

§ 28

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1931 Otaniementie 1

Päätöspäivämäärä 16.2.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.2.2021

Rakennuspaikka	49-10-9903-23 OTANIEMI Pinta-ala 1462.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otaniementie 1 02150 ESPOO Asemakaava PI y Luonnonpuistomaisesti istutettava puisto 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Sähkönsyöttöasema (1) Raide-Jokerin pikaraitiotielinjaa varten Aloittamisoikeus ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Rossi Yrjö Tapani arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103892857F	95.0	85.0	260.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2					
	Espoon ympäristökeskus		05.11.2020	Puoltava		
	Kaupunkimittausyksikkö		10.11.2020	Mahdollistava		
	Kaupunkikuvatoimikunta		27.01.2020	Mahdollistava		
	Naapurien kuuleminen 2 kpl		01.12.2020	Ehdollinen		
	Kaupunkitekniikan keskus		29.12.2020	Puoltava		
	Kaupunkimittausyksikkö		08.01.2021	Puoltava		
Hakemuksen liitteet	Poikkeamispäätös 8.4.2020 Valtakirja					

Pääpiirustukset 4 kpl
Pihasuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto 27.1.2020
Naapurin huomautus 2 kpl
Hakijan vastine naapurin huomautukseen 2 kpl
Perustamistapalausunto
Suunnitelma poistettavasta/säilytettävästä kasvillisuudesta
Muistio ympäristökatselmuksesta 20.2.2020
Muistio puustokatselmuksesta 28.7.2020
YKEN lausunto poikkeamispäätökseen 3.3.2020
Detaljipiirustus näkösuojasäleiköstä
Valokuvia Vermoon toteutetusta näkösuojasäleiköstä 4 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Eija Mikola on myöntänyt 19.1.2021 § 2 rakennusluvan kerrosalaltaan 85 m²:n suuruisen Raide-Jokeri-raitiotieverkoston tekniseen toimintaan liittyvän sähkönsyöttöaseman rakentamiselle huoltoajojärjestelyineen asemakaavassa luonnonpuistomaisesti istutettavaksi puistoksi merkitylle alueelle Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä (RKY). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että puistoalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, ja huoltoajoyhteys on osoitettu kohtaan, jolta ei saa järjestää yhteyttä katualueelle.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt 8.4.2020 ehdollisen poikkeamispäätöksen (2020-109-S) kerrosalaltaan noin 95 m²:n suuruisen sähkönsyöttöaseman rakentamiselle asemakaavan mukaiselle puistoalueelle sekä siihen liittyvälle huoltoajoneuvon pysäköintialueelle ajoyhteyksineen. Ehdot koskevat tulvariskiä ja rakentamiskorkeutta, maaperän laatua, puustoa ym. istutuksia, huoltoajoyhteyttä sekä alueella sijaitsevien kaapeleiden ja johtojen selvittämistä ja mahdollista siirtämistä.

Hanketta valmistelevana toimenpiteenä on tulevan rakennuksen ja ajoliittymän kohdalta kaadettu asemapiirroksessa ja pihasuunnitelmassa esitetty määrä lehtipuita jo ennen rakennuslupahakemuksen vireille tuloa. Kaadettavista puista on suoritettu 20.2.2020 katselmus, johon on osallistunut Espoon ympäristökeskuksen viranomaisia. Pihasuunnitelmassa alueelle on osoitettu istutettavaksi korvaavia havu- ja lehtipuita aseman koillis- ja kaakkoispuolelle sekä lehtipensaita aseman pohjoispuolelle. Lausunnon 5.11.2020 mukaan Espoon ympäristökeskuksella ei ole ollut huomautettavaa hakemuksessa esitetyistä puustotoimenpiteistä.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut ennakkolausunnossaan 27.1.2020 sähkönsyöttöaseman tyyppisuunnitelmia ehdolla, että asemat sopeutetaan maastoon ja ympäristöönsä huolellisesti kiinnittäen huomiota mm. korkomaailmaan, mahdolliseen luiskaamiseen, ympäristön huoltoon, riittävään maisemointiin istutuksin sekä ko. paikan kaupunkikuvaan. Lisäksi em. lausunnossa edellytetään jatkosuunnittelussa esitettävän tarkemmat detaljit säleikköaiheesta ja kehotetaan kiinnittämään erityistä huomiota myös julkisivupintojen graffitisuojaukseen. Säleikköjen taakse sijoitettavien laitteiden väriksi on suositeltu tummanruskeaa tai ruosteen väriä (corten). Otarannan sähkönsyöttöaseman julkisivusäleikkö toteutetaan Vermoon jo toteutetun sähkönsyöttöaseman mallin

mukaisena, josta lupahakemuksen liitteenä on detaljipiirustus sekä valokuvia.

