



Rakennuslautakunta

18.05.2021

### Kokoustiedot

Aika 18.05.2021 klo 17:01 - 19:13

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	saapui klo 17:09 §:n 76 käsittelyn aikana
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
Mäntymaa Eemi	lakimies		
Nyman Marika	sihteeri		
Poissa	Erävuoma Asso		
	Puhakainen-Mattila Rosa		

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Johanna Pekkanen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 26.05.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 74		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 75		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 76		Rakennuslautakunnan vuoden 2021 ensimmäinen osavuosikatsaus	6
§ 77		Kokousaikataulu syksy 2021	11
§ 78	1	Ehdotuksen tekeminen Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksaksi tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä	13
§ 79	2, 3	Telekaapeleiden ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamisoikeus, kiinteistöt 49-452-2-298 ja 49-452-2-1321	17
§ 80	4	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2020-1531, Mellstenintie 2, 02170 ESPOO	23
§ 81		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1525 Otakallio 2	28
§ 82		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-605 Elsankuja 2	33
§ 83		Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19	40
§ 84		Uudisrakennuslupa 2021-365 Kanttiinitie 3	48
§ 85		Uudisrakennuslupa 2021-581 Ylismäenkuja 12	55
§ 86		Uudisrakennuslupa 2021-582 Ylismäenkuja 14	67
§ 87		Uudisrakennuslupa 2021-583 Ylismäenkuja 8	77
§ 88		Uudisrakennuslupa 2021-440 Piispantilankuja 1	88
§ 89		Uudisrakennuslupa 2021-534 Tuuliniitty 7	96
§ 90		Muutosrakennuslupa 2021-320 Otakaari 4	104
§ 91		Uudisrakennuslupa 2021-380 Sillankorvankuja 2	105
§ 92		Uudisrakennuslupa 2021-381 Sillankorva 17	112
§ 93		Uudisrakennuslupa 2021-259 Niittykatu 6	119
§ 94		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	126

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/131

Rakennuslautakunta

§ 74

18.05.2021

§ 74

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.5.2021 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/131

Rakennuslautakunta

§ 75

18.05.2021

§ 75

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Johanna Pekkanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/131

Rakennuslautakunta

§ 76

18.05.2021

6747/02.02.02/2020

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 76

§ 76

## **Rakennuslautakunnan vuoden 2021 ensimmäinen osavuositarkastus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi rakennuslautakunnan vuoden 2021 ensimmäisen osavuositarkastuksen.

### **Käsittely**

Päätösehdotuksessa ollut väärä vuosiluku korjattiin kokouksessa.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

## **Rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen**

### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Taloussuunnitelma 2019 – 2021 perustuu Espoo-tarinaan ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Kaupunginvaltuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021-2025. Tämän Take-ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuositarkastuksin huhtikuun,

heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

## Take-ohjelman tavoitteet

Rakennusvalvontakeskuksen take-ohjelma etenee vuonna 2021 suunnitelman mukaan. Ohjelmaan sisältyy seuraavat tavoitteet:

- Henkilöstösäästötavoite rakennusvalvonnan osalta on 2,4 henkilötyövuotta viiden vuoden aikana. Tämä toteutetaan eläköitymisen myötä 1,6 henkilön vähennyksenä vuonna 2022 ja yhden henkilötyövuoden vähenemänä myöhemmin.
- TaKE -kiinteistöveroselvityksen osalta on rakennusvalvonnalle osoitettu 7 500 000 € tuottavuuden lisäystavoite viiden vuoden aikana. Kiinteistöveroselvitystä varten on toteutettu verottajan, dvv:n ja rakennusvalvonnan tietokantojen vertailuanalyysit. Vertailuanalyysiin pohjautuva tarkempi kiinteistökohtainen selvitystyö on aloitettu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku toteutetaan Take- tavoitteiden mukaisesti.

## Tuloskortti

Rakennusvalvontakeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit. Vuoden 2021 tulostavoitteet ja lautakunnan asettamat tavoitteet arvioidaan toteutuvan.

Tavoitteiden toteutuminen 30.4.2021

- Lupahakemuksia on tullut 657 kpl. Lupahakemuksista 100 % on jätetty sähköisesti.
- Lupapäätöksiä on tehty 580 kpl. Niistä 88 % on annettu arvioidussa käsittelyajassa.
- Aloituskokouksia on pidetty 202 kpl ja katselmuksia on toimitettu 1716 kpl.
- Uusia Rakentamisen Topten -käytäntöjä on laadittu 2 kpl ja päivitettyjä kortteja on laadittu 7 kpl.
- Jatkuva palautekysely on aloitettu lupakäsittelyn ja työmaa-aikaisen valvonnan osalta 24.9.2018. Lupakäsittelyvaiheen keskiarvo on pudonnut alkuvuonna merkittävästi ollen 2,9/3,8. Lisääntynyt työkuorma aiheuttaa viivästyksiä lupakäsittelyssä ja asiakasyhteydenottoihin vastaamisessa. Koronan johdosta erilaisten asiakasyhteydenottojen määrä ja lupahakemuksiin liittyvä

asiakasohjauksen tarve on kasvanut merkittävästi. Myös korkea lupahakemusten määrä yhdessä vuodenvaihteessa pitkään jatkuneen henkilöstövajeen kanssa on lisännyt lupakäsittelijöiden työkuormaa.

