyselvytys Maalämpökaivojen sijainti Meluselvitys KKT -lausunnon 6.4.2020 pohjalta päivitetty asuntotyypit Yhteis- ja aputilojen vertailutaulukko Rakennedetaljeita Rakennetyypit Tukimuurit ja kaiteet Rakennetyypit Palotekniset erillissuunnitelmat 3 kpl Piha- ja istutussuunnitelma Pintavesi- / pinnantasaussuunnitelma Hulevesisuunnitelma Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Rasitesopimus Hulevesisuunnitelma Kohteen kosteudenhallintaselvitys Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä Ulkoväriyysuunnitelma Valtakirja Vesijohto- ja viemärilausunto - Liitoskohtalausunto Vss-ilmoitus - Ilmoitus väestönsuojasta Väestönsuojapiirustukset Yhteystietojen liite 7 kpl Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) Naapurin suostumus - Naapurin suostumukset Naapurin suostumus - Naapurien suostumus koskien maalämpöä Poikkeamispäätös tai Suunnittelutarveratkaisu - Poikkeuslupapäätös Rasitesopimus - Sähköisesti allekirjoitettu Yhteisjärjestelysopimusluonnos tonttien		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kerrostalotontin jatkovaraus varausehtoineen

Haetaan lupaa rakentaa 7-kerroksinen asuinkerrostalo (666Y), osittain tontille sijoittuva maanalainen pysäköintilaitos (6670) sekä lupaa kuuden maalämpökaivon poraamiselle. Asuntoja on yhteensä 52 kpl. Korttelin tontille 4 haetaan samanaikaisesti lupa 20-1617 kahden asuinrakennuksen ja autohallin osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jossa on olemassa olevaa v. 1960-luvulla rakennettuja 5- ja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja, on v. 2017 hyväksytty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala seitsemänkerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa enintään puolet suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille on lisäksi varattu rakennusala pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, varasto-, huolto-, jätehuolto-, väestönsuoja- ja teknisille tiloille kahteen kerrokseen ja osoitettu leikki- ja oleskelualue pihakannelle.

Tontille rakennusosalalle osoitettu asuinrakennusoikeus on 2500 kem². Asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä parantaa tilasuunnittelua.

Rakennusten ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinrakennusten julkisivuvärien tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, tulee saumat piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa.

Korttelin pysäköintikellarin maanpäällisten osuuksien julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. rakennuksen aurinkoenergian tuotantomahdollisuudesta, pihajärjestelyistä, melusta ja hulevesien käsittelystä.

POIKKEMISPÄÄTÖS

Hanke on hakenut poikkeamispäätöstä 049-2020-1471-S mm autopaikkamäärään ja rakennusalan rajan ylitykseen. Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja voidaan toteuttaa haetulla tavalla 24 ap, mikäli noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Kaikkien nimeämättömien autopaikkojen tulee olla yhteisjärjestelyihin osallistuvien tonttien yhteisessä käytössä.
2. Rakennusalan rajat voidaan ylittää esitetyllä tavalla. Rakenteet eivät saa kuitenkaan ylittää tontin rajaa.
3. Pelastuslaitoksen hyökkäystieportaot voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla. Muilta kuin hyökkäystieportaan osalta puilla ja pensailla istutettava alueen osa rakennuksen länsipuolella tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti vehreänä.
4. Jalankulkuväylä rakennuksen itäseinustalla voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla. Muilta kuin jalankulkuväylän osalta puilla ja pensailla istutettava Poikkeamispäätöksen tulee saada lainvoimaiseksi ennen rakentamistöiden aloittamista. Tämä on lupaehtona.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on tasakattoinen. Vesikatolla sijaitsevan IV-konehuoneen etelään laskevan katon jatkeena on aurinkopaneelit. Rakennuksen julkisivut ovat hienopestyä valkobetonia. Ikkunoihin liittyvillä valkobetonisvyennyksillä luodaan julkisivuihin hienovaraista rytmiä ja kätketään elementtisaumoja. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pihanpuolella parvekkeita elävöittää pystysuuntaiset taustamaalatut värilliset lasikentät. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. Ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata, hienopestyä, vaakauritettua betonia.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on pihalle avautuva kerhotila ja saunaosasto. Rinteen puolella ovat varastot ja tekniset tilat. Kellarikerroksessa on pesula, kuivaushuone, väestönsuoja sekä tekniset tilat. IV-konehuone sijaitsee vesikatolla. Hanke on pienasuntovaltainen. Saunaosastoja rakennetaan 1 kpl 52 saunatonta asuntoa kohti, mikä poikkeaa Topten-asuintilojen aputilojen mitoitusohjeesta. Mitoituksen riittävyttä on perusteltu vuokrakohteiden saunojen käyttömitoitukseen ja hiilijälki- ja energian säästötavoitteilla.

Tontti sijaitsee rinteessä ja piha-alue on pääosin autohallin kansirakenteen päällä. Tonttien 4 ja 5 piha-alueet ovat kokonaisuudessaan yhteisjärjestelysopimuksella molempien käytössä. Yhteispihalla sijaitsevat oleskelu- ja leikkialueet sekä viljelylaatikot. Tonttien 4-6 yhteinen jätteen syväkeräyspiste sijaitsee tontin 6 pohjoiskulmassa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 3328 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2500 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 134 kem² ja porrashuoneiden 20m² ylittävä osuus 117 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 201 kem². Pysäköintihallin kerrosala on 376 kem². Rakennuksen kokonaisala on 3750 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti 24 ap. Noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Autohalliin on osoitettu 16 ap ja 8 ap on osoitettu avopaikkoina tontin 6 puolelle yhteisjärjestelysopimuksella. Autohalliin liikuntaesteisille soveltuviksi autopaikkoja on osoitettu 2 ap tämän tontin puolella.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkavaatimus koko tontille on vähintään 104 ppp. Tontin pyöräpaikoista 58 kpl:tta toteutetaan kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 50 kpl:tta 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastossa eli yhteensä 108 kpl:tta. Kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastossa on pyöräkorjauspiste. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu 6 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 67 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Kansipiha on suunniteltu esteettömäksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 06.04.2020 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta.