Sähkösyöttöaseman alueella olevia nykyisiä kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita joudutaan siirtämään toiseen paikkaan. Kaupunkitekniiikan keskus on lausunnossaan 29.12.2020 edellyttänyt johto- ja kaapelisiirrot sekä alueen kuivatus tehtäväksi hyväksytyjen kadun erityissuunnitelmien mukaisesti, yhteensovittaen muutokset kadunrakennustoimien kanssa. Katuliittymän Otaranta-katuun sallitaan palvelevan ainoastaan sähkösyöttöaseman tarvitsemaa huoltoajoa.

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joiden etuun hankkeen voidaan katsoa vaikuttavan.

Naapurikiinteistön 10-12-9 omistaja Asunto-Oy Otakallio 2 on huomauttanut mm. uusien korvaavien istutusten riittämättömyydestä sähkösyöttöaseman pohjoispuolella, mahdollisista meluhaitoista, epätietoisuudesta mahdollisen pumppuaseman lopullisesta sijoituksesta sekä sähkösyöttöaseman sijoitusalueen läpi kulkevien taloyhtiön vesi- ja viemäriinjojen kohtalosta, ja on edellyttänyt sähkösyöttöaseman julkisivuilta RKY-alueen ympäristön mukaista korkeaa laatutasoa. Naapurikiinteistön 10-12-10 omistaja Asunto-Osakeyhtiö Otanotko on huomauttanut mm. sähkösyöttöaseman sijoituspaikasta ja puistomaisen ilmeen häviämisestä, on epäillyt melukuorman lisääntyvän sekä on edellyttänyt rakennukselta RKY-alueen ympäristöön soveltuvaa ulkonäköä.

Luvanhakija on vastineissaan todennut, että sähkösyöttöaseman sijainti on ratkaistu poikkeamispäätöksessä, alueen puistomainen ilme tulee paranemaan ja siistiytymään hankkeen johdosta, vesi- ja jätevesilinjojen muutokset toteuttaa ja kustantaa Espoon kaupunki, kaikkien Raide-Jokeri-linjan keskenään yhtenäisten sähkösyöttöasemien tyyppisuunnitelmaa on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa 27.1.2020 ja, että melunhallinta on toteutettu laitevalinnoilla ja aseman sijoittelulla eikä ääntä tuottavien ulkoyksiköiden äänitaso ylitä 37 dB yli 25 metrin etäisyydellä sijaintipaikastaan.

Rakennusvalvontaviranomainen on todennut, että sähkösyöttöaseman sijaintialue on ratkaistu lainvoimaisessa poikkeamispäätöksessä ja rakennuksen ulkoasu noudattaa kaupunkikuvatoimikunnan puoltamaa ehdollista ratkaisua. Päätökseen asetettu lupamääräys edellyttää sopimista vesi-, viemäri- ja kaapelilinjojen omistajien kanssa ennen kaivu- tai siirtotoimenpiteisiin ryhtymistä. Naapurin mainitsema pumppuasema ei ole sisältynyt tähän lupahakemukseen. Lupamääräykseen on myös kirjattu, että ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Naapurien kuulemisen jälkeen suunnitelmiin on lisätty neljä metsäkuusta sekä lehtipensaita rakennuksen pohjoispuolelle.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön 10-12-9 omistaja Asunto-Oy Otakallio 2 on tehnyt 27.1.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan sähkösyöttöaseman äänilähteiden sijoittamista rakennuksen toiselle

puolelle jo suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan äänilähteiden siirrosta mm. äänitason madaltumisella asuintalojen puolella, varmemmalla sallitun äänitason saavuttamisella sähkönsyöttöaseman ja asuintalojen välisellä alueella sekä äänen tasaisemmalla jakaantumisella läheisten asuintalojen eri kerroksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa ennakoivan siirron vähentävän myös Raide-Jokeri-hankkeen teknis-taloudellisia riskejä kuten mahdollisen meluhaitan aiheuttamaa toteutuksen viivästymistä. Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Naapurikiinteistön 10-12-10 omistaja Asunto-Osakeyhtiö Otanotko on tehnyt 29.1.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan alueen puuston palauttamista lehtomaiseksi sekä sähkönsyöttöaseman äänilähteiden sijoittamista pois päin asuinrakennuksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee puulajistoon liittyvää vaatimustaan alueella aiemmin vallinneella lehtipuuvaltaisella puustolla.