- Työmaa-aikaisen toiminnan asiakaspalautteiden keskiarvo on 3,8/5.
- Tietomallipohjaisen lupakäsittelyn kehittämispolku ja kehittymisen tarpeet määriteltä. Verkostoiduttu alan merkittävimpien toimijoiden kanssa. Ensimmäiset mallit vastaanotettu.
- Esteettömyysselvityksiä on tehty 4 rakennushankkeessa. Esteettömyystarkastuksia 8 kohteessa. Tarkastetuista hankkeista 4 on ollut erityisen esteettömyyden kohteita.

## Palvelutuotteet

Rakennusvalvonnan palvelutuotteiden suoritemäärä ja yksikkökustannus ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

	Suoritteet			Yksikkökustannus		
	Talousarvio	Ennuste	Muutos%	Talousarvio	Ennuste	Muutos%
Lupapalvelut (€/kpl)	1 800	1 800	0	1 665	1 665	0
Asiantuntijapalvelut (€/h)	23 012	23 012	0	38,3	38,3	0

## Käyttötalouden toteutuminen

Palvelujen ostot arvioidaan toteutuvan suunnitelman mukaan.

Käyttösuunnitelman henkilömäärä toteutuu suunnitelman mukaan, mutta talousarviossa palkkakustannukset arviottiin 11% liian pieniksi. Talousarvion henkilöstökustannukset ennustetaan ylittyvän 250 tuhatta euroa, mutta vastaavasti käyttötalouden tuottoihin ennustetaan 250 tuhannen euron ylitystä, jolloin toimialan toimintakatteeseen muutokset eivät vaikuta.

	2020	2021		Ennuste
	Tot	KS	30.4.	
Toimintatulo	7 907	5 200	1 900	5 450
Maksutuotot	7 663	5 100	1 621	5 350
Muut tuotot	244	100	280	100
Toimintameno	3 955	3 877	1 345	4 127
Henkilöstökulut	3 145	3 087	1 048	3 337
Palvelujen ostot	352	386	158	386
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	26	25	15	24
Vuokrat	347	369	123	369
Muut kulut	85	10	2	10



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/131
Rakennuslautakunta	§ 76	18.05.2021

## Henkilöstö

Rakennusvalvontakeskuksen talousarvion henkilö määrä oli 54. Alkuvuonna henkilömäärä oli 53 ja 1.3. lähtien se on ollut 55. Heinäkuun alusta vuoden loppuun henkilömääräksi arvioidaan 54.

## Päätöshistoria

Oheismateriaali  
Rava-talous 2021-04-30  
Tuloskortit 30.4.2021

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/131

Rakennuslautakunta

§ 77

18.05.2021

7832/00.01.02/2021

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 77

§ 77

## Kokousaikataulu syksy 2021

Valmistelijat / lisätiedot:  
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

~~Rakennuslautakunta kokoontuu elokuussa 2021 seuraavasti:~~

~~26.8. ————— torstai ————— klo 17.00~~

Ympäristö- ja rakennusvalvontalautakunta kokoontuu vuoden 2021 syyskaudella seuraavasti:

16.9.	torstai	klo 17.00
7.10.	torstai	klo 17.00
28.10.	torstai	klo 17.00
18.11.	torstai	klo 17.00
9.12.	torstai	klo 17.00

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kaupunginhallituksen kokoushuoneessa, osoitteessa Virastopiha 2 C 1. krs., Espoon keskus, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

### Käsittely

Hentunen ehdotti rakennuslautakunnan elokuun kokouspäivän siirtämistä tiistaille tai keskiviikolle 24. tai 25.8., puheenjohtaja ehdotti, että tämä päätettäisiin seuraavassa kokouksessa. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

### Päätös

Esittelijän ehdotus ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivistä syksyille 2021 hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/131

Rakennuslautakunta

§ 77

18.05.2021

Espoon kaupungin hallintosäännön II osan 2 §:n mukaan toimitilin pitää kokouksensa päättämääränsä aikoina ja paikassa.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Uusi organisaatio tulee voimaan 1.8.2021 alkaen, ja sen seurauksena rakennusvalvontakeskus, ympäristökeskus ja ympäristöterveydenhuolto yhdistyvät. Uudelle tulosalueelle tulee uusi ympäristö- ja rakennuslautakunta, jonka jäsenet ja varajäsenet nimetään valtuuston kokouksessa 30.8.2021.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/131

Rakennuslautakunta

§ 78

18.05.2021

7733/02.05.00/2021

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 78

§ 78

## **Ehdotuksen tekeminen Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksaksi tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Espoon kaupungille suoritettavien maksujen sisältävän taksan tarkistamiseksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisena.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Rakennusvalvontataksa**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 145 §:n 1 momentissa säädetään muun muassa, että luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Rakennusvalvontamaksut ovat julkisoikeudellisia maksuja. Niitä suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen palvelujen käyttämisestä. Viranomaispalvelujen hinnoittelussa pyritään vähintään omakustannushintaan silloin, kun se on mahdollista. Kuntatalouden näkökulmasta suositeltavaa on, että rakennusvalvonnan menot katetaan kokonaisuudessaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla.