MUUT SELVITYKSET JA SELVITYKSET

Karakallion kortteliin 57002 on tehty tonttien 4, 5 ja 6 kesken yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksessa on sovittu mm maalämpökaivojen, autopaikkojen, hulevesien ja jätteiden käsittelystä.

Tieliikennemeluselvityksen 25.5.2016 mukaan pihakannen Karakalliontien vastaiselle reunalle on esitetty 1 metrin korkuista suojakaidetta leikki- ja oleskelualueen suojaamiseksi. Suunnitelmissa meluaita on 1,35 metriä korkea.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma.

Hulevesien viivytys toteutetaan tontin itäpuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytysputkissa. Viivytysputkien tilavuus on suunnitelmassa yhteensä yli 60 m³. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisen on kuullut rajanaapureita eikä heillä ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Autopaikoista noin 120 kpl tulee toteuttaa nimeämätöminä ja niiden tulee olla yhteisjärjestelyihin osallistuvien tonttien yhteisessä käytössä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Rakennusluvan 2020 1619 Asemapiirros
Rakennusluvan 2020 1619 Karttaote
Rakennusluvan 2020 1619 Hankeselostus
Rakennusluvan 2020 1619 Leikkaukset A ja B
Rak 1 ja 2 L Pohjapiirustus kellari ja autohalli tontin 4 1kr
Rakennusluvan 2020 1619 Rak 1 L Pohjapiirustus 1 kerros
Rakennusluvan 2020 1619 Rak 1 L Pohjapiirustus 2 kerros
Rakennusluvan 2020 1619 Rak 1 L Julkisivut
Rakennusluvan 2020 1619 Värijulkisivut Rak L

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

5780/10.03.02/2020

§ 222

Uudisrakennuslupa 2020 1753 Maarintie 6

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-10-82-1 OTANIEMI Pinta-ala 24328.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maarintie 6 02150 ESPOO Asemakaava YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, IV, e = 0,78 19000.0 k-m ² 10366.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6 c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy PL 52 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Korkeakoulurakennus (1) ja aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Siitonen Tuomo arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
	1	103884157U	8214.0	6746.0	26038.0	4
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunt a					
			12.10.2020		Puoltava	

	Kaupunkimittaussyksikkö	15.10.2020	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	05.11.2020	Mahdollistava
	Palo- ja pelastuslaitos	02.11.2020	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	<p>Valtakirjat 2 kpl</p> <p>Kaupparekisteriote</p> <p>Lainhuutotodistus</p> <p>Aloittamisoikeushakemus</p> <p>Hankkeen suunnittelijat</p> <p>Pääpiirustukset 12 kpl</p> <p>Hankekuvaus</p> <p>Rakennushankeilmoitus RH1</p> <p>Kerrosala- ja bruttoalalaskelmat 3 kpl</p> <p>Rasitesopimus</p> <p>Rakennuslupakartta</p> <p>Katukorkeusilmoitus</p> <p>HSY:n liitoskohtalausunto</p> <p>Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (2), E-luku (97)</p> <p>Esteettömyysselvitys</p> <p>Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista ja perustamistapalausunto</p> <p>Tonttileikkauspiirustus</p> <p>Hulevesisuunnitelma</p> <p>Alustava pihasuunnitelma</p> <p>Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet</p> <p>TEK-lomakkeet 2 kpl</p> <p>Hankekohtaiset suunnitteluperusteet</p> <p>Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake</p> <p>Palotekninen suunnitelma 2 kpl</p> <p>Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus</p> <p>Ulkoväriyysuunnitelmat 2 kpl</p> <p>Perspektiivikuva</p> <p>Ympäristöselvitys (valokuvia)</p> <p>Selvitys rakennusjätteen käsittelystä</p>		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	<p>LUPAHAKEMUS</p> <p>Haetaan lupaa rakentaa nelikerroksinen opetus- ja tutkimustoimintaa palveleva rakennus. Hankkeelle haetaan samalla aloittamisoikeutta perustustöitä, pohjaviemäriasennuksia sekä kaivoasennuksia varten ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Perusteluna aloittamisoikeuden myöntämiselle esitetään töiden keskeytymätön jatkuminen maisematyöluvan 20-613-T mukaisten maanrakennustöiden jälkeen mm. Natura-alueen kannalta suotuisaan vuodenaikaan.</p> <p>Kohteeseen on myönnetty 16.4.2020 maisematyölupa 20-613-T uudisrakentamista valmistelevia maanrakennus-, stabilointi- ja paalutustöitä varten sekä toimenpidelupa 20-636-R maalämpökaivojen (35 kpl) poraamista varten.</p>		

ASEMAKAAVA

Asemakaavamääräyksen YO-1 mukaan tontille saa sijoittaa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevia rakennuksia. Asemakaavassa osoitettu rakennusalue on jaettu kolmi- ja nelikerroksisena rakennettaviin osa-alueisiin. Katoksia saa rakentaa rakennusalueiden ulkopuolelle.

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Asemakaava määrää tontin länsilaidalle suojavihervyöhykkeen, ja rakennusalueen ja Maarintien katualueen välinen tontin osa tulee istuttaa. Rakennusalueen ja pysäköimispaikan sekä istutettavan tontin osan ulkopuolelle jäävä alue on asemakaavassa määrätty varattavaksi viheralueeksi yleistä virkistystä varten (vi). Em. alue toimii myös Natura-alueen suojavyöhykkeenä ja sen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Yhteen tasoon rakennettavat pysäköintialueet tulee ympäröidä ja jäsentää puu- ja pensasistutuksilla.

Asemakaavaan on myös merkitty ohjeellisesti kosteikko- ja vesiaiheena säilytettävä mereen johtava avo-oja (w).

Asemakaavamääräys rajoittaa melua tai tärinää aiheuttavien töiden suorittamisen lintujen pesimäajan ulkopuolelle, 1.9.-31.3. väliselle ajalle. Rakentamisessa tulee huomioida merenrannan tulvariski sekä alueen potentiaaliset happamat sulfaattimaaesiintymät. Hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa, myös rakentamisen aikana.

