



Rakennuslautakunta

09.03.2021

## Kokoustiedot

Aika 09.03.2021 klo 17:00 - 18:13

Paikka Sähköinen Teams-kokous

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja
	Valle Jaana	jäsen
	Pekkanen Johanna	jäsen
	Mikkola Merva	jäsen
	Hentunen Mika	jäsen
	Sjögren Ulf	jäsen
	Janei Hossein	jäsen
	Salmela Niklas	nuorisovaltuuston edustaja
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö
	Nyman Marika	sihteeri
	Mäntymaa Eemi	lakimies

Poissa	Erävuoma Asso
	Puhakainen-Mattila Rosa

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jaana Valle

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.03.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 37		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 38		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 39	1	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2020-2050, Hiiralankuja 4, 02160 ESPOO	6
§ 40		Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaa 2017-1612 koskevasta maksusta nro 2126900220	10
§ 41		Uudisrakennuslupa 2021-51 Pitkännotkonpiha 1	14
§ 42		Uudisrakennuslupa 2021-139 Perkkankuja 2	25
§ 43		Uudisrakennuslupa 2021-182 Jousenpuistonkatu 8	34
§ 44		Uudisrakennuslupa 2021-183 Jousenpuistonkatu 6	42
§ 45		Uudisrakennuslupa 2021-184 Jousenpuistonkatu 10	51
§ 46		Uudisrakennuslupa 2020-2084 Niittyportti 2	57
§ 47		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	66

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/71

Rakennuslautakunta

§ 37

09.03.2021

§ 37

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.3.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/71

Rakennuslautakunta

§ 38

09.03.2021

§ 38

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Jaana Valle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/71

Rakennuslautakunta

§ 39

09.03.2021

6392/10.03.02/2020

Rakennuslautakunta 09.03.2021 § 39

§ 39

**Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle  
rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2020-2050, Hiiralankuja 4, 02160  
ESPOO**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa kiinteistön 49-13-21-1 omistajan tekemän valituksen johdosta 29.3.2021 mennessä.

Rakennuslupaa 2020-1144 koskevasta valituksesta rakennuslautakunta on jo aiemmin antanut lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle päätöksellään 28.01.2021 § 9.

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

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.

Hanke

Rakennuspaikalle myönnettiin 10.09.2020 rakennuslupa 2020-1144-A erillispientalon rakentamiselle, maalämpökaivolle ja perustusten tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Rakennushanke on vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslautakunta on käsitellyt luvan uudelleen oikaisuvaatimuksen johdosta 08.10.2020. Oikaisuvaatimus hylättiin. Rakennuslupapäätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen.

Aloittamisoikeuden myöntäminen

Hakija haki jatkoa aloittamisoikeudelle lupatunnuksen 2020-1144-A

mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi rakennuksen käyttöönottoon asti. Perusteena hakemukselle on ollut talven lähestyminen. Hakemalla jatkoa rakennustöiden aloittamisoikeudelle varmistetaan, että rakennus saadaan säältä suojaan ennen talven tuloa.

Aloittamisoikeus rakentamisen jatkamiseen rakennuksen käyttöönottoon asti myönnettiin 15 400 euron vakuutta vastaan rakennuslautakunnan päätöksellä 10.12.2020 § 236.

#### Aloittamisoikeuden myöntämisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 144 §:n 1 momentin mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Saman säännöksen 2 momentin mukaan hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Rakennuksen saaminen säältä suojaan on sellainen perusteltu syy, jonka vuoksi aloittamisoikeus on voitu myöntää. Hakija on lisäksi asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen voisi aiheuttaa. Riittävän vakuuden asettaminen on taannut sen, että aloittamisoikeuden myöntäminen ei tee muutoksenhakua hyödyttämiseksi. Rakentamisen jatkamisoikeutta on haettu MRL 144 §:n 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Aloittamisoikeus on siten voitu myöntää.

#### Liitteet

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

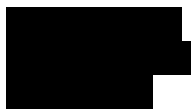
Espoon rakennuslautakunta 10.12.2020 § 236

##### Rakennuspaikka ja luvan hakija

██████████, WESTEND  
██████████, ██████ ESPOO

Luvan hakija

████████████████████

**Aiempi käsittely**

Uudisrakennuslupa 2020-1144-A myönnetty erillispientalon rakentamiselle, maalämpökaivolle ja perustusten tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta / Lupavalmistelijä 10.9.2020 § 133

Uudisrakennusluvan 2020-1144 uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta. Oikaisuvaatimus hylätty / Rakennuslautakunta 8.10.2020 § 181

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2020-2050 myönnetty rakennustöiden jatkamiseksi käyttöönottoon asti ennen rakennusluvan 2020-1144-A lainvoimaisuutta / Rakennuslautakunta 10.12.2020 § 236

**Valituksen tekijä**

Kiinteistön  omistaja

**Valituksen vaatimukset**

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa välittömästi rakennuslautakunnan päätöksen 10.12.2020 § 236, sillä rakennusluvasta 2020-1144-A on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (RakJ) 3 §:n ja 5 §:n vastaisena.

**Valituksen perustelut**

Kyseinen lupapäätös tekee rakennuslupaa 2020-1144-A koskevan muutoksenhaun, joka on Helsingin hallinto-oikeuden käsittelyssä, hyödyttömäksi. Hallinto-oikeuden käsittelyssä oleva valitus kohdistuu erityisesti maaston kohtuuttomaan ja RakJ:sen vastaiseen korottamiseen sekä rakennuksen korkeuden aiheuttamaan kohtuuttomaan haittaan.

Erityisesti valittaja perustelee vaatimustaan seuraavasti:

- 1) Rakennuksen korkeusarvo ja siihen liittyvä RakJ:sen vastainen maanpinnan kohottaminen aiheuttaa naapurille kohtuuttoman haitan. Mikäli hanketta jatketaan, tekee se rakennuslupaan kohdistuvan muutoksenhaun hyödyttömäksi. RakJ:sen 3 §:stä ja 5 §:stä poikkeaminen ei ole perustelua eikä kohtuullista vedoten vuodenaikaan ja rakentajan aikataulusyihin.
- 2) RakJ:sen 3 §:ä ja 5 §:ä on noudatettava rakennusluvan 2020-1144-A kohdalla. RakJ:sen henkeä pitää kunnioittaa naapurille muutoin aiheutuvan kohtuuttoman haitan johdosta. Valittaja viittaa perusteluihin, jotka on tuotu esiin valituksessa hallinto-oikeudella rakennusluvasta 2020-1144.

Valitukset luvista 2020-2050 ja 2020-1144 ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/71

Rakennuslautakunta

§ 39

09.03.2021

#### Liitteet

- 1 Karttaliite 2020-2050

#### Oheismateriaali

Lupapäätös 2020-1144-A

Päätös oikaisuvaatimuksen johdosta Ritk 8.10.2020 § 181 2020-1144

Valitus 6.11.2020 luvasta 2020-1144

Rakennuslautakunnan lausunto luvasta 2020-1144

Asemapiirros 2020-1144

Leikkauskuva 2020-1144

Aloittamisoikeutta koskeva lupahakemus 2020-2050

Rala lupapäätös 2020-2050

Valitus 7.1.2021 2020-2050

#### Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/71

Rakennuslautakunta

§ 40

09.03.2021

1783/02.05.00/2021

Rakennuslautakunta 09.03.2021 § 40

§ 40

## **Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaa 2017-1612 koskevasta maksusta nro 2126900220**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

### **Päätösehdotuksen perustelut**

Maksu on taksan mukainen ja sitä on kohtuullistettu. Maksussa on huomioitu toimenpidelupaa koskevaa maksua alempi maisematyölupaa koskeva maksu. Lisäksi maksua on kohtuullistettu taksan mukaisella suurimmalla mahdollisella alennuksella. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden nojalla laskua voitaisiin taksan mukaan enempää alentaa tai jättää kokonaan määräämättä.

Haettu lupa

Maisematyöluvan ohella rakennuslupa voi sisältää toimenpideluvanvaraisia toimenpiteitä. MRL 126 a §:n mukaan toimenpidelupa tarvitaan muun ohessa urheilupaikan perustamiseen tai rakentamiseen.

Hankkeessa on myönnetty rakennuslupa huoltorakennuksen ohella moottoriurheilukeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamiseen. Rakennushanke sijoittuu Espoon kaupungin Espoonkartanon kylään, osoitteessa [REDACTED] sijaitsevien määräalojen tiloista [REDACTED] ja [REDACTED] alueelle.

Rakennushanke käsittää ensimmäisessä vaiheessa motocrossradan ja paikoitusalueen sekä huoltorakennuksen rakentamisen. Motocrossrata on noin 1500 metriä pitkä nykyistä maastonmuotoa mukaileva hiekkapintainen ajoväylä. Rataan kuuluu varsinaisen ajoväylän lisäksi varikko- ja huoltoalueita sekä huoltotie ja maakumpareista rakennetut katsomoalueet.

Sorapäälysteiselle paikoitusalueelle varataan autopaikkoja 101 kappaletta. Alueelle kulkua varten rakennetaan tieyhteys Kulmakorventielle.

Lupakäsittelijän lupaharkinta on sisältänyt sekä huoltorakennuksen että muun moottoriurheilukeskuksen arvioinnin. Huomioiden huoltorakennuksen suhteellisen pienen koon verrattuna muuhun moottoriurheilukeskukseen, jäisi moottoriurheilukeskukseen liittyvistä viranomaistehtävistä suoritettava maksu kokonaan suorittamatta, jos rakennusvalvonta laskuttaisi luvan hakijaa vain vähäisestä uudisrakennuksesta ilman laskuun sisältyvää maisematyölupamaksua.

#### Lupamaksun suuruus

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Kaupunginhallituksen hyväksymä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (taksa) on tullut voimaan 1.1.2017 alkaen.