Rakennusvalvontataksan mukaisia maksutuloja tarvitaan rakennusvalvontatehtävien toimintaedellytysten ja asiakaspalvelun toimivuuden turvaamiseksi sekä kehittämiseksi.

### **Maksuista päättäminen**

Espoon kaupungin voimassa olevan hallintosäännön I osan 4. luvun 9 §:n 10 kohdan mukaan lautakuntien tehtävänä on tehdä esitys kaupunginhallitukselle toimialansa osalta lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta.

### **Rakennusvalvontataksan päivittäminen ja esitetyt muutokset**

MRL:n mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä Espoon kaupungille suoritettavat maksut sisältävä taksa esitetään päivitettäväksi. Muutosehdotukset koskevat muun ohessa rakennuslupa- ja toimenpidemaksuja, korjaus- ja muutostöiden maksun määräytymisperustetta sekä vastaavien työnjohtajien maksuja. Maisematyölupa- sekä rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksuihin esitetään maltillisia korotuksia. Esityksessä rakennusvalvonnan erillinen palvelutaksa ehdotetaan kumottavaksi ja palvelumaksujen sisällyttämistä rakennusvalvontataksaan.

#### *Rakennuslupamaksut*

Rakennuslupamaksuja (MRL 125 §) esitetään muutettavaksi siten, että erillisestä työnjohtajamaksusta luovutaan, joka huomioidaan korotuksena rakennuskohtaisessa perusmaksussa. Neliömääräisiin hinnoihin ja laskutusperusteet pysyisivät pääosin ennallaan. Korjaus- ja muutostyön neliöpohjaista hinnoitteluperustetta esitetään kuitenkin muutettavaksi siten, että jatkossa neliöpohjainen taksan osa perustuisi vakiintuneiden laskentamenetelmien mukaiseen korjausasteeseen. Pientalojen korjaus- ja muutostöihin esitetään hieman pienempää rakennuskohtaista perusmaksua kuin muihin rakennuksiin.

#### *Toimenpidelupamaksut*

Voimassa olevan taksan toimenpidelupamaksusäännöksen rakennetta esitetään muutettavaksi siten, että se vastaisi rakenteeltaan MRL 126 a §:n luetteloa toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä.

Toimenpidelupamaksuja (MRL 126 § ja 126 a §) esitetään muutettavaksi siten, että erillisestä työnjohtajamaksusta luovutaan, joka huomioidaan korotuksena perusmaksussa. Lisäksi esitetään säädettäväksi urheilu- tai kokoontumisalueen, enintään kaksiasuntoisen parvekkeen tai terassin lasituksen sekä kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentamisesta tai rakentamisesta veloitettavasta lupamaksusta.

Tavanomaisten maalämpökaivojen rakennuslupamaksua esitetään alennettavan 30 €:lla 250 €:on. Lupamaksu maalämpökaivon poraamisesta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/131

Rakennuslautakunta

§ 78

18.05.2021

muun luvan yhteydessä esitetään poistettavaksi. Syvälämpökaivojen laskutus säilyisi ennallaan.

#### *Muut maksut*

Purkulupamaksuja (MRL 127 §) esitetään muutettavaksi siten, että erillisestä työnjohtajamaksusta luovutaan, joka huomioidaan korotuksena perusmaksussa.

Sekä maisematyölupamaksuihin (MRL 128 §) että rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksuihin (MRL 150 § ja MRA 75 §) esitetään maltillisia korotuksia.

Mahdollisuutta alentaa taksan mukaan määräytyvää maksua esitetään korotettavan voimassa olevan taksan 30 %:sta 50 %:iin.

Esityksellä rakennusvalvontataksalla kumottaisiin voimassa oleva erillinen rakennusvalvonnan palvelutaksa. Voimassa olevan rakennusvalvonnan palvelutaksan kumoamisen myötä esitetyssä rakennusvalvontataksassa säädettäisiin rakennusvalvonnan palvelumaksuista (22 §). Muilta osin palvelumaksuihin sovellettaisiin säännöksiä Espoon kaupungin arkistotaksasta (Espoon kaupungin asiakirjoista ja toimenpiteistä perittävät maksut).

#### *Muut säännökset*

Esityksen mukaan rakennusvalvontataksaan ehdotetaan uutta säännöstä (23 §:n 2 kohta), jonka mukaan luvan sisältäessä useita erillisiä rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluvanvaraisia toimenpiteitä, laskutettaisiin kunkin toimenpiteen osalta erikseen taksan kyseistä säännöstä soveltaen, jollei taksassa muutoin määrättäisi. Kohdalla huomioitaisiin paremmin se, että esimerkiksi rakennuslupamaksu saattaa sisältää toimenpide- tai maisematyölupaharkintaa koskevia suuria ja erillisiä kokonaisuuksia, jolloin pelkkä rakennuslupamaksu ei kata asian käsittelystä kaupungille aiheutuvia kuluja.