Äänilähteiden siirtovaatimustaan oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee jatkuvan, vähäisemmänkin, äänikuorman aiheuttaman terveyshaittariskin välttämiseksi oikea-aikaisesti. Oikaisuvaatimuksessa korostetaan meluhaittariskin minimoimisen olevan järkevintä ja kustannustehokkainta suunnitteluvaiheessa.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija on esittänyt vastineensa yhteisesti kumpaankin oikaisuvaatimukseen.

Vastineessaan hakija perustelee istutettavien havupuulajien valintaa ympärivuotisella suojaavuudella ja verhoavuudella.

Sähkönsyöttöaseman äänilähteisiin kohdistuvista vaatimuksista hakija toteaa, ettei äänilähteistä synny meluhaittaa. Hakija perustelee lausumaansa mm. laitevalinnoilla ja aseman sijoittelulla tontille. Hakija toteaa myös, että ulkoyksikön aiheuttama äänenvoimakkuus 25 metrin päässä niistä on 37 dB ja äänilähteet sijaitsevat 40 metrin päässä lähimmän kerrostalon nurkasta.

Luvanhakijan mukaan sähkönsyöttöaseman ainoana äänilähteinä toimivien ulkoyksiköiden siirtäminen ei ole mahdollista teknis-taloudellisista ja aikataulusyistä.

Hakija perustelee esitettyä suunnitelmaa myös kaupunkikuvatoimikunnassa 27.1.2020 hyväksytyin tyyppiratkaisun mukaisuudella.

ALOITTAMISOIKEUS

Oikaisuvaatimusten käsittelyn yhteydessä haetaan oikeutta aloittaa sähkönsyöttöaseman rakennustyöt ja suorittaa ne kokonaisuudessaan ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta, perusteluna suurhankkeen aikataulut ja sujuva viivästymätön eteneminen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimusten keskeinen vaatimus kohdistuu meluhaittariskiin, minkä minimoiminen edellyttää naapurien mukaan sähkönsyöttöaseman ulkoyksiköiden siirtämistä rakennuksen toiselle eli katualueen puolelle.

YM:n asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

5 § on esitetty äänitasovaatimuksia uuden rakennuksen melun- ja värinän torjunnalle:

taloteknisten laitteiden synnyttämä äänitaso ei saa ylittää asuinrakennuksen avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla asetuksessa annettuja raja-arvoja, jotka ovat jatkuvan laajakaistaisen äänen osalta keskiäänitaso 45 dB ja enimmäisäänitaso 50 dB sekä impulssimaisen tai kapeakaistaisen äänen osalta keskiäänitaso 40 dB ja enimmäisäänitaso 45 dB.

Sähkönsyöttöaseman sijoitus on ratkaistu poikkeamispäätöksellä, ja luvanhakijan antaman selvityksen mukaan YM:n asetuksen mukaiset melutasot eivät ylity, mitä varmistamaan on asetettu lupamääräykseksi melutasomittaukset.

Myönnetään oikeus aloittaa rakennusluvan mukaiset rakennustyöt ja suorittaa ne loppuun ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden myöntämiselle on esitetty perusteltu syy eikä täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa suorittaa sähkönsyöttöaseman rakennustyöt kokonaisuudessaan ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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.

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.

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

Rakennuksen betonipinnat on suojattava graffitien varalta pinnoille soveltuvalla käsittelyllä.

Näkösuojasäleikön taakse jäävät laitteet ja installaatiot tulee toteuttaa väriltään ruosteen värisinä tai tummanruskeina.

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

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen/pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

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

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

Johtoalueella kaivamisesta sekä kaapeleiden ja johtojen siirroista tulee sopia kaapeleiden ja johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Johto- ja kaapelisiirrot sekä alueen kuivatus tulee sovittaa yhteen kadunrakennustoimien kanssa.

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.