RAKENNUSHANKE

Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevan uudisrakennuksen pääjulkisivumateriaalina on Otaniemen kaupunkikuvaa hallitseva punatiili. Uudisrakennus kytkeytyy viereiseen OIH-rakennukseen räystäskorkeudella sijaitsevalla katoksella.

Rakennuksen ensimmäisessä eli maantasokerroksessa on aula-, työ-, VSS-/sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä rakennuksen pohjoispäädyn alla jätehuone ja pysäköintipaikkoja. Rakennuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa on erilaisia työtiloja ja neljännessä kerroksessa työtilojen lisäksi kirjasto sekä IV-konehuone.

Uusi polkupyöräkatos vastaa ulkoasultaan tontille aiemmin rakennettuja pp-katoksia. Piha-alueen autopaikat ympäröidään asemakaavamääräyksen mukaisesti puu- ja pensasistutuksin. Hulevedet johdetaan viivytysaltaan kautta tontin läpi virtaavaa avo-ojaa (w) pitkin mereen.

Hankkeelle haetaan Breeam-ympäristöluokitus ja rakennus toteutetaan lämmitys, jäähdytys- ja sähköenergian osalta hiilineutraalina.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 000 kem².

Rakennusoikeutta on käytetty aiemmin viereiseen OIH-taloon 10 366 kem², josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 265 kem².

Tämän lupahakemuksen mukaisen hankkeen yhteydessä rakennusoikeutta käytetään 6 931 kem², josta ulkoseinäpaksuuden 250

mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 185 kem².
Rakennusoikeutta tulee käytetyksi yhteensä 17 297 kem², josta
ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on
450 kem².
Tontille jää vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 703 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennusalueen raja ylittyi
rakennuksen pohjoispäädyssä 0,04 m², eteläpäädyssä 2,1 m² ja
rakennuksen itäisivulla 33 m². Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.
Muilta osin hanke on asemakaavan mukainen.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap
opetus- ja tutkimustilojen 120 kem² kohti, mikä tarkoittaa käsiteltävänä
olevalle hankkeelle yhteensä 57 ap ja koko tontin rakennuksille yhteensä
141 ap.

Piha-alueelle on osoitettu aiemmin yhteensä 184 ap, joista 84 ap
uudisrakennusluvalla 2010-1853-A yhteydessä ja 100 ap
toimenpideluvalla 17-463-R. Toimenpideluvalla 17-463-R rakennetutuista
100 autopaikasta 53 ap on pysyviä ja tontin virkistysviheralueelle (vi)
rakennetut 47 ap tilapäisiä (voimassa 14.9.2022), ja kaikki 100 ap on
osoitettu rasitesopimuksin tontin ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön.
Käsittelyssä olevan hankkeen myötä tontille tulee osoitetuksi yhteensä
176 ap, joista 76 ap tontilla sijaitsevien kiinteistöjen tarpeisiin. Aiemmin
rakennetuista autopaikoista osa poistuu tämän uudisrakennushankkeen
tieltä ja 53 rasiteautopaikkaa järjestellään uusiin sijoituspaikkoihin.
Asemakaavan edellyttämistä 141 autopaikasta jää puuttumaan 65 ap,
jotka osoitetaan rasitesopimuksella tontille 49-10-22-1 osoitteessa
Tietotie 6.

LE-autopaikkoja on 5 kpl. LE-saattopaikka on toteutettu tontille aiemmin
uudisrakennusluvalla 2010-1853-A yhteydessä ja se palvelee myös tämän
hankkeen uudisrakennusta.

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1
pp opetus- ja tutkimustilojen 50 m² kohti, ja polkupyöräpaikoista
vähintään puolet tulee sijaita katetussa ja tutkimustilojen osalta myös
lukittavissa olevassa tilassa. Kaavavaatimus täyttyy kun toteutetaan
uusia polkupyöräpaikkoja yhteensä 135 kpl, joista 96 pp sijoittuu
lukittavaan katokseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnossaan
12.10.2020.

LAUSUNNOT

Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan
pelastuslaitokselle 29.10.2020.

Pelastusviranomaisen on lausunnossaan 2.11.2020 puoltanut hanketta,
mikäli toteutus noudattaa pelastuslaitokselle esiteltyä

paloturvallisuussuunnitelmaa.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 194 henkilölle sijaitsevat maantasokerroksessa ja palvelevat normaaliaikana sosiaalityöinä.

ESTEETTÖMYYS

Suunnitelman esteettömyys selvitys on esitelty esteettömyysasiantuntijalle ja suunnitelmaa on sittemmin tarkennettu saadun ohjeistuksen mukaisesti.

MUUT SELVITYKSET

Hanke on ilmoittanut kosteudenhallinnassa noudatettavan Kuivaketju-10-menettelyä.

NAAPURIT 2 kpl

Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan toimesta eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään. Annetaan lupa rakennustöiden, pohjaviemäriasennuksen ja kaivoasennuksen aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 69 825 € vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

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

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

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

Melua ja tärinää aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4.-31.8. välisenä aikana viereisen linnustonsuojelualueen pesimisrauhan turvaamiseksi.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 26.10.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset autopaikkoja koskevat oikeudet.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla

asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava käynnistä tarkastusmuistio. Rakennetaan kaikille - työryhmän edustajalle on varattava mahdollisuus osallistua katselmukseen. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti. Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Paloteknisten laitteiden (paloilmoitin) erityissuunnitelmat (toteutuspöytäkirja/elinkaarikirja) tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen asennustyön aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2020 1753 Asemapiirustus
2020 1753 Hankekuvaus
2020 1753 Leikkaus
2020 1753 Pohjapiirustus 1 kerros
2020 1753 Pohjapiirustus 2 kerros
2020 1753 Pohjapiirustus 4 kerros
2020 1753 Julkisivu Itään Ulkovärit
2020 1753 Julkisivu Etelään Ulkovärit
2020 1753 Perspektiivikuva