Esitetyt muutosehdotukset käyvät ilmi kokonaisuudessaan oheismateriaalina olevista vertailutaulukosta ja perustelumistiosta.

Lisäksi oheismateriaalina on esitetyn rakennusvalvontataksan, Helsingin rakennusvalvontataksan ja Vantaan rakennusvalvontataksan vertailutaulukko koskien rakennuslupamaksua, toimenpidelupamaksua, purkulupamaksua sekä maisematyölupamaksua.

## **Päätöshistoria**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/131
Rakennuslautakunta	§ 78	18.05.2021

#### Liitteet

- 1 Rakennuslautakunta 18.5.2021\_Esitys Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksaksi 1.8.2021 alkaen

#### Oheismateriaali

Rakennuslautakunta 18.5.2021\_Vertailutaulukko\_voimassa oleva taksa ja esitetty uusi taksa  
Rakennuslautakunta 18.5.2021\_Muutokset pykälittäin\_Perustelumuistio  
Rakennuslautakunta 18.5.2021\_Vertailutaulukko\_esitetty taksa, Helsingin taksa ja Vantaan taksa\_MRL 125, 126, 127 ja 128 §

#### Jakelu

Kaupunkisuunnittelukeskus, Espoon kaupunki  
Kaupunkimittaus, Espoon kaupunki  
Hallinto- ja kehittäminen, Espoon kaupunki  
Kaupunginhallitus, Espoon kaupunki  
Isotalo Olli

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/131

Rakennuslautakunta

§ 79

18.05.2021

6934/10.03.01/2021

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 79

§ 79

## **Telekaapeleiden ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamisoikeus, kiinteistöt 49-452-2-298 ja 49-452-2-1321**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää antaa Telia Finland Oy:lle, Elisa Oyj:lle, Cinia Oy:lle, Equinix Finland Oy:lle ja DNA Oy:lle kolmen mikrokanavanipun sijoittamisoikeuden kiinteistöille [REDACTED] sekä niihin liittyvän kaivon sijoittamisoikeuden kiinteistölle [REDACTED] vahvistamalla tämän päätöksen liitteenä olevan sijoittamissuunnitelman.

Kaivo on merkitty suunnitelmakarttaan punaisella ympyrällä sekä merkinnällä Tarvaspääntie kaivo.

Sijoittamisoikeuden ehdot

Sijoittamisoikeuden saajien on valvottava, että sijoittaminen tehdään sijoittamissuunnitelman mukaisesti.

Sijoittamisoikeuden saajien on tehtävä rakennusvalvontaan ilmoitus, kun sijoittaminen on tehty.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta



päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Säännöksen 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Samana lain 230 §:n sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin seuraavat tiedot:

- 1) kartta, joka osoittaa sijoitettavien telekaapelien ja radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden sijainnin;
- 2) kiinteistöjaotuksen osoittava kartta, johon on merkitty alueella sijaitsevat kiinteistöt ja teleyrityksen olemassa olevat tukiasemat;
- 3) asiakirja, josta käy ilmi telekaapelien, tukiaseman tai radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden sijoittamisten yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakentamisaika;
- 4) rakentamissuunnitelma, josta käy ilmi, miten telekaapelin reitti merkitään maastoon;
- 5) selvitys sijoittamisen viranomaislupatarpeesta;
- 6) sijoitettavien rakenteiden, verkon osien ja laitteiden ylläpitosuunnitelma;
- 7) arvio laitteiden energiankulutuksen tasosta;
- 8) ennallistamistoimet sen jälkeen, kun sijoittamistarve päättyy.

Samana lain 234 §:ssä sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä. Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Hakemuksen lähtökohdat

Telia Finland Oy, Elisa Oyj, Cinia Oy, Equinix Finland Oy ja DNA Oy ovat hakeneet sijoittamisoikeutta kaivamalla toteutettavalle mikroputkitukselle sekä yhdelle betonikaivolle kiinteistöjen [REDACTED] alueelle. Helsingin kaupungin kanssa maanomistajana ei ole tehty sopimusta sijoittamisesta. Maanomistaja on kuitenkin puoltanut sijoitusta ehdollisena.

Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteinen.

#### Kiinteistöt ja kaavatilanne

Kiinteistöjen alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on vireillä Ruukinranta – Tarvaspää 250100 asemakaava. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 10.10.2018 alue jaettiin kahtia: Ruukinrannanmäki, 250300 ja Tarvaspää, 250400.

Sijoituksen sijoituessa tien varrelle maahan, sen ei voida katsoa vaikeuttavan kaavan laatimista.

#### Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakemuksen mukaan reitin pituuden määrittävät teletiloihin tulevat laitteet. Maksimi pituus ylittyisi, mikäli esitettyä reittiä kierrettäisi. Ottaen huomioon vaihtoehtoisen sijoituksen tekniset haasteet, katsotaan hakemuksessa esitetyn riittävä selvitys vaihtoehtoisesta toteutustavasta.