Taksan 7 §:n 1 kohdan mukaan maisemaa muuttavasta maanrakennustyöstä veloitetaan 0,2 eur neliometriä kohden. Lupaan on sisältynyt maisematyöluvan varaista työtä 117 000 neliometriä. Maanrakennustyöstä suoritettava maksu on siten 23 400 eur (117 000 neliometriä x 0,2 eur).

Taksan 19 §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut. Edelleen saman säännöksen 2 momentin mukaan, jos taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan alentaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Alennus voi olla enintään 30 %.

Luvan hakijalle on myönnetty taksan mahdollistama täysimääräinen alennus 7 020 eur (30 % x 23 400 eur). Alennuksen tekemisen jälkeen laskun loppusumma maisematyölupamaksuineen on ollut 17 658,75 eur.

#### Maksu toimenpidelupaluvan mukaisista toimenpiteistä

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaan MRL 128 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista toimenpiderajoitusta, jonka myötä hankkeelle olisi tullut hakea maisematyöluja. Moottoriurheilukeskuksen rakentamista, huoltorakennusta lukuun ottamatta, koskevat toimenpiteet ovat siten toimenpideluvanvaraisia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/71

Rakennuslautakunta

§ 40

09.03.2021

Jos toimenpiteet olisivat kuitenkin laskutettu maisematyölupaa sijasta toimenpidelupaa koskevien taksan säännösten mukaisesti, olisi toimenpidelupamaksun osuus hankkeesta ollut taksan 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan 280 eur + (117 000 neliometriä x 0,5 eur) eli 58 780 eur. Kohtuullistamisalennuksen (30 %) jälkeen toimenpidelupamaksu olisi ollut 41 146 eur. Laskutus maisematyölupaa koskevien taksan säännösten mukaan on johtanut oikaisuvaatimuksen tekijän kannalta edullisempaan ja kohtuullisempaan lopputulokseen.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja ehdotti asian pöydälle jättämistä, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

### **Päätös**

Rakennuslautakunta jätti asian yksimielisesti pöydälle.

### **Selostus**

#### **Oikaisuvaatimuksen tekijä**

Luvan 2017-1612-A hakija ja laskun saaja [REDACTED]

#### **Oikaisuvaatimuksen kohde**

Uudisrakennusluvan 2017-1612-A lasku nro 2126900220

#### **Rakennuspaikka**

Kiinteistö [REDACTED]

02820 ESPOO

#### **Aiempi käsittely**

Myönnetty uudisrakennuslupa 2017-1612-A huoltorakennuksen ja moottoriurheilukeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamiseen / Lupainsinööri 17.12.2020 § 317

#### **Oikaisuvaatimus**

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee oikaisua uudisrakennusluvan johdosta annettuun laskuun siten, että laskun sisältämä maisematyölupamaksu poistetaan laskusta. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että maisematyölupamaksu sisältyy rakennuslupamaksuun.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lupaprosessin aikana keskusteltiin rakennusluvan suuruudesta. Tuolloin kaupungin edustajat eivät osanneet kertoa sitä, mistä maksu muodostuu. Keskusteluissa todettiin, että maksu määräytyy rakennuksen neliöiden mukaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole hakenut maisematyölupaa vaan kaupungin edustaja on neuvonut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/71

Rakennuslautakunta

§ 40

09.03.2021

hakemaan rakennuslupaa huoltorakennuksen rakentamisen takia eikä luvan hakija ole voinut ennakolta tietää maisematyölupamaksusta.

Rakennusvalvontamaksuun määritelty maisematyölupamaksu on erittäin suuri ja kohtuuton eikä perustetta maisematyölupalle ole ollut. On kohtuutonta periä maisematyölupamaksua ratayhdistykseltä, koska rata-alueen uudelleen sijoittaminen [REDACTED] osoitteeseen ei johdu ratayhdistyksen toiminnasta. Espoon kaupunki päätti vuokrasopimuksen rata-alueen entisessä sijainnissa [REDACTED] ja osoitti radalle uuden sijainnin sekä edellytti rakennusluvan hakemista pienen huoltorakennuksen rakentamiselle.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

## Päätöshistoria

### Oheismateriaali

Lupapäätös 2017 1612

Asemapiirros 2017 1612

Lasku 2126900220 2017 1612

2017-1612-A 49-408-1-415 Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksuun

### Jakelu

Espoon Moottoriradat ry

1847/10.03.00/2021

## § 41

**Uudisrakennuslupa 2021-51 Pitkännotkonpiha 1**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-40-317-6 ESPOON KESKUS Pinta-ala 8003.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Pitkännotkonpiha1 02760 ESPOO  Asemakaava YSk, II, e=0.30, Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 2401.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Tilapalvelut-liikelaitos Tekniikantie 15, PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Pitkänotkon päiväkodin (1) ja siihen kytketyn talousrakennuksen (2) sekä kahden erillisen talousrakennuksen (3, 4) rakentaminen, monitoimisalini ja aulan hyväksyminen kokoontumiskäyttöön yhteensä 161 henkilölle sekä maalämpökaivojen poraaminen					
	Pääsuunnittelija: Jaakola-Wondafrash Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103914646B	2146.0	2146.0	9252.0	2
	2	1039146361	107.0	25.0	92.0	1
	3	1039146372	28.0	28.0	88.0	1
	4	103914647C	23.0	23.0	70.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2 Talousrakennukset P3 Naapurien kuuleminen, 7 kpl (5 huom.)					
	02.02.2021					

Kaupunkimittausyksikkö	18.01.2021	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	21.01.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	23.11.2020	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 7 kpl  
 VSS-piirustus ja -ilmoitus  
 Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)  
 Valtakirja  
 Rakennuslupakartta  
 HSY:n liitoslausunto  
 Johtoselvitys  
 Maalämpökaivojen etäisyydet  
 Suostumus yleisen alueen käyttöön  
 Naapurin huomautus, 5 kpl ja vastineet  
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
 Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)  
 Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (TEK)  
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Rakennetyypit  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Alustava pintavesisuunnitelma  
 Hulevesisuunnitelma  
 Alustava pihasuunnitelma  
 Puustokartoitus  
 Luontoselvitys  
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Palotekninen suunnitelma (leimattu)  
 Kokoontumistilakaavio ja -selvitys  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (86)  
 Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet  
 Kerrosalalaskelma  
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Esteettömyysselvitys  
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
 Havainnekuvia  
 Värilliset julkisivut  
 Julkisivumateriaaliselvitys  
 Ympäristöselvitys  
 Lausuntoja, 2 kpl (ympäristöterveys, yke)  
 LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa päiväkotirakennuksen ja siihen kytketyn pihavaraston ja

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

kahden erillisen pihavaraston rakentamiselle sekä monitoimisalini ja aulan kokoontumiskäyttöön hyväksymiselle yhteensä 161 hengelle. Maalämpökaivoja esitetään porattavaksi 6 kpl. Tontti aidataan länsi- ja pohjoisrajojen puolella osin rajalle sijoitettavin kevytrakenteisin aidoin, jotka eivät ole korkeutensa vuoksi luvanvaraisia.

#### ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa rakennuslainaikainen asemakaava, jonka mukainen rakennusoikeus tontilla on 2401 kem<sup>2</sup>, lisärakennusoikeutta ei ole annettu. Tontille on osoitettu yksi laajasti tontin kattava rakennusala, jolle voi rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Kortteli on osoitettu YSk Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kaupungin käyttöön ja jolle saa rakentaa myös asuntoja kiinteistön hoidon kannalta ja laitoksen hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontin länsiosassa rakennusalan ulkopuolella on kaavassa vesihuoltoa varten varattava alue. Muita tonttia tai rakentamista koskevia määräyksiä ei ole annettu.

#### RAKENNUSHANKE

Uudisrakentaminen sijoittuu tontilla sen itäiseen ja eteläiseen osaan. Tontin länsisivulle jää rakentamaton metsäinen rinne, tontilla on korkeuseroa enimmillään 12 m. Päiväkodin rakennusmassa rajaa suojaisan leikkihän, joka avautuu etelään ja itään kohti Pitkänotkon puistoaluetta, jonne tontin hulevedet viivyttämisen jälkeen johdetaan. Rinnealueen esitetään toimivan päiväkodin lähiretkipaikkana.

Ajoneuvoilla tontille saavutaan sen koilliskulmasta siten, että Pitkänotkon katualueelta ajetaan ensin asemakaavan mukaiselle LP-1 Yleiselle pysäköintialueelle, jonka kautta ajoyhteys tontille on sallittu. Pysäköintialueen suunnittelu on käynnissä kaupunkitekniikan keskuksessa samanaikaisesti tämän lupahankkeen kanssa. Pysäköintialueen lisäksi tonttia rajaa pohjoisessa asemakaavan mukainen kevyenliikenteen väylä, jota ei ole rakennettu.

Päiväkotirakennus on kaksikerroksinen. Rakennukseen sijoitettavan 8 ryhmän laskennallinen lapsimäärä on yhteensä 168 lasta.

Päiväkodin tilat sijoittuvat siten, että rakennuksen keskialueella on yhteiskäyttöiset tilat ja päiväkotiryhmien tilat ovat rakennuksen kärjissä. Käynti päiväkotiryhmiin tapahtuu leikkihän puolelta suojaiselta terassilta. Iltakäytön kokoontumistilojen sisäänkäynti avautuu pohjoiseen päiväkodin lähestymissuuntaan ja saattopihiän suuntaan. Henkilökunnan tilat ovat toisessa kerroksessa ja sosiaalityilat väestönsuojassa. Tekniset tilat sijaitsevat toisen kerroksen keskialueella ja ensimmäisen kerroksen huoltopihiä rajaavassa matalassa osassa, jossa on myös jätetila. Myös huoltoa tarvitsevat tilat kuten keittiö ja siivouskeskus sijoitetaan huoltopihiän sisäänkäynnin yhteyteen.