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

5811/10.03.02/2020

§ 223

Uudisrakennuslupa 2020-1285-Teerimäenportti 3

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-46-40-8 LATOKASKI Pinta-ala 7959.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Teerimäenportti 3 02340 ESPOO Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue, II, e = 0,45 3581.7 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	

Toimenpide Asuinkerrostalo (1) ja kaksi rivitaloa (2,3), neljä talousrakennusta (4,5,6,7) ja kaksi katosta

Pääsuunnittelija: Bungers Ari arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun- nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
1	103886940L	1628.0	1567.0	4000.0	3
2	103886941M	1331.0	1331.0	3700.0	2
3	103886942N	1427.0	1427.0	3800.0	2
4	103886943P	76.0	76.0	182.0	1
5	103886944R	85.0	85.0	270.0	1
6	103886945S	87.0	87.0	160.0	1
7	103886946T	67.0	67.0	230.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	26.10.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 3 kpl	09.11.2020	Mahdollistava
Kaupunkisuunnittelukeskus	22.10.2020	Tarkastettu
Kaupunkimittausyksikkö	05.11.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 27 kpl
Hallintaoikeusselvitykset
Valtakirja
Hankekuvaus
Rasitesopimusluonnos liitteineen
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Talo A, Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.00), E-luku (86)
Talo B, Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.00), E-luku (89)
Talo C, Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.00), E-luku (86)
Talot A (as. A11), B (as. B19) ja C (as. C34) huonelämpötilatarkastelu
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palomuistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Esteettömyysselvitykset
Rakennetyypit
Meluselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
VSS-ilmoitus ja -piirustus
Värijulkisivut
Havainnekuvat 4 kpl
Ympäristöselvitys
Rakennushankeilmoitus RH1 7 kpl
Rakennushankeilmoitus RH2 3 kpl
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK-lomakkeet 7 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa asuinkerrostalo, kaksi rivitaloa, neljä talousrakennusta sekä kaksi katosta. Asuinrakennuksiin sijoittuu 49 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella (A).

Tontilla on yksi kolmekerroksisten ja kaksi kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusala. Talousrakennukset voidaan sijoittaa tontille rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan lähtökohtana on ollut rakennusten visuaalinen yksiaineisuus, ts. asemakaavan mukaan rakennusten kattojen ja pitkien julkisivujen tulee olla samaa värisävyä ja/tai materiaalia. Kattokaltevuuden tulee olla 30-45 astetta. Rakennukset tulee sovittaa maastoon leikkauksia ja pengerryksiä välttäen.

Polkupyörä- ja jätekatosten sekä varastojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia. Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

Tontin kaakkois- ja lounaissivuille, joita koskee asemakaavassa ääneneristävyysvaatimus 32 dB, ei saa sijoittaa parvekkeita. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden katveeseen. Ikkunat tulee valita siten, että niiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on $R_w + C_{tr} = 40$ dB, mikäli käytetään vain yhtä ikkunatyyppeä. Sama vaatimus ja edellytykset koskevat parvekeovia.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,45 yhteensä 3582 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat ja asukkaiden yhteistilat, umpinaiseksi rakennettavat sivukäytävät liikenteen melualueella, porrashuoneiden 20 kem² ylittävät osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitoon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä väestönsuojat.

Hankkeessa käytetään pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 3573 kem², josta kerrostaloasuntoja on yhteensä 981 kem², ja rivitaloasuntoja yhteensä 2592 kem². Kaikkien rakennusten kokonaiskerrosala on yhteensä 4640 kem², josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on 666 kem², ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta 242 kem², väestönsuojatiloja 113 kem² ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 45 kem². Tontille jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta 9 kem².

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on kokonaisuudessaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Yhteistilat, kerhohuone ja saunaosasto, sijoittuvat kerrostalon (rak. A) ensimmäiseen kerrokseen. Kerrostalossa on 18 huoneistoa, ja kahdessa rivitalossa yhteensä 31 kaksikerroksista asuntoa.

Asuinrakennusten pitkät julkisivut jaksottuvat osiin sisäänvetojen, sekä korkeus- ja materiaalivaihtelujen kautta. Rakennusten julkisivut ovat väribetonia ja puhtaaksimuurattua tiiltä. Kullakin asuinrakennuksista on

oma väribetonivärinsä, punainen, keltainen tai oranssi, sekä sileällä että kuvioidulla pintarakenteella. Julkisivutiiltä on kahta värisävyä.

Rakennusten vesikatot ovat asemakaavan mukaisesti väribetonin tai tiilen väriä vastaavaa konesaumattua peltiä.

Tiilipintoja varioidaan tiilen limityksen muutoksilla ja saumojen harmaansävyjen vaihtelulla. Rakennusten lyhyet päädyt toistavat samaa tekstuurivaihtelua kuin pitkien julkisivujen punatiiliosat. Punatiilijakson kohdalla vesikatolla on aurinkopaneeleja.

Pihalle sijoittuu puurakenteisia talousrakennuksia ja katoksia.

Varastorakennusten julkisivut ovat sileää puupanelointia ja katosten seinämät puusäleikköä. Vesikatot ovat konesaumattua peltiä.

Talousrakennuksissa ja katoksissa toistuu asuinrakennusten väriajattelu siten, että vesikatto ja julkisivut ovat saman sävyisiä. Väreissä toistuvat lähellä sijaitsevan asuinrakennuksen värit.

Pihalle rakennetaan lisäksi pysäköintipaikat sekä leikki- ja oleskelualueet. Yhteiset ulko-oleskelutilat sijoittuvat pitkänomaisen tontin keskiosiin.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kerrostalon (rak. A) porrashuone on tulkittu asemakaavan 5 §:n mukaisena umpinaiseksi rakennettuna luhtikäytävätilana liikenteen melualueella, ja porrashuone on laskettu kokonaisuudessaan lisäkerrosalaan.