#### Aiheutuva haitta

Sijoitustyön aikainen haitta on hakemuksen mukaan lyhytkestoinen, 1-3 viikkoa, eikä estä tiellä liikkumista. Sijoitus tehdään jo olemassa olevan putkituksen mukaiseen paikkaan. Huolto on suunniteltu tehtävän siten, ettei vetomonttuja pääsääntöisesti tarvita.

#### Johtopäätökset

Koska johtojen ja niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamista ei voida edellä esitetyn perusteella muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, eikä sijoittamisesta aiheudu kiinteistöille [REDACTED] tarpeetonta haittaa, voidaan sijoitus määrätä hakemuksen mukaisesti.

#### Maksu

Päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista peritään hakijalta rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, joka on työmäärästä riippuen 150 euroa tunnilta, kuitenkin vähintään 900 euroa ja enintään 9 000 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 1 500 euroa.

#### Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Korvausta ei

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/131

Rakennuslautakunta

§ 79

18.05.2021

ratkaista tällä päätöksellä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 238 §:n nojalla tehdä tästä päätöksestä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi  
Kaupunginhallituksen 7.4.2014 hyväksymä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 16 §:n 3 kohta  
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229 §

## Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Sijoituspaikka



02600 ESPOO

### Hakijat

Telia Finland Oy  
Elisa Oyj  
Cinia Oy  
Equinix Finland Oy  
DNA Oy

### Hakemus

Kaivamalla toteutettava mikroputkitus sekä yksi betonikaivo. Kaivantoon tulee yhteensä kolme mikrokanavanippua: Microduct DB bundle blue 2 x 14/10, Microduct DB bundle blue 4x 14/10 ja Microduct DB bundle white 4 x 14/10. Kaivuu toteutetaan yhteiskaivuuna, johon osallistuu Equinix, Cinia, DNA, Telia ja Elisa. Kukin operaattori omistaa mikroputkista (14/10) kaksi (2) kappaletta. Equinix toimii ojaisäntänä.

Espoon sijoituslupa on jo ok, 049-2020-498. Myös ELYltä on saatu luvat niihin kohtiin, joissa mennään heidän alueelleen.

Kaivuu on tarkoitus toteuttaa sulan maan aikana 2021. Kaivuu toteutetaan kaupungin ja operaattoreiden ohjeiden mukaisesti. Kaivuun jälkeen pinnat palautetaan vähintään alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Reitti kartoitetaan normaalien käytäntöjen mukaan johtotietojärjestelmiin. Reitti tullaan myös

merkitsemään signaalinauhalla. Reitti on yhteensä noin 10 km pitkä, Espoon Sinimäentieltä Helsingin Pasilaan Uutiskadulle.

#### Vaihtoehtojen vertailu hakemuksessa

Reittiä ei voida toteuttaa muulla reitillä, koska reitti ei saa olla yli 10 km. Reitin pituuden määrittää teletiloihin tulevat laitteet. Tällä hetkellä reitti on hyvin lähellä tuota sallittua matkaa, joten pienikin koukkaus saattaisi aiheuttaa maksimi pituuden ylittymisen. Reitin tarvitsee kulkea Tarvon sillan kautta, jolloin tämä on ainut mahdollinen reitti. Vierellä menevälle Turun väylälle ei ole mahdollista kaivaa, koska se on vilkasliikenteinen tie, eikä hakija usko, että ELY antaisi lupaa sinne putkitusta sijoittaa.

Kiinteistö [REDACTED] on aika iso, käytännössä kattaa koko Ruukinrannan, joten sen kiertäminen ei onnistu. Kiinteistö [REDACTED] onkin pienempi, mutta vain sen kautta pääsee Tarvon sillalle, joten senkään kiertäminen ei onnistu.

#### Hakemuksessa esitetyt sijoitustyön haitat

Kaivettaessa uutta reittiä, aiheutuu liikennehaittaa, mutta työ pyritään toteuttamaan niin, että se ei estä tien käyttöä. Kaivuu voidaan toteuttaa esimerkiksi niin että toinen kaista on käytössä, joten tiellä pääsee liikkumaan. Sama myös kävelytiellä. Kaivaessa käytetään tietenkin siihen tarvittavaa suojakalustoa, eli esimerkiksi liikennemerkkejä kaiteita yms, sekä tarvittaessa liikenteenohjausta. Näin varmistetaan, että liikkuminen on turvallista sekä kävelijöille, että autoilijoille. Kaivuun kesto on arviolta 1-3 viikkoa. Puita ei jouduta reitin varrelta kaatamaan ja tarvittaessa kierretään puut niin, että kaivuusta ei aiheudu niille haittaa.