Päiväkodin pääasiallinen julkisivumateriaali on kultokäsitelty pystysuuntainen kuusipaneeli. Ikkuna-aukotuksiin liittyy murretun väriset



korosteosat ja rimoitukset. Katto on taitteinen harjakatto, vesikate on vihreää bitumihuopaa, varastoissa on maksaruohokatto. Päiväkodin katolle on esitetty asennettavaksi 50 aurinkopaneelia. Päiväkodin sisäänkäyntisyvennyksissä on värillisistä julkisivulevyä ja lasiseinärakenteita. Varastorakennukset ja niihin liittyvät katokset ovat viherkatteisia ja liittyvät päärakennuksen arkkitehtuuriin. Tonttia ja leikkipihaa rajaavat aidat ovat metallirakenteisia ja väriykseltään vihreät. Tontin rajoilla aidat ovat 120 cm korkeita ja tontin sisällä korkeimmillaan palloilualueen laidalla 2000 mm korkeita.

Tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä 31 m<sup>3</sup> ylisuurissa putkissa ennen vesien johtamista puiston avo-ojaan, pysäköintialueen hulevedet puhdistetaan suodattimin ennen puistoon johtamista.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen. Rakennukseen tehdään lähdelämpöjärjestelmä, osaan tiloista tehdään viilennys. Järjestelmä hyödyntää maalämpöä ja aurinkosähköä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla käytetään rakentamiseen yhteensä 2222 kem<sup>2</sup>, josta päärakennukseen 2146 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksiin 76 kem<sup>2</sup>. Ulkoseinien 250 mm paksuuden ylittävä osa em. kokonaiskerrosalasta on päiväkodissa 333 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta tontilla käytetään yhteensä 1889 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 512 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että läntisin pihavarasto sijoittuu pääosin asemakaavan mukaiselle vesihuoltoa varten varattavalle alueelle siten, että rakennusalan raja ylittyy lähes 3000 mm. Sijaintia perustellaan sillä, että talousrakennus on kylmä kevyt rakennus ja vesihuollolle jää edelleen tilaa kolme metriä rakennuksen ja tontin rajan väliin. Kaupunkitekniikan keskus on antanut alustavasti sijainnille suostumuksen huomautuksella, että rakennuksella ei voi olla kiinteitä perustuksia.

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alaan koko on 90 m<sup>2</sup>. Poikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavassa ei ole autopaikkavaatimusta. Tontille osoitetaan toteutettavaksi 17 ap, joista henkilökunnan käyttöön 9 ap ja saattoliikenteelle 8 ap, näistä 1 ap toteutetaan liikuntaesteiselle sopivana. Lisäksi suuremmalle saattoajoneuvolle huomioidaan huoltopihan alueelle pysähtymismahdollisuus. Sähköautojen latauspisteitä ei esitetä toteutettavaksi. Em. autopaikkojen lisäksi päiväkotia tulee palvelemaan

myös LP-1 alueen pysäköintipaikat.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Tontille osoitetaan yhteensä 20 kattamatonta pyöräpaikkaa.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on varsinaista suojatilaa 90 m<sup>2</sup> 120 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä henkilökunnan sosiaalityötiloina ja varastotiloina, joiden lisäksi suojassa on nassikkapainitila.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

#### MUUT SELVITYKSET

Rakennuspaikka on hoitamaton puisto ja metsää, tontin itäosa ja tasainen osuus kosteikkoa ja metsittynyttä niittyä. Tontille tehdään noin metrin täyttö, koska pohjavesi on lähellä maanpinnan korkoa. Luontoselvityksen perusteella viereisellä puistoalueella kulkee itä-länsisuuntainen liito-oravayhteys. Tontin eteläpuolella on metsäinen, liito-oravalle sopiva yhteys länteen ja kaakkoon Keskuspuiston puolelle. Tontilla ei ole merkittävää kosteikkoympäristöä, mutta alueen kosteikon luontoarvot otetaan huomioon päiväkotia rakennettaessa niin, että tontin ulkopuolella ei tehdä ojituksia tai muita kosteikon luonnonoloja heikentäviä toimenpiteitä.

Kaupunkitekniikan keskus on tekemässä parhaillaan katusuunnitelman muutosta LP-1 alueelle ja tarkoituksena on aloittaa alueen rakentaminen toukokuussa 2021.

Luvan liitteeksi on toimitettu tonttiyksikön suostumus yleisten alueiden käyttöön: tontin hulevedet voidaan johtaa Pitkänotko -puiston ojaan, jota ennen hulevedet on imeytettävä ja hidastettava kokonaan tai osittain omalla tontilla. Purkuputkien pään ympärille on asennettava eroosiosuojaus esim. kenttäkiveyksestä. Takaisinvirtaus tontin järjestelmiin on estettävä.

Tontille ulottuvan liikenteen melun taso jää alle 50 dB eikä erityisiä toimia melulta suojaamiseksi tarvita.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja pitänyt haastavalle rinnetontille toteutettavan päiväkodin tilaratkaisuja, julkisivujen aukotusta ja julkisivumateriaaleja onnistuneina. Hanketta on puollettu mm. kattomuotojen, talousrakennusten korkeuden ja pysäköintialuetta rajaavien istutusten tarkistamista koskevin huomautuksin, lisäksi pyydettiin tarkastelemaan kulkuyhteyksiä myös lännen suunnalta saapuvien näkökulmasta ja kiinnittämään erityistä huomiota pihojen pinnoitteisiin niin esteettömyyden kuin hulevesien hallitsemisen näkökulmasta. Suunnitelmia on kehitetty vastaamaan

annettua lausuntoa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely, jonka mukaisesti liiteasiakirjoja on päivitetty.

#### MUUT LAUSUNNOT

Ympäristöterveydensuojelu on antanut hankkeelle puoltavan ennakkolausunnon. Suunnitelmat on lisäksi todettu esitellyn lausuntoja varten myös sivistystoimelle ja työsuojelun edustajille.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista viidellä on ollut huomautettavaa.

- Kiinteistöjen 40-317-5 ja 454-4-169 omistajat ovat tuoneet esille mm. Takkavitsankujan vaatimat parannustoimet sekä naapuritontin oma tarve kunnallisen vesijohtoliittymän saamiseksi tontille. On suositeltu päiväkodin takametsäksi esitetyn tontinosan aitaamista päiväkodin käyttöön. Suunnitelmissa esitettyä Takkavitsankujan osoitetta on pidetty vääränä ja sen on todettu ohjaavaan turhaan liikennettä kapeaan katutilaan.
- Kiinteistön 40-316-5 asuinrakennuksen kahden asunnon omistajat ovat antaneet hankkeesta erilliset huomautukset. Ensimmäisessä huomautuksessa lupahankkeen on mm. todettu lisäävän alueen liikennettä huomattavasti ja on epäilty saattoliikennepaikkojen riittävyttä sekä otettu kantaa ajoneuvoliittymän sijaintiin, rakennuksen korkeusasemiin ja hulevesien johtamiseen. Lisäksi on ehdotettu, että LP-1 alueella oleva ja sille suunnitelmissa jäävä kierrätyspiste siirretään pois alueelta.
- Em. kiinteistön toisessa huomautuksessa on tuotu em. lisäksi esille mm., että alueella ei ole toimivaa tieverkkoa ja rakentamisaika tulee aiheuttamaan ongelmia kiinteistölle johtaville kulkuyhteyksille. Katusuunnitelmassa on edellytetty varauduttavan myös julkisen liikenteen käyttöön sekä ilta- ja viikonloppuliikenteeseen. Lupatonttia ei ole pidetty oikeana tonttina hankkeelle vaan tonttia pitäisi pääosin kehittää osana keskuspuistoa.
- Kiinteistön 40-316-4 omistaja on huomautuksessaan tuonut esille mm., että päiväkotitalousrakennuksineen estää luonnontilaisen maiseman näkymisen, jonka vuoksi suunnitellun hankkeen ajatellaan alentavan naapurikiinteistön arvoa. Lisäksi on todettu, että päiväkodin ulkopuolisena aikana asiaankuulumattomat henkilöt saattavat viettävää aikaa lupakiinteistöllä häiriötä aiheuttaen. On myös huomautettu hankkeen rakentamisen kalleudesta tontin haasteellisista pohjaolosuhteista johtuen.
- Kiinteistön 40-316-3 haltijan As Oy:n edustaja on pitänyt hyvänä päiväkodin rakennusmassan sijoittamista tontille siten, että se muodostaa äänisuojan naapuruston suuntaan. On tuotu esille mm., että Takkavitsankujan katu ei nykyisellään pysty palvelemaan alueen kasvanutta asukasmäärää ja on pyydetty, että kadun päätteenä oleva käänköpaikka ja kevyenliikenteen väylä saatetaan kuntoon.

Kevyenliikenteen väylälle on toivottu puomeja. Hankkeen rakentamisen aikaisen liikenteen on edellytetty tapahtuvan Pitkännotkontien suunnalta.

Pääsuunnittelijan huomautuksiin antamissa vastineissa on todettu mm., että hankkeen katuosoite muutetaan ja se on rekisterissä korjattu olemaan Pitkännotkonpiha1. Takkavitsankujaa ei paranneta liikenteellisesti, koska päiväkodin liikennettä ei ohjata kulkemaan sitä kautta. Asemakaavaan merkitty kevyenliikenteen reitti ei ole kaupungin katurakentamisen ohjelmassa. Reitti vaatii portaita eikä sitä saada esteettömäksi. LP-1 alue rakennetaan helpottamaan pysäköintitilannetta päiväkodin tontilla. Pysäköintialueen rakentaminen rinnakkain päiväkodin kanssa on oma hankkeensa eikä sisälly päiväkodin rakennuslupaun. Ajoliittymän sijainti kadulta LP-1 alueelle määrittyy ko. alueen suunnittelun yhteydessä. LP-1 alueen, kevyenliikenteen reitin, Takkavitsankujan katualueen ja vesijohdon toteuttamiseen sekä keräyspisteen sijaintiin liittyen on annettu yhteystiedot kaupunkitekniikan keskuksen, jolle ko. toteutusten suunnittelu kuuluu.