Poikkeamaa on pidettävä vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan asuinrakennuksissa autopaikkoja on rakennettava 1ap / 70 kem2 kerros- ja pienkerrostalon kerrosalaa kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ja 1 ap / 70 kem2 kytkettyä pientalokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 1ap / asunto. Kaupunkisuunnittelun ohjeen mukaan rivitalojen autopaikkojen osalta noudatetaan kytketyille pientaloille tarkoitettua pysäköintimääräystä. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Asemakaava edellyttää vähintään 41 autopaikan rakentamista.

Hankkeessa toteutetaan ulkona sijaitseville paikoitusalueille 43 autopaikkaa, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia autopaikkoja.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) tulee tontilla rakentaa katettuun ja lukittuun tilaa 1pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikkien vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Asemakaava edellyttää vähintään 119 polkupyöräpaikan rakentamista.

Hankkeessa toteutetaan asemakaavan vaatimuksen mukaisesti 119 pp-paikkaa. Pihamaalle on lisäksi osoitettu 10 lyhytaikaista pyöräpysäköintipaikkaa.

Väestönsuoja yhteensä 120 henkilölle sijoittuu kerrostalon (rak. A) 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 17.6.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmissa on laskelmat hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys ja julkisivun ääneneristysuunnitelma. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 14.10.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolme kertaa. Toimikunta puolsi hanketta 22.06.2020 ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Hanketta puollettiin teknisessä ennakkoesittelyssä 08.10.2020.

LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan 22.10.2020 tarkentanut pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen laskentaohjetta rivitalojen osalta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Alustava rasitesopimus palomuurin rakentamatta jättämisestä ja rajalle rakentamisesta tontin koillispuolelle sijoittuvan tontin kanssa on liitetty hakemukseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, ja yksi huomautus on saapunut annetun määräajan jälkeen. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnettään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
osittainen loppukatselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Pelastuslaitokselle esitelty savunpoistosuunnitelma tulee esittää aloituskokouksessa.

Rakennushankkeelle on nimettävä urakoitsijasta riippumaton kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rasitesopimukset tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan mukainen rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakennustyön aloittamista.

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.

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

Ennen maalaus-/rappausstyöhön 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.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehdon lisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros 2020 1285
Hankeselostus 2020 1285
2020 1285 Leikkaus A A B B
2020 1285 Leikkaus B talo A A B B C C
2020 1285 Leikkaus C talo A A B B C C
2020 1285 Pihasuunnitelma
2020 1285 pohjapiirustus Talo A 1 krs
2020 1285 Pohjapiirustus A talo 2krs
2020 1285 Pohjapiirros Talo A 3krs
2020 1285 Pohjapiirustus B ja C talo 1krs
2020 1285 Pohjapiirustus talo B ja C 2krs
2020 1285 Piharakennus varasto F
2020 1285 Piharakennus varasto H
Ympäristöselvitys 2020 1285
Värijulkisivut 2020 1285
Havainnekuvat 2020 1285

Jakelu|Distribution|Distribution

Hakijat

5937/10.03.02/2020

§ 224

Uudisrakennuslupa 2020 1713 Valkamanpelto 4

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-44-149-1 KAUKLAHTI Pinta-ala 7416.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Valkamanpelto 4 02780 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0,35 + 10 % 2595.5 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Tiimalasi c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI	

Toimenpide Viisi rivitaloa (1-5), piharakennus (6), kaksi autokatosta (7 ja 8) sekä kahdeksan erillistä pihavarastoa (9-16)

Pääsuunnittelija: Ollikainen Ahto arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun- nus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
1	103885010B	569.0	569.0	1920.0	2
2	103885011C	655.0	655.0	2450.0	2
3	103885012D	482.0	482.0	1625.0	2
4	103885013E	469.0	469.0	1517.0	2
5	103885014F	570.0	570.0	1842.0	2
6	103885015H	328.0	164.0	525.0	1
7	103885016J	10.0	10.0	29.0	1
8	103885017K	10.0	10.0	29.0	1
9	103885018L	10.0	10.0	29.0	1
10	103885019M	10.0	10.0	29.0	1

11	103885020N	10.0	10.0	29.0	1
12	103885021P	10.0	10.0	29.0	1
13	103885022R	132.0	0.0	354.0	1
14	103885023S	107.0	0.0	260.0	1
15	103885444B	10.0	10.0	29.0	1
16	103885445C	10.0	10.0	29.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 21.10.2020 Puoltava
Naapurien kuuleminen 2 kpl 05.11.2020 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 31 kpl
Kaupparekisteriote
Hallintaoikeusselvitys
Valtakirja
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Pohjatutkimus
Energiaselvitys ja -todistus liitteineen, 6 kpl
TEK-lomakkeet 11 kpl
Paloturvallisuuden perustietolomake
Kosteudenhallintaselvitys
Meluselvitys
Selvitys ulkovaipan ääneneristävyydetä
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus- ja ilmoitus
Selvitys varastojen lattiakorkeuksista
Hankeselostus
Sijaintikartta
Perspektiivinäkymiä
Värilliset aluejulkisivut
Aluevisualisoinnit

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa viiden kaksikerroksisen rivitalon, yhden piharakennuksen, kahden erillisen autokatosrakennuksen ja kahdeksan erillisen pihavaraston rakentamiseen. Tontille rakennetaan yhteensä 24 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella AP. Suurin sallittu

kerrosluku tontilla on II. Valhallanpellon puolella tontin länsi- ja eteläreunoilla rakennukset on rakennettava rakennusalan rajaan kiinni ja niiden harjan tulee olla rakennusalan rajan suuntainen. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. liikennemelun torjumiseksi.

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje Hansavalkaman asemakaava-alue.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan viisi rivitaloa, joista taloissa A, B ja C on toisiinsa katettujen terassien välityksellä kytkeytyviä kahden tai kolmen asunnon osia ja taloissa D ja E kaikki asunnot ovat kiinni toisissaan. Talot A, B ja C sijoittuvat tontin länsi- ja eteläreunoille ja suojaavat melusteiden kanssa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelin piha-alueita liikennemelulta. Lisäksi tontille rakennetaan piharakennus, johon on sijoitettu väestönsuoja, tekniset tilat, talovarasto ja asuntokohtaiset irtaimistovarastot. Tontille rakennetaan neljä autokatosta, joista kaksi on kytketty piharakennuksen osaksi, kolmanteen on yhdistetty jätekatos ja neljännessä on vain autopaikkoja.