#### Töiden jälkeiset haitat

Kun reitti on saatu kaivettua ja pinnat on laitettu vähintään entistä vastaavaan kuntoon, niin sijoitettavista putkista ei koidu jo olevaa infraa enempää haittaa. Uusi reitti on pyritty suunnittelemaan niin että se menee samaa reittiä olevien putkituksien yms. kanssa. Koska uusi reitti toteutetaan mikroputkituksena, uusien kaapeleiden lisäys onnistuu puhaltamalla kaivojen välille, joten vetomonttuja ei tarvita, muuta kuin poikkeustapauksissa. Näin mahdolliset huolto toimenpiteet voidaan toteuttaa niin, että siitä ei aiheudu kiinteistön omistajalle haittaa.

#### **Kuuleminen**

Kiinteistöjen omistajana Helsingin kaupungille on varattu mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta 14.4.2021 saantitodistuksin tiedoksi annetulla kirjeellä.

Vastineessa on todettu, että Helsingin kaupunki on jo hanketta ehdollisesti puoltanut ja puoltaa samoin ehdoin edelleen. Lisäkuuleminen ei siten ole Helsingin kaupungin osalta tarpeen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/131

Rakennuslautakunta

§ 79

18.05.2021

### **Tiedoksi**

Hakijat

Kiinteistön [REDACTED] omistaja

Kiinteistön [REDACTED] omistaja

Kiinteistörekisterinpitäjä lainvoiman saatua, tontinmuodostus@espoo.fi

### **Päätöshistoria**

#### Liitteet

- 2 Sijoittamissuunnitelma, hakemus ja kartat
- 3 Sijoittamissuunnitelma, työsuunnitelma ja perusteluita

#### Oheismateriaali

Kiinteistöjen omistukset  
Omistajan vastine kuulemiseen  
Johtotietokartta osa 1  
Johtotietokartta osa2

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/131

Rakennuslautakunta

§ 80

18.05.2021

289/10.03.02/2021

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 80

§ 80

**Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle  
rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2020-1531, Mellstenintie 2, 02170  
ESPOO**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Espoon kaupungin rakennuslautakunnalta lausuntoa koskien rakennusluvasta 2020-1531 tehtyä valitusta. Lausunto on toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle 4.6.2021 mennessä.

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.

Talojen kerrosluku ja visuaalinen ilme

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle on osoitettu neljän pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat.

Lupatontti on kahdesta tontista pohjoisempi ja sille sijoittuu noin puolet pysäköintilaitoksen rakennusalasta sekä kaksi asuinrakennusten rakennusalaa, joille molemmille saa rakentaa enintään 1350 kem2 suuruisen korkeintaan nelikerroksisen kerrostalon, jonka ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaa enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta.

Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 4-kerroksisia ja niissä on

yhteis- ja aputiloja käsittävät kellarit, jotka yhdistyvät toisiinsa pysäköintilaitoksen kautta. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten ensimmäinen kerros sijoittuu pysäköintilaitoksen pihakannen tasolle.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja pitänyt sitä laadukkaasti ja hienovaraisesti suunniteltuna. Rakennusten visuaalinen ilme on myös asemakaavan tavoitteiden mukainen.

#### Rakennuksen tilasuunnitelma ja kellarikerros

Rakennuksissa on yhteis- ja aputiloja käsittävät kellarit, jotka yhdistyvät toisiinsa pysäköintilaitoksen kautta.

Asemakaavan mukaan sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, sauna-, kerho- ym. asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja kerroksiin, huolto-, jäte-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Näitä aputiloja saa siten luvallisesti sijoittaa myös kerroksiin eikä aputilojen, tässä tapauksessa taloyhtiösaunan, sijoituspaikalla ole merkitystä.

Asemakaavaselostuksen mukaan kahdessa pohjoisimmassa rakennuksessa on maanpäällisten kerrosten lisäksi pääasiassa maan alla olevat kellarikerrokset. Autohallin tasalla sijaitsevilla kellarikerroksissa on rakennusten ns. aputiloja eli varastoja, teknisiä tiloja, väestösuojat sekä polkupyörävarastot, jotka on sallittu kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarin korkeusasemaa määritettäessä on otettu huomioon asemakaavamääräys, asemakaavan viitesuunnitelma, maastonmuodot ja yhteisen pysäköintilaitoksen korkeusasema. Korkeusaseman määrittämisessä on otettu huomioon myös pohjaveden korkea pinta.

Edellä selostettuun perustuen, erityisesti pohjaveden korkea pinta huomioiden, on katsottu, että poikkeama kellarin korkeusaseman suhteen on niin vähäinen, että rakennuslupa on voitu myöntää.

#### Tervalepän suojelu ja liito-oravien kulku

Rakennusluvan ehdoissa on lausuttu, että säilytettävä puusto on suojattava ennen rakennustöiden aloittamista. Lisäksi luonnontilaisena säilytettävä tontin osa sekä erityisesti suojeltava puu on aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

### Autopaikkojen sijoittaminen istutettavalle tontinosalle

Tontin pohjoinen ajoyhteys ja vieraspysäköintialue sijoittuvat istutettavalle tontin osalle. Vähäinen poikkeaminen asemakaavamääräyksestä on tarpeen, koska kaavoitusvaiheessa ei ollut huomioitu tonttijakoa. Tästä johtuen nykytilanteessa lupatontin koko Mellstenintiehen rajoittuva reuna on istutettavaa tontin aluetta. Tieltä on mahdollista tehdä ajoliittymä tontille ajoliittymäkiellon vuoksi vain pohjoispäädystä sijaitsevan Pitkänkalliontien risteyksen kohdalle. Poikkeaminen on vähäinen siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:ssä säädetään.