Päiväkodin rakentaminen kyseiselle tontille ja pysäköintipaikkojen määrä on hankkeen valmisteluvaiheessa määritelty ja hyväksytty hankesuunnitelmassa Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaostossa, pöytäkirja 20.04.2020, § 32. Periaatteellinen tontin käyttö julkiseen rakentamiseen on aikanaan ratkaistu jo alueen kaavoituksen yhteydessä (v.1980). Tontin liittymän korko ja päiväkodin korkomaailma on sovitettu ympäristöön ja sen korkoihin, vaikka itse rakennuksen kohdalla tontille tehdäänkin tontin pohjaolosuhteiden takia täyttöjä. Päiväkoti on pyritty sijoittamaan tontin tasaiselle osuudelle niin, että jyrkkä metsäinen rinne puustoineen ja polkuineen säilyy. Metsäinen tontin osa aidataan kevytrakenteisella aidalla.

Päiväkodin ajoneuvoliikenne ja kevyen liikenteen viralliset saapumisreitit tulevat tontille viereisen LP-1 alueen kautta myös työmaavaiheessa. Alueen suunnittelu ja toteutus on yhteensovitettu päiväkodin rakentamisen kanssa. LP-1 alueelle on suunnitelmissa esitetty kevyen liikenteen reitit sekä suojatiet, jotka liittyvät tontilla päiväkodin saattoalueeseen mahdollisimman turvallisesti. Tontin pysäköintialueen liikenne on suunniteltu kiertäväksi niin, että saattopysäköinti on sujuvaa.

Tontille on tehty hulevesisuunnitelma pintavesien hallitsemiseksi ja vesien johtamiselle puistoon tontilla viivyttämisen jälkeen on tonttiyksikön suostumus.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Hanke on asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa Sali saa yhtä aikaa oleskella enintään 105 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Aula saa yhtä aikaa oleskella enintään 56 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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

vastaava työnjohtaja  
erityisalan työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelma

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

**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:**

Hankkeelle on nimettävä kaivutöille erityisalojen työnjohtaja (vaativuusluokka Vaativa).

Alueellisen liito-oravayhteyden säilymisen varmistamiseksi tulee lupakäsittelijälle ennen aloituskokousta toimittaa Erityissuunnitelmiin selvitys tontin eteläosan puuston korvaamisesta.

Erityissuunnitelmiin tulee ennen aloituskokousta toimittaa kaupunkitekniikan keskuksen kirjallinen suostumus talousrakennuksen sijoittamisesta asemakaavassa vesihuoltoa varten varattavalle alueelle.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa tulee huomioida LP-1 alueen rakentamisen yhteensovittaminen tontin rakentamiseen siten, että työmaiden vuoksi pääsy pohjoispuolen naapuritonteille 4 ja 5 ei missään rakentamisen vaiheessa esty.

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

Ennen julkisivujen panelointi- tai levytystyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivulevyistä ja kuultokäsittelypinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on

levyvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa. Katselmuksessa tulee olla käytettävissä myös rakennukseen tulevien metalliosien värisävyt. Samalla työmaakäynnillä tulee esitellä julkisivulevyjen saumaustapa.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan 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 määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Väestönsuojan mitoituksen perustana oleva poikkeusoloja koskeva toimintatapa opetustoiminnan siirtymisestä kahteen vuoroon tulee kirjata valmiussuunnitelmaan.

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, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

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

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirustus  
Hankekuvaus  
Leikkaukset  
Pohjapiirustus, 1. krs  
Pohjapiirustus, 2. krs  
Ulkovalmistot  
Pihasuunnitelma  
Kokoontumistilahakemus  
Esteettömyys selvitys  
Julkisivut, värilliset  
Havainnekuvat

**Jakelu**

Hakijat  
Huomautuksen tehneet



1866/10.03.00/2021

## § 42

**Uudisrakennuslupa 2021-139 Perkkaankuja 2**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-51-20-4 LEPPÄVAARA Pinta-ala 8668.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Perkkaankuja 2 02600 ESPOO  Asemakaava AK, VII 3500, VIII/VII 7700 ja III 1300, Asuinkerrostalojen korttelialue 12500.0 k-m <sup>2</sup> 8708.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Perkkaankulma Keskuskatu 13 A 60100 SEINÄJOKI					
<b>Toimenpide</b>	Rakennetaan asuinkerrostalo (1), muuntamo (2) ja pyöräkatos (3) sekä porataan 12 kpl maalämpökaivoja. Puretaan vanha muuntamo ja jätekatos, muutetaan olevia pihajärjestelyjä sekä tarkistetaan vanhojen rakennusten pinta-alat					
	Pääsuunnittelija: Anttila Aki rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103918756X	4399.0	4166.0	13980.0	7
	2	103918757Y	7.0	7.0	20.0	1
	3	1039187580	0.0	0.0	0.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 16.11.2020 Kaupunkimittausyksikkö 03.02.2021		Ehdollinen Mahdollistava			

	Naapurien kuuleminen, 18.02.2021 3kpl	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 15 kpl Valtakirja Hankekuvaus Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Hankkeen suunnittelijat Energiaselvitys liitteet, 5 kpl Esteettömyyssuunnitelma Katurakennusilmoitus 2 kpl Kerrosalalaskelma (uusi rak) 2 kpl Kerrosalalaskelma (talo 5 ja 6) 3 kpl Keskustelun liite Maalämpökaivot etäisyydet Lämpöjohdot asemapiirros Meluselvitys Johtotiedot Kiinteistörekisteriote Lainhuutotodistus Kaupparekisteriote Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio TEK vesi ja viemäri TEK ilmanvaihto TEK talotekniikan korjattavuus Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet RAK riskiarvio Rakennuksen laajuustietojen muutoskaavake LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Julkisivuote 2 kpl 3D näkymiä Visualisointikuvat 2 kpl KVV-asemapiirustus Naapurin suostumus, 1kpl Palotekninen suunnitelma ja palovihko, 2 kpl Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Pintatasaussuunnitelma Rakennesuunnittelijan pätevyysluokat Rakennuslupakartta Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Yhtiökokouspöytäkirja Aluejulkisivut	

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Alueleikkaus  
Värijulkisivut  
HSY:n liitoskohtalausunto  
VSS-ilmoitus  
Väestönsuojapiirustus  
Ympäristöselvitys  
Yhteystietojen liite - Kumpula Tiina

Haetaan lupaa asuinkerrostalon, muuntamon ja pyöräkatoksen rakentamiselle sekä 12 maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi tontilta puretaan vanha muuntamo ja jätekatos sekä korjataan/muutetaan pihajärjestelyjä ja tarkennetaan vanhojen rakennusten pinta-alat. Uusia asuntoja rakennetaan 67 kpl.

**ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Korttelissa on tehty asemakaavamuutos, jossa korttelin täydennysrakentamiselle on länsireunaan osoitettu rakennusala seitsemän kerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee ennestään kaksi 70-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa, joille on osoitettu rakennusoikeutta 7700 kem<sup>2</sup> (talo 5) ja 1300 kem<sup>2</sup> (talo 6).

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan tarkemmin määritellyin edellytyksin sekä mm. jäte-, kiinteistönhuolto- sekä talotekniikantilat ja väestönsuojatilat. Em. tiloja saa olla enintään 15% rakennusoikeudesta.

Pysäköinnille on osoitettu kaksi erillistä aluetta tontin pohjoisreunaan sekä lounaiskulmaan. Tontin keskiosaan sijoittuu yhteinen piha ja leikkialue. Pihan ilmeen tulee olla vihreää ja se tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja huomioida pelastustoiminnan vaatimukset. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Istutettavan alueen osalle tulee sijoittaa puistoa ja pysäköintialuetta rajaava pergolatyyppinen aita.

Kortteli sijaitsee melualueella ja leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Perkkaantien ja Majurinkadun puoleisille rakennusalan sivuille ei sallita parvekkeita ja muualla ne on lasitettava.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset sulfidisaviesiintymät sekä tulvariski. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään tasolle +3.0. Lisäksi hulevesiä tulee viivyttää alueella asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja deltajoinnin viimeisteltyä.

**RAKENNUSHANKE**

Rakennushanke käsittää ullakollisen 7. kerroksinen asuinkerrostalon ja

sen vaatimat piha- ja paikoitusjärjestelyt sekä olevien pysäköintipaikkojen tiivistämisen.

Tontilta puretaan vanha jäte- ja pyöräkatos sekä muuntamo.

Jätteet sijoitetaan syväkeräysastioihin tontin luoteisreunaan. Uusi muuntamo sijoitetaan tontin länsirajalle Lipunkantajanpolun viereen. Uusi pyöräkatos rakennetaan talo 6:n pätyyn ja pyöräpaikkoja lisätään talo 5:n varastoihin.

Maalämpökaivoja porataan yhteensä 12 kpl.

Alueen pintarakenteita korjataan ja uusitaan painaumien vuoksi, jotta hulevedet saadaan ohjattua hulevesikaivoihin. Esteettömyyttä parannetaan myös talo 5:n sisäpihan sisäänkäyntien osalta painaumien vuoksi.

Pysäköintialueita rajataan köynnöspergoloin.

Kaikilla asunnoilla on parveke, joka lasitetaan. Lisäksi ullakolle sijoitettavien yhteistilojen yhteyteen rakennetaan lasitettu terassi.

Rakennuksen julkisivut ovat vaaleat, pääosin valkobetonia ja maantasokerroksessa on käytetty graafista betonia. Lisäksi julkisivuilla on harmaita ja hiekankeltaisia tehostekenttiä luomassa yhteyttä nykyiseen rakennuskantaan.

Parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua betonia, parvekekaiteissa on kuvioitu lasi, lisäksi parvekkeilla ja polkupyörävarastoissa on käytetty alumiinisäleikköä. Ullakkokerroksen julkisivut ovat valkoista julkisivukasettia.

Uudisrakennuksen kerrosala on yhteensä 4166 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 3491 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 348 kem<sup>2</sup> ja MRL 115§ sallimaa alaa 327 kem<sup>2</sup>.

Vanhojen rakennusten (talo 5 ja 6) laajuustiedot päivitetään uuden asemakaavan mukaisiksi.

Rakennuksen 5 rekisteriin päivitetty kerrosala on yhteensä 8561 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7438 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 696 kem<sup>2</sup> ja MRL 115§ sallimaa alaa 427 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen 6 rekisteriin päivitetty kerrosala on yhteensä 1275 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1249 kem<sup>2</sup> ja MRL 115§ sallimaa alaa 26 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

- Uusi muuntamo sijoitetaan kaavassa muuntamolle varatun alueen ulkopuolelle metrin etäisyydelle tontin länsirajasta. Muuntamon uusiminen nykyiselle paikalle tai muuntamolle varatulle alueelle on teknisesti haastavaa. Vanhan muuntamon tulisi olla toiminnassa uuden muuntamorakennuksen kytkemiseen asti.

- Parvekkeet uudisrakennuksen itäpuolella ylittävät rakennusalan rajan 1,3 metriä. Ylityksellä saadaan toteutettua toimivat, esteettömät ja hyvin asuntoja palvelevat parvekkeet tasavertaisesti kaikille asunnoille.

- Talo 6:n pätyyn rakennettava pyöräkatos sijoittuu osin rakennusalan

ulkopuolelle. Kohdassa on noin 2 m korkea pyykinkuivausaitaus, joka puretaan. Katos rakennetaan, jotta pyöräpaikkavelvoite täytyy. Sijainti tasapainottaa rakennusten välistä pyöräpaikkojen jakoa.

- Ullakon ulkoseinä ja yläpohja toteutetaan puurakenteisena R60 sekä ullakolla irtaimistovaraston lattiarakenteet mitoitetaan yläpuolista paloa vastaan R120 luokkaan paloteknisen selvityksen mukaisesti.

Esitetyt poikkeamat asemakaavasta sekä paloasetuksesta voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaisesti 1 ap/ 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0.5 ap/asunto eli yhteensä 128 ap.

Autopaikkoja osoitetaan 128 kpl. Autopaikoista 83 ap sijoittuu tontin pohjoisreunassa jo olevalle, tiivistettävälle pysäköintialueelle ja 45 ap uuden asuinkerrostalon etelä- /länsipuolelle.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu asemakaavan mukaisesti 1 pp/30m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 412 pp-paikkaa ja pp-paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 412 kpl (uusi rakennus 134 pp + vanhat rakennukset 278 pp) ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojapaikkoja on yhteensä 93 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hankkeeseen on laadittu esteettömyyssuunnitelma. Uudisrakennuksen sisäänkäynti, porrashuoneet, asunnot ja yhteistilat toteutetaan esteettöminä rakennuksen esteettömyysasetuksen 241/2017 mukaisesti. Parvekkeet ovat myöhemmin muutettavissa esteettömiksi. Esteettömyyttä parannetaan myös talo 5:n sisäpihan sisäänkäyntien osalta. Autopaikoista neljä on osoitettu liikuntaesteisille.

#### MUUT SELVITYKSET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla.

Hankkeeseen on esitetty hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytysalueet on jaettu tontilla kahteen tarkastelualueeseen.

Asemakaavan edellyttämä viivytys toteutetaan tontin länsireunalla uudisrakentamisen osalla rakenteellisin ratkaisuin. Olemassa olevaa vanhaa aluetta ei muuteta. Hulevesisuunnitelmassa esitetty ratkaisu on katsottu sopivaksi yhdessä teknisen yksikön kanssa.

Hanke on pääosin pientasuntovaltainen, mikä on huomioitu yhteistilamitoituksessa hankekuvauksen mukaisesti.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Perkkäantien ja Majurinkadun puoleisille rakennusalan

sivuille ei sallita parvekkeita ja muualla ne on lasitettava. Hankkeeseen on toimitettu meluselvitys ja parvekkeet esitetty lasitettaviksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta mm. väritystä ja säleikköjen muotoilua, 1. kerroksen aukotusta ja asuntojen sijoittumista sekä kasvillisuuden käyttöä ja pihamateriaaleja koskevin ehdoin.

Suunnitelmia on kehitetty lausunnon pohjalta mm. väritystä ja säleikköjä on tarkennettu, aukotusta lisätty ja suunnitteluratkaisuja perusteltu tarkemmin hankekuvauksessa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronavirustilanteesta johtuen. Hankkeen palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle. Hankkeen hulevesiratkaisut sekä ullakkokerroksen kantavien rakenteiden mitoitus on käyty läpi teknisen yksikön kanssa.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut esitettyjä kaavapoikkeamia, mikäli muuntamon sijoittaminen pysäköintialueelle ei estä kaavan mukaisten pysäköintipaikkojen toteuttamista. Muuntamon sijoittaminen alle 2 metrin etäisyydelle katualueesta ja jalankululle varatusta alueen osata edellyttää kuitenkin kaupunkitekniikan kannanoton.

Pyöräkatoksen sijoittaminen asuinkerrostalon päätyyn, siten että tila on helposti saavutettava toteuttaa kestävän liikkumismuodon tavoitteita. Lisäksi esitetty sijainti mahdollistaa yhtenäisen piha-alueen toteuttamisen.

Asemakaava mahdollistaa yhteistilojen rakentamisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilojen sijoittaminen ullakolle ei estä kaavan periaatteiden toteuttamista.

Kaupunkitekniikan keskuksen kannanoton mukaan muuntamon kaikki rakenteet (routalevyt ym.) on sijaittava kokonaisuudessaan tontin omalla puolella. Lisäksi on huomioitava Lipunkantajanpolulla tulevan muuntamon kohdalla oleva valaisinpylväs.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Muuntamon rakentamiselle alle 4 m etäisyydelle tontin rajasta on naapurin suostumus.

Suostumuksessa on edellytetty huomioimaan kaupunkitekniikan keskuksen ohjeet.

Erityistä varovaisuutta on noudatettava hulevesilinjan lähellä olevan maalämpökaivon poraamisessa. Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä 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:**

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien 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 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.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Muuntamon kaikki rakenteet (routalevyt ym.) on sijaittava kokonaisuudessaan tontin omalla puolella. Huomioitava Lipunkantajanpolulla tulevan muuntamon kohdalla oleva valaisinpylväs.

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

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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



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

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kaisa Routto, puh. 043 827 0873  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Hankekuvaus  
Leikkaus A-A  
Pohjapiirustus 1 kerros  
Pohjapiirustus 7 Kerros  
Pohjapiirustus Ullakko, Katto  
Värijulkisivut  
Havainnekuvat

**Jakelu**

Hakijat

1840/10.03.00/2021

## § 43

**Uudisrakennuslupa 2021-182 Jousenpuistonkatu 8**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-220-3 TAPIOLA Pinta-ala 1949.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 8 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3960.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 Espoo					
<b>Toimenpide</b>	Rakennetaan asuinkerrostalo (1).  Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103919888E	5166.0	5166.0	16560.0	11
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 09.02.2021 Naapurien kuuleminen, 24.02.2021 9kpl					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 17kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Energiaselvitys ja -todistus					
	Mahdollistava					

Esteettömyysselvitys  
Katukorkeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituksen liite  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet asiakirja  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Yhteistilaselvitys  
Yhteisjärjestelysopimuksen sitoumus  
Sopimus velvoiteautopaikoista  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Jäteilman seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
Palotekninen suunnitelma liitteineen  
Pihasuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Rakennuslupakartta  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Liitoskohtalausunto  
Väestönsuojapiirustus  
Ympäristöselvitys  
Ennakkoneuvottelu 2:n asialista  
Asuntojen ilmanvaihdon seinäpuhalluslaitteiden suojaetäisyydet  
Haetaan lupaa 6-11 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.  
Rakennukseen sijoittuu yhteensä 80 asuntoa.

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

**ASEMAKAAVA**

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), johon saa rakentaa 6-, 8-, 10- ja 11-kerroksisen, etelästä pohjoiseen porrastuvan asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan pohjois- ja eteläsivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeistelyjä. Terassitaloissa tulee huomioida niiden vaikutus laajaan maisemaan. Normaalkerrosten julkisivujen tulee olla vaaleita. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksista poikkeavia. Kolmen terassitalon kattojen tulee olla keskenään yhteneväiset.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Tonttien 6 ja 8 sekä 8 ja 10 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset hulevesien viivyttämiseen varatut alueet, joihin tulee rakentaa viivytyispainanteet. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3960 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat kerroksissa ja kiinteistönhoitotilat, yhteisiä kerhotiloja, varastoja, saunoja ja pesutupia, terassitalojen yhteiset saunatilat ja tekniset tilat ylimmän asuinkerroksen yläpuolella, väestönsuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että se lisää porrashuoneen asumisviivytystä.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 3920 kem<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty 1246 kem<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 235 kem<sup>2</sup>, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 90 kem<sup>2</sup>. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 40 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, joka porrastuu kerrosluvuiltaan asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä tekniset tilat ja jätehuone sijoittuvat maantasokerrokseen. Toisen kerroksen pohjoispäätyyn sijoittuu lisäksi kerhotila, kolme talosaunaa pukuhuoneineen sekä pesula ja kaksi kuivaushuonetta.

Asunnot avautuvat pääosin länteen. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, suuremmissa asunnoissa kaksi parvekettä tai parveke ja kattoterassi.