Hankkeen rakennukset mukailevat viereisten kortteleiden kaksikerroksisten pienkerrostalojen rakennustapaa mm. kattomuotojen, materiaalien ja rakennustapaohjeiden mukaisen värityksen osalta. Viereisiä kortteleita pienijakoisemmalla massoittelulla on taloissa A, B ja C pyritty luomaan aluejulkisivuun vaihtelevuutta ja kortteliin omaa identiteettiä. Hanke toteutetaan pääosin rakentamistapaohjeen mukaisesti: julkisivut ovat puuverhottuja ja niissä on käytetty pääväreinä vahvoja värisävyjä, okraa ja ruskeaa. Asuinrakennuksissa on grafiitinharmaa harjakatto, jonka materiaali on betonitiili ja kaltevuus 1:4. Lisäksi kaikilla asunnoilla on asuntopiha ja oma pihavarasto.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 2596 kem². Lisäksi saadaan rakentaa varasto-, huolto-, talous- ja yhteistiloja enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta, eli 260 kem².

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2989 kem², josta 2596 kem² muodostuu varsinaisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, 259 kem² varasto- ja talousrakennuksille tarkoitettua lisärakennusoikeudesta ja 134 kem² MRL 115 § 3 momentin mukaisesta 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävästä osuudesta ja taloteknisten järjestelmien edellyttämien hormien sekä yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen rakentamiseen tarvittavan pinta-alan osuudesta. Lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin pihavarastoihin ja piharakennuksen tiloihin.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan melulta suojaavien rakennelmien tulee olla avattavia ja pääosin kirkasta väritöntä lasia. Korttelin länsi- ja eteläreunoille sijoittuvien terassien melulta suojaavat lasiset ulkosivut

toteutetaan kuitenkin asemakaavasta poiketen kiinteinä, koska käyntiyhteys terassilta tontin ulkopuolelle ei ole tarpeellinen ja melusuojaus on tehokkaammin toteutettavissa kiinteillä lasitusrakenteilla. Lisäksi osa asuntokohtaisista pihavarastoista rakennetaan enintään 200 mm asemakaavan vaatiman alimman lattiatasen +4.0 m alapuolelle. Ratkaisua perustellaan kokonaissuunnitelman toimivuudella ja mm. sillä, että varastot ovat kylmiä ja pieniä, sokkeli on nostettu 300 mm lattiaa ylemmäksi eikä niissä säilytetä kosteudelle herkkää tavaraa.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap / 85 kem2 asuinkerrosalaa kohti, eli yhteensä 31 ap. Tontille rakennetaan kaavan vaatimat 31 autopaikkaa, joista kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Autopaikoista kaksi on avopaikkoja ja 29 kpl on sijoitettu autokatoksiin. Jokaiselle asunnolle on osoitettu asemakaavan mukaisesti vähintään yksi autopaikka katoksesta.

Tontin piharakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 69 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty meluselvitys ja selvitys rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä. Asemakaavassa on määräyksiä Kehä III:n ja Kauklahdenväylän puoleisten länsi- ja eteläjulkisivujen ulkovaipan ääneneristävydestä sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen. Selvityksissä esitetyt ratkaisut, kuten ikkunoiden ja ovien ääneneristävyysarvot sekä talojen A, B ja C väleihin rakennettavat melusteet on huomioitu suunnitelmissa.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä. Hulevedet kerätään hallitusti ja viivytetään ensin painanteissa, mistä vedet johtuvat tontin pohjoisosaan sijoitettavien maanalaisen viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asuntoihin on esteetön sisäänkäynti ja lisäksi kaikkien asuntojen sisääntulokerros on esteetön. Asuin- ja yhteistilojen kulkuväylien luiskaukset toteutetaan enintään 5 %:n kaltevuudella. Piharakennukseen on esteetön käynti ja siellä sijaitsevista irtaimistovarastoista osa on liikuntaesteisten käytettävissä. Tontilla on kaksi liikunta-esteisille mitoitettua autopaikkaa, joista toinen on katoksessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muokattu toimikunnan antamien ehtojen suuntaan.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2020 1713 Hankeselostus
2020 1713 sijaintikartta
2020 1713 pihasuunnitelma
2020 1713 asemapiirros
2020 1713 talo B pohjapiirros 2krs
2020 1713 talo B pohjapiirustus 1krs
2020 1713 talo E pohjapiirustus 1krs
2020 1713 talo B leikkaus
2020 1713 talo B julkisivut
2020 1713 talo E pohjapiirros 2krs
2020 1713 talo E leikkaus
2020 1713 talo E julkisivut
2020 1713 vss varasto
2020 1713 aluejulkisivut
Aluevisualisoinnit
Tiimalasi perspektiivinäkymät

Jakelu|Distribution|Distribution
Hakijat

5920/10.03.02/2020

§ 225

Uudisrakennuslupa 2020 1114 Mellstenintie 2

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-14-84-1 HAUKILAHTI Pinta-ala 3710.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mellstenintie 2 02170 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²			
Hakija	Asunto Oy Espoon Mellstenin helmi c/o JM Suomi Oy Hevosenkentä 3 02600 ESPOO FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy Mikonkatu 9 00100 HELSINKI				
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (3664, 3675), autohallin osa (3686) Pääsuunnittelija: Saarelainen Tapio arkkitehti, SAFA Uusi rakennus				
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustun Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerros- ten lukum- äärä
	1	1038593664 1937.0	1675.0	6750.0	5
	2	1038593675 1937.0	1707.0	6750.0	5
	3	1038593686 1195.0	0.0	4420.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1				