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 28.1.2021 § 16

#### Rakennuspaikka ja luvan hakija

██████████, HAUKILAHTI  
Mellstenintie 2, 02170 Espoo  
Luvan hakija  
Asunto Oy Espoon Haukilahden Merilinnake  
c/o Taitokaari Oy

#### Aiempi käsittely

Uudisrakennuslupa 49-2020-1531 kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan (3) rakentamiselle ja maalämpökaivojen poraamiselle. Lisäksi haettu rakennustöiden aloittamisoikeus. Lupa ja aloittamisoikeus myönnetty // Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 16

#### Valituksen tekijä

Kiinteistön ██████████ omistaja Asunto-osakeyhtiö Granhyddan  
██████████, ██████████, ██████████, ██████████ ja ██████████

#### Valituksen vaatimukset

Valittajat vaativat, että myönnetty rakennuslupa on kaavan vastainen ja rakennuslupa tulee perua kunnes rakennussuunnitelma on uusittu siten, että

1. talojen kerrosluku vastaa rakennuskaavassa määriteltyä kerroslukua
2. talot vastaavat visuaalisuudeltaan kaikkiin ilmansuuntiin kaavassa määriteltyä



3. rakennuksen kellarikerroksen käyttö vastaa rakennuskaavan määräyksiä

4. rakennusluvassa on selvä suunnitelma ja kuvaus siitä, miten varmistetaan liito-oravien kulku suojellun tervalepän ja ympäröivän metsän suhteen

### **Valituksen perustelut**

Rakennusluvassa myönnetyille rakennettaville taloille kerrosmäärät ovat viisi: osa talosta A ja talo B kokonaisuudessaan. Asemakaavan mukaan kellarikerroksen on pääasiassa oltava maanalainen. Kuitenkin rakennusluvan liitteenä olevien materiaalien perusteella ns. kellarikerros on rakennettu maan tasalle. Asemakaavan määritelmän mukaan ovat esim. varastoja, teknisiä tiloja, väestösuojia tai polkupyörävarastoja. Sauna, joka rakennussuunnitelman mukaan on tarkoitus rakentaa ns. kellarikerrokseen, ei vastaa asemakaavan aputilan määritelmää.

Asemakaavassa on tunnistettu liito-oravien takia suojeltava tervaleppä sekä vaadittu, että liito-oravan elinalueen yhtenäisyys taataan. Rakennesuunnitelmassa ei käsitellä ja kuvata miten asemakaavassa vaadittu liito-oravan yhtenäisyys taataan.

Vieraspaikat (4 kpl) on sijoitettu asemakaavassa puisto-/viheralueelle. Vierasantopaikkojen sijoitus on siten asemakaavan vastainen.

Valitus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

## **Päätöshistoria**

### Liitteet

4 Karttaliite 2020-1531

### Oheismateriaali

Rala lupapäätös 2020-1531

Valitus 2.3.2021 Saate 2.3.2021 14, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020-1531

Asemapiirustus, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Leikkaus A, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Leikkaus B, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Leikkaus C, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Julkisivu itään, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Julkisivu länteen, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Julkisivu etelään, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Julkisivu pohjoiseen, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Väritetyt julkisivut, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2 (1)

Havainnekuvat, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531vMellstenintie 2

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/131

Rakennuslautakunta

§ 80

18.05.2021

Hankeselostus, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Pihasuunnitelma, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Ympäristöselvitys, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2 (1)  
Pohjapiirustus kellari, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Pohjapiirustus 1.krs, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Pohjapiirustus 2.krs, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Pohjapiirustus 3.krs, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Pohjapiirustus 4.krs, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2  
Pohjapiirustus vesikatto, lausuntopyynnön liite, Rakennuslupa 2020\_1531 Mellstenintie 2

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/131

Rakennuslautakunta

§ 81

18.05.2021

2008/10.03.00/2021

§ 81

## Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1525 Otakallio 2

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-12-9 OTANIEMI Pinta-ala 4757.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakallio 2 02150 ESPOO  Asemakaava AK X Asuntokerrostalojen korttelialue, e = 0,55 2600.0 k-m <sup>2</sup> 2589.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto-Oy Otakallio 2 c/o Fluxio Isännöinti Oy Tekniikantie 2 02150 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (*355K) julkisivujen peruskorjaus ja muutokset, parvekkeiden lasittaminen  Pääsuunnittelija: Sillanpää Jukka rakennusarkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	101572355K	21.0	21.0	70.0	4
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Hakemuksen liitteet</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunginmuseo 09.10.2020 Kieltävä Hallituksen kokouspöytäkirja Valtakirja Suunnittelijaselvitys Pääpiirustukset 10 kpl Rakennusvalvonnan ennakkopalaverimuistiot 2 kpl Siren Arkkitehdit Oy:n lausunto					