Rakennuksen julkisivut ovat asuinkerroksissa valkobetonia, ja maantasokerroksessa uritettua tumman harmaata väribetonia. Sisäänkäyntejä on korostettu tehostevärein. Parvekkeiden pielissä on käytetty paikoitellen puukuvioitua julkisivulevyä, ja ikkunoiden yhteydessä on tumman harmaaksi maalattuja alueita. Parvekekaiteiden laseissa on osin kuvioitu, vähemmän läpinäkyvä alaosa.

Rakennuksen alapohja on maanvastainen kantava paalulaatta. Perustukset ovat teräsbetonirakenteisia. Ulkoseinät ovat betonisisäkuorisista elementteistä. Ulkopinnat ovat pääosin valkobetonia betonikuorielementteistä, tehosteina on lisäksi maalattuja

betonikuorielementtejä. Maantasokerroksen ulkopinnat ovat väribetonikuorielementtejä. Väli- ja yläohjat ovat ontelolaattoja. Rakennuksen vesikatto on porrastuva tasakatto. Vesikatto-osilla on terasseja.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavan määräyksestä koskien rakennuksen rakentamista kiinni rakennusalan pohjois- ja eteläsivuihin on poikettu niin, että pohjoispääty jää noin 600 mm rajan sisäpuolelle.

Hakija perustelee poikkeamista näin saavutettavalla piha-alueen huoltoyhteyden riittävän leveydellä.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>, tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 36 ap.

Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 36 autopaikkaa. Pihalla sijaitsee lisäksi yksi LE-autopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/30 kem<sup>2</sup>. Asemakaava edellyttää vähintään 131 polkupyöräpaikan rakentamista.

PP-paikkoja on sijoitettu 68 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 63 kpl.

Väestönsuoja 105 henkilölle sijoittuu maantasokerrokseen.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 24.2.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 12.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 7.12.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on

täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

#### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-220-2, 12-220-3 ja 12-220-4 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin ja leikkipaikkoihin.

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus pysäköintipaikkojen sijoittamisesta Jousenpuiston pysäköintilaitokseen.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, 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:**

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Seinäulospuhalluksen osalta rakennusvalvonta ei ole voinut todeta täyttäväkö suunniteltu ratkaisu sille säädetyt vaatimukset. Rakennusvalvonnalle on aloituskokoukseen mennessä esiteltävä seinäulospuhalluksesta MRL 150 c § säädetty ulkopuolinen tarkastus, jossa todetaan ratkaisun vaatimusten mukaisuus. Ulkopuolisen tarkastajan on oltava asiaan perehtynyt tutkimuslaitos.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, p. 040 505 6844

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

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehtolisäys koskien seinäulospuhallusta on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Asemapiirros

Hankekuvaus

Leikkaukset A-A ja B-B

Pohjapiirustus 1 krs

Pohjapiirustus 2 krs

Pohjapiirustus 3 krs



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/71

Rakennuslautakunta

§ 43

09.03.2021

Pohjapiirustus 4 krs  
Pohjapiirustus 5 krs  
Pohjapiirustus 7 krs  
Pohjapiirustus 8 krs  
Pohjapiirustus 10 krs  
Pohjapiirustus 11 krs  
Pohjapiirustus 9 krs  
Pihasuunnitelma  
Ympäristöselvitys  
Väritetyt julkisivut ja havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

1839/10.03.00/2021

## § 44

**Uudisrakennuslupa 2021-183 Jousenpuistonkatu 6**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-220-2 TAPIOLA Pinta-ala 1351.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 6 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 4100.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 Espoo					
<b>Toimenpide</b>	Rakennetaan asuinkerrostalo (1).					
	Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103919900U	5359.0	5359.0	17140.0	12
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 09.02.2021 Naapurien kuuleminen, 24.02.2021 9kpl					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 18kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake					
	Puoltava					

Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyyselvytys  
Katukorkeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituksen liite  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Sopimus velvoiteautopaikoista  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Yhteistilaselvitys  
Yhteisjärjestelysopimuksen sitoumus  
Jäteilman seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Palotekninen suunnitelma liitteineen  
Pihasuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Rakennuslupakartta  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Liitoskohtalausunto  
Väestönsuojapiirustus  
Ympäristöselvitys  
Asuntojen ilmanvaihdon seinäpuhalluslaitteiden suojaetäisyydet  
Ennakkoneuvottelu 2:n asialista  
**Lisäselvitykset ja poikkeukset** Haetaan lupaa 6-12 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 68 asuntoa.

#### ASEMAKAAVA

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), johon saa rakentaa 6-, 8-, 10- ja 12-kerroksisen, etelästä pohjoiseen porrastuvan asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan länsi-, pohjois- ja eteläsivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeisteltyjä. Terassitaloissa tulee huomioida niiden vaikutus laajaan maisemaan. Normaalkerrosten julkisivujen tulee olla vaaleita. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksista poikkeavia. Kolmen terassitalon kattojen tulee olla keskenään yhteneväiset.

Tontti rajautuu lännen puolella Jousenpuistonaukioon. Asemakaavan

mukaan aukion reunassa julkisivujen maantasokerrokset tulee toteuttaa korkeudeltaan yhteneväisenä vähintään 5 metriä korkeina näyteikkunajulkisivuina tai arkadina. Aukion puoleisten parvekkeiden tulee olla seinälinjasta sisäänvedettyjä. Muilla julkisivuilla tulee yksittäiset parvekkeet rakentaa ulokkeina tai perustaa pilareille.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Tonttien 6 ja 8 välillä on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alue, johon tulee rakentaa viivytyispainanne. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4100 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat kerroksissa ja kiinteistönhoitotilat, yhteisiä kerhotiloja, varastoja, saunoja ja pesutupia, terassitalojen yhteiset saunatilat ja tekniset tilat ylimmän asuinkerroksen yläpuolella, väestönsuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että se lisää porrashuoneen asumisviihtyvyyttä.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 4097 kem<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty 1262 kem<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 253 kem<sup>2</sup>, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 88 kem<sup>2</sup>. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, joka porrastuu kerrosluvuiltaan asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvarastot sekä tekniset tilat, kuivaushuone, jätehuone ja talovarasto sijoittuvat maantasokerrokseen. Toisen kerroksen pohjoispäätyyn sijoittuu lisäksi kerhotila, kaksi talosaunaa pukuhuoneineen sekä pesula ja kuivaushuone.

Asunnot avautuvat pääosin länteen. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, suuremmissa asunnoissa kaksi parvekettä tai parveke ja kattoterassi.

Rakennuksen julkisivut ovat asuinkerroksissa valkobetonia, ja maantasokerroksessa uritettua tumman harmaata väribetonia. Sisäänkäyntejä on korostettu tehostevärein. Parvekkeiden pielissä on käytetty paikoitellen puukuvioitua julkisivulevyä, ja ikkunoiden yhteydessä on tumman harmaaksi maalattuja alueita. Parvekekaiteiden laseissa on osin kuvioitu, vähemmän läpinäkyvä alaosa. Asemakaavan edellyttämä

kahden kerroksen korkuinen näyteikkunakerros tai arkadi Jousenpuistonaukion suuntaan on ratkaistu alimpien kahden kerroksen osittaisella lasituksella sekä graafisella betonilla, jotka liittävät rakennuksen sen vasemmalla puolella sijaitsevan asuinkerrostalon julkisivun linjoihin.

Rakennuksen alapohja on maanvastainen kantava paalulaatta. Perustukset ovat teräsbetonirakenteisia. Ulkoseinät ovat betonisisäkuorisia elementtejä. Ulkopinnat ovat pääosin valkobetonisia betonikuorielementtejä, tehosteina on lisäksi maalattuja betonikuorielementtejä. Maantasokerroksen ulkopinnat ovat väribetonikuorielementtejä. Väli- ja yläohjat ovat ontelolaattoja. Rakennuksen vesikatto on porrastuva tasakatto. Vesikatto-osilla on terasseja.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavan määräyksistä koskien rakennusalueen rajoja, alimpien kerrosten vähintään 5 m korkeaa arkadia Jousenpuiston aukion suuntaan sekä länsisivun parvekkeiden sisään vetämistä on hankkeessa poikettu. Poikkeamisen vuoksi rakennus ylittää rakennusalueen rajan itäisivulla noin 2,0 metriä sekä etelä- ja pohjoispäissä noin 150mm. Hakija perustelee poikkeamia terassitalojen keskinäisellä yhteneväsyydellä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennuksen länsisivun perustusten rakenteet ulottuvat vähäisesti katualueelle, samoin porrashuoneen esteetön sisäänkäynti edellyttää aukion pinnan vähäistä muokkausta sisäänkäynnin edustalla. Poikkeamalle haetaan kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa. Poikkeamaa on pidettävä vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>, tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 37 ap. Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 37 autopaikkaa. Pihalla sijaitsee lisäksi yksi LE-autopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>. Asemakaava edellyttää vähintään 137 polkupyöräpaikan rakentamista.

PP-paikkoja on sijoitettu 106 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen sekä lisäksi ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 31 kpl.

Väestönsuoja 109 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty

esteettömyysasiantuntijalle 24.2.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

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

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 12.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 7.12.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

#### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-220-2, 12-220-3 ja 12-220-4 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin ja leikkipaikkoihin.

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus pysäköintipaikkojen sijoittamisesta Jousenpuiston pysäköintilaitokseen.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 12-222-1 (Jousenpuistonkatu 2) huomauttaa hankkeen saunatilojen ja niihin liittyvien vilvoitteluparvekkeiden sijoituksesta. Naapuri haluaa, että tilat sijoitettaisiin rakennuksen itä- tai eteläsivuille naapurin asuntoja mahdollisesti häiritsevän toiminnan välttämiseksi.