Lausunnot

Naapurien kuuleminen 2 kpl	07.07.2020	.
Kaupunkimittausyksikkö	22.06.2020	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	23.06.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	09.03.2020	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	20.10.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
 Kaupparekisteriote 2 kpl
 Ote pöytäkirjasta
 Valtakirja 2 kpl
 Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
 Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesisuunnitelmaan
 Naapurin huomautus
 Hakijan vastine
 Yhteisjärjestelysopimus
 Rakennuslupakartta
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Ympäristökeskuksen päätös
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Palotekninen suunnitelma
 Palotekninen asiantuntijalausunto
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (0,5), E-luku (75)
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivuote
 Havainnekuvia
 Kalustettu pohjapiirustus
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustukset ja -ilmoitus
 Pihasuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Hankeselostus
 Parvekkeen periaateleikkaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä maanalaisen autohallin osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), johon on osoitettu neljän pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannen alaisen autohallin rakennusalat. Hakijan tontti on kahdesta tontista eteläisempi ja sille sijoittuu noin puolet autohallista sekä kaksi enintään 1500 kem²:n suuruista korkeintaan viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden alimpaan kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaa enintään puolet ja ylimpään enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m² ylittäviä tiloja, sauna-, kerho- ym. asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja kerrokseen, huolto-, jäte-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkeaa rappautusta sekä lämpimänsävyistä tiiltä tai puuta; kellarin ja autohallin julkisivuissa luonnonkiveä. Kirkkaita tehostevärejä ei saa käyttää. Parvekkeiden tulee olla pääasiassa rakennuksen runkoon upotettuja. Asemakaavassa on lisäksi määräys huleveden imeyttämisestä.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten ensimmäinen kerros koostuu kumpikin yhdestä asunnosta sekä yhteis- ja aputiloista. Ylemmät kerrokset ovat täysiä asutokerroksia ja ylin kerros on asemakaavan mukaisesti pienempi. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 30 kpl, keskipinta-alaltaan 85,0 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai terassi. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat valkoiseksi rapattu paikallamuurattu tiili sekä punaruskea keraaminen laatta ylimmässä kerroksessa. Autohallin näkyvissä julkisivuissa käytetään harmaata luonnonkiveä. Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen viereisen tai alemman asunnon parvekkeelle. Jätteet kerätään autohallin sisäänkäynnin vieressä sijaitsevaan jätehuoneeseen. Autohalliin sekä pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtavat ajoyhteydet sijaitsevat vierekkäin hallin länsisivulla. Kansipihan itäinen reuna on sovitettu luontevasti viereisen puistoalueen korkeuteen.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala 3000 kem² käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 3381 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 144 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 238 kem². Autohallin osan kokonaisala on 1195 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennukset ylittävät paikoitellen rakennusalan rajan pienin mitoin. Pihakannen alainen autohalli sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle ulottuessaan asuinrakennuksiin kiinni. Parvekkeita ei

toteuteta runkoon upotettuina mutta niiden rakenteet on toteutettu osana julkisivua. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 kem2 pysäköintilaitokseen, kuitenkin vähintään 2 ap/asunto; yhteensä 36 ap. Lisäksi vieraspaikkoja tulee toteuttaa 10 % asukaspysäköintipaikkojen määrästä, ja ne voidaan sijoittaa tonttiliittymän läheisyyteen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 43 ap, joista 39 ap autohalliin ja 4 ap vieraspaikkoina ajoliittymän viereen. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem2 tai vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan; yhteensä 100 pp. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 120 pp, joista 100 pp sisätiloihin ja 20 pp pihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee C-talon 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 80 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja autohalli sisäänkäynteineen sekä yhteispiha ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Autohallissa sijaitsee kaksi LE-autopaikkaa. Hulevettä imeytetään tontilla ja loppuosa vedestä johdetaan asemakaavan mukaisen viivytyksen kautta yleiseen avo-ojaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella. Ympäristökeskuksen päätöksen mukaan kiinteistöllä ei ole velvollisuutta liittyä läheiseen hulevesiviemäriin, koska kiinteistö ei kuulu huleveden viemärintialueeseen. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Viereisen kiinteistön 49-14-84-2 kanssa on voimassa yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelupihasta sekä palomuurin rakentamattajättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 9.3.2020 puoltanut hanketta ehdollisena. Ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi tekninen toimikunta ei ole kokoontunut eikä ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Rakennusvalvonnan tilapäinen tekninen tarkastusmenettely on puoltanut hanketta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, minkä johdosta saapui huomautus kiinteistöltä 49-14-64-3 Mellstenintie 7. Huomautuksessaan naapuri edellyttää hulevesijärjestelmän rakentamista ja mitoittamista siten, että veden valuminen maan sisällä naapurin

kiinteistölle saadaan estettyä. Naapuri ilmoittaa oman rakennuksensa olevan perustettu suoraan kallion varaan ja edellyttää siksi hakijaa kiinnittämään erityistä huomiota rakentamisessa suoritettaviin räjäytystöihin. Naapurin mukaan nelikerroksisena suunniteltu rakennus ei luontevasti sopeudu sitä rajoittavaan puisto- ja rantaraitin ympäristöön eikä viereiseen matalampaan rakennuskantaan ja toteaa, että kerrosluvun tulisi olla korkeintaan kolme. Naapurin mukaan suunniteltu kerroslukumäärä vähentää myös heidän asuntopihojensa yksityisyyttä.

Antamassaan vastineessa hakija ilmoittaa pitäneensä huomauttaneen naapurin kanssa palaverin, jossa on yhteisesti todettu hulevettä koskevien huomautusten kohdistuneen yksinomaan viereisen kiinteistön 49-14-84-2 samanaikaisesti vireillä olevaan lupahakemukseen. Vastineessa samalla selvennetään, että hakijan tontin hulevedet on suunniteltu ohjautumaan hallitusti etelän suuntaan, pois päin naapurista. Hakija ilmoittaa räjäytysten tulevan hallituiksi mm. katselmoinnin, mittalaitteiden ja tärinämittausraportin avulla. Vastineessaan hakija toteaa suunnitelmansa olevan asemakaavan mukainen ja laadittu rakennuspaikan ainutlaatuisuuden ehdoilla. Yksityisyyden osalta myös todetaan huomautuksen kohdistuneen viereiseen kiinteistöön.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ylimmän kerroksen julkisivun keraamisen laatan värisävy ja malli on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen asentamista. Hakijan otettava yhteys rakennusvalvontaan työmaalla tapahtuvaa mallikatselmusta varten, jossa on oltava esillä useammasta laatasta koostuva pintamalli.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Huleveden johtaminen yleiseen avo-ojaan sovitettava yhteen yleisen alueen hulevesijärjestelmän kanssa.