Vastineessaan hakija toteaa, että yhteistilojen sijoitus rakennuksen pohjoispäätyyn liittyy monella tavoin keskeisesti rakennuksen julkisivuratkaisuun. Länsipuolen parveke- ja julkisivuratkaisu perustuu asemakaavamääräykseen, jonka mukaan aukion puoleisten alimpien kerrosten tulee luoda 2-kerroksinen vaikutelma, mikä on saavutettu saunojen eteen sijoitettujen ruuturitälelementtien sekä 2. kerroksen korkeudelle nousevien graafisten valkobetonielementtien avulla. Saunojen sijoittamista länsijulkisivulle puoltaa edelleen niiden avautuminen ilta-aurinkoon.

Arvioitaessa saunatilojen mahdollisesti aiheuttamaa haittaa on hakijan mukaan syytä huomioida myös, että huomautuksen tehneen naapurin pihakannen taso on yli kaksi metriä saunatilojen lattiataason yläpuolella, ja

naapurin itäjulkisivulle sijoittuu ainoastaan makuuhuoneiden toissijaisia ikkunoita sekä kuivaushuoneen ikkuna. Samoin hankkeen rakennuksen etäisyydet naapurirakennuksiin ovat asemakaavan mukaisia.

Muilla naapureilla ei 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:**

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriytyssuunnitelmien 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 talotekniikan aloituskokous.

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

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Seinäulospuhalluksen osalta rakennusvalvonta ei ole voinut todeta täyttääkö suunniteltu ratkaisu sille säädetyt vaatimukset. Rakennusvalvonnalle on aloituskokoukseen mennessä esiteltävä seinäulospuhalluksesta MRL 150 c § säädetty ulkopuolinen tarkastus, jossa todetaan ratkaisun vaatimusten mukaisuus. Ulkopuolisen tarkastajan on oltava asiaan perehtynyt tutkimuslaitos.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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



Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

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

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehtolisäys koskien seinäulospuhallusta on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Hankekuvaus  
Leikkaukset A-A ja B-B  
Pohjapiirustus 1 krs  
Pohjapiirustus 2 krs  
Pohjapiirustus 3 krs  
Pohjapiirustus 6 krs  
Pohjapiirustus 8 krs  
Pohjapiirustus 9 krs  
Pohjapiirustus 10 krs  
Pohjapiirustus 11 krs  
Pohjapiirustus 12 krs  
Pihasuunnitelma  
Ympäristöselvitys  
Väritetyt julkisivut ja havainnekuvat

### **Jakelu**

Huomautuksen jättäneet

1841/10.03.00/2021

## § 45

**Uudisrakennuslupa 2021-184 Jousenpuistonkatu 10**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-220-4 TAPIOLA Pinta-ala 1870.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 10 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3820.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 Espoo					
<b>Toimenpide</b>	Rakennetaan asuinkerrostalo (1).  Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039198828	4960.0	4960.0	15940.0	10
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 09.02.2021 Naapurien kuuleminen, 24.02.2021 9kpl					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 16kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Energiaselvitys ja -todistus					
	Mahdollistava					

Esteettömyysselvitys  
Katukorkeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituksen liite  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Yhteistilaselvitys  
Sopimus velvoiteautopaikoista  
Yhteisjärjestelysopimuksen sitoumus  
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Jäteilman seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
Palotekninen suunnitelma liitteineen.  
Pihasuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Rakennuslupakartta  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Liitoskohtalausunto  
Väestönsuojapiirustus  
Ympäristöselvitys  
Asuntojen ilmanvaihdon seinäpuhalluslaitteiden suojaetäisyydet  
Ennakkoneuvottelu 2:n asialista  
Haetaan lupaa 6-10 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.  
Rakennukseen sijoittuu yhteensä 67 asuntoa.

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

**ASEMAKAAVA**

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), johon saa rakentaa 6-, 8- ja 10-kerroksisen, etelästä pohjoiseen porrastuvan asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan pohjois- ja eteläsivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeisteltyjä. Terassitaloissa tulee huomioida niiden vaikutus laajaan maisemaan. Normaalkerrosten julkisivujen tulee olla vaaleita. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksista poikkeavia. Kolmen terassitalon kattojen tulee olla keskenään yhteneväiset.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita

korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Tonttien 8 ja 10 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset hulevesien viivyttämiseen varatut alueet, joihin tulee rakentaa viivytysohjeelliset painanteet. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3820 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat kerroksissa ja kiinteistönhoitotilat, yhteisiä kerhotiloja, varastoja, saunoja ja pesutupia, terassitalojen yhteiset saunatilat ja tekniset tilat ylimmän asuinkerroksen yläpuolella, väestönsuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että se lisää porrashuoneen asumisviihtyvyyttä.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 3820 kem<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty 1140 kem<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 229 kem<sup>2</sup>, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 79 kem<sup>2</sup>. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

#### RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, joka porrastuu kerrosluvuiltaan asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä tekniset tilat, jätehuone ja talovarasto sijoittuvat maantasokerrokseen. Toisen kerroksen pohjoispäättyyn sijoittuu lisäksi kerhotila, kaksi talosaunaa pukuhuoneineen sekä pesula ja kuivaushuone.

Asunnot avautuvat pääosin länteen. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, suuremmissa asunnoissa kaksi parveketta tai parveke ja kattoterassi.

Rakennuksen julkisivut ovat asuinkerroksissa valkobetonia, ja maantasokerroksessa uritettua tumman harmaata väribetonia. Sisäänkäyntejä on korostettu tehostevärein. Parvekkeiden pielissä on käytetty paikoitellen puukuvioitua julkisivulevyä, ja ikkunoiden yhteydessä on tumman harmaaksi maalattuja alueita. Parvekekaiteiden laseissa on osin kuvioitu, vähemmän läpinäkyvä alaosa.

Rakennuksen alapohja on maanvastainen kantava paalulaatta. Perustukset ovat teräsbetonirakenteisia. Ulkoseinät ovat betonisisäkuorisista elementteistä. Ulkopinnat ovat pääosin valkobetonia betonikuorielementteistä, tehosteina on lisäksi maalattuja betonikuorielementteistä. Maantasokerroksen ulkopinnat ovat väribetonikuorielementteistä. Väli- ja yläohjat ovat ontelolaattoja.

Rakennuksen vesikatto on porrastuva tasakatto. Vesikatto-osilla on terasseja.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavan määräyksestä koskien rakennuksen rakentamista kiinni rakennusalan pohjois- ja eteläsivuihin on poikettu niin, että rakennus ylittää nämä rajat molemmissa päissä noin 50 mm. Hakija perustelee poikkeamista sen vähäisyydellä. Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>, tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 35 ap. Korttelin pysäköintilaitokseen sijoittuu 35 autopaikkaa. Sopimus Espoon kaupungin ja pysäköintilaitoksen kanssa autopaikkojen varaamisesta on liitetty hakemukseen. Pihalla sijaitsee lisäksi yksi LE-autopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/30 kem<sup>2</sup>. Asemakaava edellyttää vähintään 128 polkupyöräpaikan rakentamista.

PP-paikkoja on sijoitettu 106 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 22 kpl.

Väestönsuoja 102 henkilölle sijoittuu maantasokerrokseen.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 24.2.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

Hankkeesta on laadittu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan. Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 12.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 7.12.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen

leimaama.

#### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-220-2, 12-220-3 ja 12-220-4 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin ja leikkipaikkoihin.

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus pysäköintipaikkojen sijoittamisesta Jousenpuiston pysäköintilaitokseen.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, 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:**

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Seinäulospuhalluksen osalta rakennusvalvonta ei ole voinut todeta täyttääkö suunniteltu ratkaisu sille säädetyt vaatimukset. Rakennusvalvonnalle on aloituskokoukseen mennessä esiteltävä seinäulospuhalluksesta MRL 150 c § säädetty ulkopuolinen tarkastus, jossa todetaan ratkaisun vaatimusten mukaisuus. Ulkopuolisen tarkastajan on oltava asiaan perehtynyt tutkimuslaitos.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa 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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista

tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen p. 040 505 6844

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

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehtolisäys koskien seinäulospuhallusta on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Hankekuvaus  
Leikkaukset A-A ja B-B  
Pohjapiirustus 2 krs  
Pohjapiirustus 3 krs  
Pohjapiirustus 7 krs  
Pohjapiirustus 8 krs  
Pohjapiirustus 9 krs  
Pohjapiirustus 10 krs  
Pihasuunnitelma  
Ympäristöselvitys  
Väritetyt julkisivut ja havainnekuvat

**Jakelu**

Hakijat



1907/10.03.00/2021

## § 46

**Uudisrakennuslupa 2020-2084 Niittyportti 2**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-54-2 NIITTYKUMPU Pinta-ala 3249.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 2 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,11 0.0 k-m <sup>2</sup> 1610.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Ketoniitty c/o Lujatalo Oy Sokerilinnantie 11 B 02600 ESPOO Asunto Oy Espoon Tähtiniitty c/o Lujatalo Oy Sokerilinnantie 11 B 02600 ESPOO Asunto Oy Espoon Valoniitty c/o Lujatalo Oy Sokerilinnantie 11 B 02600 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pihakannen alainen autohalli (3), jätteiden syväkeräysjärjestelmä ja rakennustöiden aloittamisoikeus  Pääsuunnittelija: Kämäräinen Emma arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103899843U	5247.0	5247.0	17029.0	8
	2	103899844V	3362.0	3362.0	10956.0	8
	3	103899845W	1752.0	1752.0	4731.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta	01.06.2020	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	23.02.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 4 kpl	09.03.2021	Mahdollistava
Metron rataisännöinti	23.02.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	25.02.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	26.02.2021	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 20 kpl  
 Aloittamisoikeushakemus  
 Hallintaoikeus selvitykset  
 Valtakirja  
 Hankeselostus  
 Vastineet kkt:n lausuntoon  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Haitta-ainetutkimus  
 Energiaselvitykset ja -todistukset  
 Esteettömyys selvitys  
 Liikennemeluselvitys  
 Ääneneristävyys selvitykset 2 kpl  
 Palotekniset erillissuunnitelmat  
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimuskartta  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Hulevesien hallintasuunnitelma  
 Pinnantasaussuunnitelma  
 Piha- ja istutussuunnitelma  
 Selvitys yhteistiloista  
 Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitukset  
 Turvallisuus selvitys  
 Ulkoväriyys suunnitelmat  
 Ympäristö selvitys  
 Havainnekuvat 2 kpl  
 Pitsimuurauksen vedenpoistodetalji  
 Rakennuksen tietomalli  
 TEK-lomakkeet 2 kpl  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 5 kpl  
 Pääsuunnittelijan yhteen vetolomake  
 Metron rataisännöinnin lausunto  
 Espoo Ympäristökeskuksen lausunto

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (talo A ja talo BC), niitä yhdistävän pihakannen alaisen pysäköintihallin ja jätteiden syväkeräysjärjestelmän rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä

131. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan parhaan rakennusajankohdan hyödyntämisellä.

Rakennuspaikalle on aiemmin myönnetty lupa 2020-1440-P liikerakennuksen purkamiseen.

#### ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1, jolla sallitaan liike-, palvelu-, ja toimistotilojen rakentaminen. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille molemmille saa rakentaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon. Parvekkeet ja ulokkeet saavat ylittää rakennusalan rajan ja katualueelle ulottuvien parvekkeiden vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,2 m. Idän puoleiselle rakennusosalalle tulee rakentaa vähintään 30 kem<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Asuinrakennusten väliseltä alueelta on osoitettu ala kansipihalle, jonka alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen ja päälle yksikerroksisen talousrakennuksen. Kansipihalta on osoitettu myös ohjeellinen ala leikkiin. Merituulentien puolella on liittymäkielto ja rakennuksille on asetettu ääneneristävyysvaatimuksia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeluokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn ja tulvariskin huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä- ja määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista betonirakenteista asuinkerrostaloa ja niiden väliin sijoittuva maanpäällinen autohalli. Asuinkerrostalomassat sijoittuvat tontin itä- ja länsireunoille siten, että niiden väliin kannelle jää liikennemelulta suojattu oleskelupiha. Julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Katujulkisivut tehdään tummahkosta tiilestä, paikoin on käytetty tiilikuvio- tai pitsimuurausta. Sisäänkäyntien yhteydessä käytetään tehosteena umbralla käsiteltyä betonia. Sisäpihan julkisivut ovat uritettua valkobetonia ja parvekkeiden taustat ovat uritettua vaaleaa betonia. Rakennuksissa on tasakatot. Suunnitelma jatkaa eteläpuolelle valmistuneen julkisivuiltaan tiilipainotteisen asuinrakennusten suurkorttelin materiaali- ja massoittelemailmaa ja pyrkii sovittautumaan sen henkeen. Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelimesta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan osittain suositeltavien pesulan, kuivaushuoneiden sekä saunojen osalta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 6850 kem<sup>2</sup> ja siitä vähintään 30 kem<sup>2</sup> tulee ehdottomasti käyttää liike-, palvelu- tai toimistotilojen käyttöön. Kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen

ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, tekniset tilat, talousrakennukset ja liike-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon "m"-merkinnässä osoitetun minimivaateen ylittävän osan.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 10 361 kem<sup>2</sup>, mistä 6 797 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1 638 kem<sup>2</sup> on pysäköintilaitokseen käytettyä lisärakennusoikeutta, 1422 kem<sup>2</sup> on asemakaavan muille tiloille sallimaa lisärakennusoikeutta ja 504 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan kansipihan alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Hankkeessa kansipihan alle on kuitenkin sijoitettu myös lisärakennusoikeuteen kuuluvia ulkoiluväline- ja talovarastoja yhteensä 94 kem<sup>2</sup>. Toiminnallisesti näiden varastotilojen sijainti voidaan katsoa perustelluksi ja poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap / 75 kem<sup>2</sup> liikekerrosalaa, eli yhteensä 66 ap. Edellytetystä vähimmäispaikkamäärästä on edelleen vähennetty asemakaavan sallima 10 % nimeämättömyyteen perustuen ja vaatimus on 60 ap. Hankkeessa rakennetaan 62 autopaikkaa. Autopaikoista kolme on mitoitettu Espoon rakennusjärjestyksen mukaisesti liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja yksiöille vähintään 1,5 pp / asunto. Lisäksi liiketiloille on rakennettava 1 pp / 200 kem<sup>2</sup>. Hankkeessa rakennetaan asemakaavan mukaisesti 238 polkupyöräpaikkaa, jotka kaikki sijaitsevat katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi ulkotiloissa on 15 paikkaa telineissä.

Molempien asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Talon A väestönsuoja on tarkoitettu 71 henkilölle ja talon BC väestönsuoja 112 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma ja savunpoistosuunnitelma. Varatie asunnoista järjestetään parvekkeen tai ikkunan kautta, joista palokunta pelastaa nostokalustolla. Savunpoisto on pysäköintilaitoksessa koneellinen, porrashuoneissa ja muissa tiloissa painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet johdetaan sadevesikaivoihin ja viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään ja puhdistetaan sekä asemakaavan vaatimukset että ympäristökeskuksen antama lausunto huomioiden siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu.

Tontin maaperästä on tehty haitta-aineselvitys. Selvityksen mukaan alueella havaittiin kohonneita rikkipitoisuuksia ja alhainen pH. Työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää ympäristökeskukselle ennen rakentamisen aloittamista työmaavesien hallintasuunnitelma, selvitys työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta ja suunnitelma happamien massojen neutraloimiseksi. Lisäksi kiinteistöllä on suoritettu vuonna 2019 pilaantuneen maaperän tutkimuksia. Tutkimusten yhteydessä tehdyn riskinarvion perusteella kohteella ei esiinny maaperän haitta-aineista aiheutuvaa kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä eikä myöskään riskinarvioperusteista puhdistustarvetta. Espoon ympäristökeskuksen lausunnon mukaan riskinarviointi on toimitettava tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi sekä mahdollisen maa-ainesten käyttörajoitteen merkitsemiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Kortteli sijaitsee melualueella. Asemakaavan äänitasoerovaatimus asuinrakennusten pohjoisjulkisivulla on vähintään 31 dB. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava tarkoituksenmukaisesti. Hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys, julkisivun ääneneristävyys selvitys ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitys. Selvitysten mukaiset parvekelasituksille, ikkunoille ja oville asetetut vaatimukset on viety suunnitelmiin.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikki asunnot ja kaikki rakennusten sisäänkäynnit sekä katujen että kansipihan puolella ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kolme.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

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. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

**MUUT LAUSUNNOT**

Länsimetro Oy ja metron rajaisännöinti ovat puoltaneet hanketta. Rakentamisessa tulee noudattaa Rakentaminen metroradan läheisyydessä ohjetta.

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat hulevesien laadullista hallintaa, autohallin hulevesien käsittelyä, työmaavesien hallintasuunnitelmaa, pH-seurantaa, työmaa-aikaista happamien sulfaattimaiden huomioimista ja suunnitelmaa happamien massojen neutraloimiseksi sekä maa-ainesten käyttörajoitetta. Ympäristökeskuksen lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

**NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN**

Naapureille on tiedotettu hankkeesta 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. Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 102 130 euron vakuutta vastaan.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelma  
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.

Pilaantuneen maaperän tutkimusten riskinarviointi on toimitettava tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi sekä mahdollisen maa-ainesten käyttörajoitteen merkitsemiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta esittää Espoon ympäristökeskukselle työmaavesien hallintasuunnitelma, selvitys työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta ja suunnitelma happamien massojen neutraloimiseksi. Suunnitelmissa tulee huomioida ympäristökeskuksen lausunnossa antamat ehdot.

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.

Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla

ennen rakennuksen käyttöönottoa.  
Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.  
Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirustus  
Sijaintikartta  
Hankeselostus  
Leikkaus A1-A1 ja A2-A2 ja rakennetyypit  
RAK1 Leikkaus B1 ja rakennetyypit  
1. Kerros katutaso  
Pohjapiirustus 2. Kerros pihakansi  
Pohjapiirustus 3. Kerros  
Pohjapiirustus 5. Kerros  
Pohjapiirustus 8. Kerros  
Värillinen pihapiirros  
Julkisivu etelään RAK1 ja RAK2  
Julkisivu pohjoiseen RAK1 ja RAK2  
Julkisivukuvat  
Julkisivukuvat



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/71

Rakennuslautakunta

§ 46

09.03.2021

Espoon Tähtiniitty havainnekuva  
Espoon Valoniitty Havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/71

Rakennuslautakunta

§ 47

09.03.2021

§ 47

## Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

### Päätösehdotus

#### Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot ja päätökset:

Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto kaavaan Leppävaaran keskus, 110617

Korkein hallinto-oikeus, Päätös 16.2.2021 Dnro 20568/03.04.04.04.16/2020

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

KHO:n ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 1.3.2021 Dnro 21839/03.04.04.04.16/2020

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

HHO:n ratkaisu: Hallinto-oikeus kumoaa ja poistaa rakennuslautakunnan valituksenalaisen päätöksen, jolla se on tutkinut oikaisuvaatimuksen rakennuslupaa 2.7.2020 § 103 koskevasta päätöksestä. Samalla hallinto-oikeus poistaa rakennuslautakunnan päätökseen liitetyn valitusosoituksen.

Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

### Päätös

Rakennuslautakunta:

Merkitsee lausunnon ja päätökset tiedoksi.

Oheismateriaali

Leppävaaran keskus-110617 110221 Lausunto Evane ja RAKA

KHO päätös, Laajalahden koulu

Päätös, Uudisrakennuslupa-asia, 2020-734, Westendintie 55a 02160 ESPOO

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 37, § 38, § 39, § 47**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 40**

### **Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### **Valitusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

### **Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

## Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI  
Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069  
Faksi: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)  
Puhelinvaihte: 029 56 42000  
Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46****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](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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