Yleiselle alueelle johtavat kulkuväylät sammutusreittein sovitettava yhteen yleisen alueen suunnittelun kanssa.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä 6.7.2020 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/10
8

Rakennuslautakunta

§ 225

19.11.2020

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2020 1114 Asemapiirustus

2020 1114 Leikkaus

2020 1114 Pohjapiirustus 1 kerros ja autohalli

2020 1114 Pohjapiirustus 2 kerros

2020 1114 Pohjapiirustus 3 kerros

2020 1114 Pohjapiirustus 5 kerros

2020 1114 Julkisivu ote

Väritetyt julkisivut 2020 1114

2020 1114 Havainnekuva lännestä

2020 1114 Havainnekuva etelästä

Jakelu|Distribution|Distribution

Huomautuksen jättänyt

Hakijat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	101/10 8
Rakennuslautakunta	§ 226	19.11.2020

§ 226

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2.11.2020

22032/03.04.04.04.16/2020

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Valittaja: S.T ja U.T

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 08.10.2020 § 182

HHO:n päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2.11.2020

22127/03.04.04.04.16/2020

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Valittaja: S.T ja U.T

Päätös, josta valitetaan: Espoon rakennuslautakunta 08.10.2020 § 183

HHO:n päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen.

Valtuustossa 19.10.2020 esitetyt toiveet:

§ 144

Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus ja sopeutusohjelman hyväksyminen 2020-2025

Valtuusto toivoo, että digitalisaatiohankkeiden tarkastelussa huomioidaan kaupungin henkilöstön osaamisen vahvistaminen ja kouluttaminen.

Valtuusto toivoo, että Espoon kaupunki selvittää, miten maahanmuuttajien kotouttamiseen ja kyseisten perheiden tukemiseen liittyviä toimenpiteitä voisi vahvistaa Espoon saamien valtionosuuksien kasvattamiseksi.

Valtuusto toivoo, että Espoon kaupunki selvittää, miten erikoissairaanhoidon palveluja tarvitsevat asukkaat saavat tarvitsemansa palvelut ja kuinka palvelujen saantia voidaan parantaa.

Valtuusto toivoo, että tulosyksiköiden omaa toimintaa arvioitaessa otetaan huomioon palvelujen toimivuus ja kokonaisuus. Niillä on merkitystä kustannusten ja tehokkuuden arvioinnissa.

Valtuusto toivoo, että konserniyhteisön tehokkuutta ja tuottavuutta arvioitaessa otetaan huomioon palvelujen toimivuus ja kokonaisuus. Niillä on merkitystä tuottavuuden ja taloudellisuuden arvioinnissa.”

Valtuusto toivoo, että Espoon kaupunki selvittää mahdollisuudet henkilöstön tulospalkkion tai palkitsemisjärjestelmän kehittämiseksi niin, että palkitseminen voisi olla jatkossa sidoksissa myös esimerkiksi oman toimialan ja/tai oman sektorin sekä henkilökohtaisten tulostavoitteiden saavuttamiseen.

Valtuusto toivoo, että Taloudellisesti kestävä Espoo- tuottavuus ja sopeutusohjelman täytäntöönpanossa huomioidaan henkilöstö hyvin ja heille tarjotaan mahdollisuus osallistua toimenpiteiden jatkovalmisteluun.

Fullmäktige hemställer att stärkande av kompetens och utbildning av stadens personal beaktas vid granskningen av digitaliseringsprojektet.

Fullmäktige hemställer att staden utreder hur åtgärderna för att integrera invandrare och stödja invandrarfamiljer kunde stärkas för att öka de statsandelar som staden får.

Fullmäktige hemställer att staden utreder hur tillgången till specialiserad sjukvård kan främjas och hur tillgången kan förbättras.

Fullmäktige hemställer att tjänsternas funktion och helhet beaktas vid bedömningen av resultatenheterens verksamhet. Dessa faktorer har betydelse vid bedömningen av kostnader och effektivitet.

Fullmäktige hemställer att tjänsternas funktion och helhet beaktas vid bedömningen av en koncernsammanslutnings verksamhet. Dessa har betydelse vid bedömningen av produktivitet och lönsamhet.”

Fullmäktige hemställer att staden utreder möjligheterna att utveckla ett system för resultatbonus eller belöning så att belöningen i fortsättningen kunde vara bunden också exempelvis till uppnåendet av resultatmål för branschen och/eller sektorn samt av individuella resultatmål.

Fullmäktige hemställer att personalen beaktas väl vid genomförandet av produktivitets- och anpassningsprogrammet En ekonomiskt hållbar stad och att de erbjuds möjlighet att delta i beredningen av åtgärderna.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

103/10
8

Rakennuslautakunta

§ 226

19.11.2020

Vuoden 2021 talousarvion sekä vuosien 2022-2023 taloussuunnitelman kehys

Valtuusto toivoo, että etsitään pikaiset keinot ja ratkaisut sille, että Tapiolassa päästään uimahalliin mahdollisimman nopeasti.

Fullmäktige hemställer att staden söker snabba metoder och lösningar för att en simhall ska öppna i Hagalund så fort som möjligt.

Päätös

Rakennuslautakunta: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

HHO Välipäätös Rakennuslupa 2020 949

HHO Välipäätös Rakennuslupa 2020 983

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 208, § 209, § 210, § 211, § 212, § 213, § 226

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 214**Valitusosoitus hallinto-oikeus, 30 pv**

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. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

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,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta sekä
- 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.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 215, § 216, § 217, § 218, § 219, § 220, § 221, § 222, § 223, § 224, § 225

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, sekä
4. kunnalla.

Jos rakennusluvan 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.