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Kaupunginmuseon lausunto 9.10.2020

Kuntotutkimus: rapatut julkisivut ja parvekkeet

Kuntokartoitus: ikkunat ja parvekeovet

Lausunto ikkunoiden ja parvekeovien kunnosta

Hakijan perustelut ikkunavalinnalle

Ikkuna- ja räystäsdetaljipiirustus

Parvekelasituspiirustus

Lausunto pelastustiestä

Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys

Kosteudenhallintaselvitys

Valokuvia

Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja hyväksikäytöstä

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Eija Mikola on 25.2.2021 § 6 myöntänyt rakennusluvan Otaniemen RKY-alueella sijaitsevan, arkkitehtien Kaija ja Heikki Sirenin suunnitteleman ja vuonna 1962 valmistuneen asuinkerrostalon julkisivujen peruskorjaukselle, lukuunottamatta ikkunoihin kohdistuvaa materiaalityyppimuutosta puusta alumiiniksi.

Päätös hylätä osa haetuista muutoksista perustuu MRL 118 §:ään, joka velvoittaa vaalimaan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia.

Espoon kaupunginmuseo on lausunnossaan 8.10.2020 todennut, että alueen yhä voimassa oleva, vuodelta 1978 peräisin oleva asemakaava on vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta ja vaatisi suojelumerkintöjen osalta uusimista. Museoviranomainen katsoo lausunnossaan erityisesti alkuperäisten puuikkunoiden kapeine tammilistoineen olevan kohderakennuksen olennaisen arvokas ja vaalittava ominaispiirre. Myös alkuperäistä suunnittelutahoa edustava Jukka Siren Siren arkkitehdit Oy:stä ehdottaa lausunnossaan 3.6.2020 ikkunoiden uusimista puuikkunoina eikä suosittele niiden materiaalityyppimuutosta puusta alumiiniksi.

**OIKAISUVAATIMUS**

Luvanhakija AsOy Otakallio 2 on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan hyväksyttäväksi puuikkunoiden uusiminen puu-alumiinirakenteisina.

Oikaisuvaatimuksen perusteluiksi AsOy Otakallio 2 esittää mm. ikkunoiden suurta kokoa, paikallisia ilmasto-olosuhteita, puu-alumiinikkunoissa näkemiänsä yliverkaisia teknisiä ominaisuuksia suhteessa puuikkunoihin sekä elinkaarikustannuksia.

AsOy Otakallio 2 vetoaa myös alueen muille taloyhtiöille noin 20 vuotta sitten myönnettyihin lupiin, joissa puuikkunoita on sallittu uusina puu-alumiinirakenteisina, ja edellyttää em. perustuvaa yhdenvertaista kohtelua.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

**PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT**

Lupaharkinnassa ovat merkittävimminä perusteina olleet MRL 118 §, joka velvoittaa vaalimaan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita

rakennuksia, sekä Espoon kaupunginmuseon lausunto, joka ei puolla esitettyä uusittavien ikkunoiden materiaalimuutosta.

Alueen yhä voimassaoleva ensimmäinen, kohderakennuksen uudisrakentamista ohjannut asemakaava vuodelta 1978 on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut, ja onkin todennäköistä, että rakennus suojeltaisiin asemakaavamerkinnällä, mikäli alueelle laadittaisiin muutosasemakaava nykyhetken lähtötilanteessa. Alumiinirakenteisia ikkunoita käytetään tyypillisesti nykyisissä uudisrakennuskohteissa, mutta 1960-luvulla valmistuneisiin rakennuksiin alumiini on materiaalina vieras. Korjausrakennuskohteissa on puuikkunoita sallittu muuttaa harkiten puu-alumiini-ikkunoiksi, pääsääntöisesti kuitenkin muualla kuin RKY-alueilla. RKY-alueella sijaitsevan, oman aikansa korkeatasoista asuntosuunnittelua edustavan rakennuksen arkkitehtuuriin oleellisena osana kuuluvien puuikkunoiden muuttamisen alumiinipintaisiksi ja detajjikaltaan alkuperäisistä ikkunoista poikkeaviksi katsotaan muuttavan rakennuksen julkisivun ilmettä ja siten turmelevan rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen julkisivuja ja heikentävän kaupunkikuvaa.

Rakennusvalvontaviranomainen ehdotti taloyhtiölle asian ratkaisemiseksi myös kompromissivaihtoehtoa, jossa säärasitteelle alttiimmat meren puoleiset ikkunat uusittaisiin ulkopuolisilta osiltaan alumiinirakenteisina, mutta suojaisemman pihan puoleiset ikkunat uusittaisiin arkkitehtuuria vaalien puurakenteisina alkuperäisen mallin mukaan.

Luvanhakija ei ole myöskään näyttänyt toteen oikaisuvaatimuksessa esitettyjen puu-alumiini-ikkunoiden teknisten ominaisuuksien yliveritaisuutta suhteessa nykyaikaisiin puuikkunoihin.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään perusteetta ja asiattomasti rakennuslupaviranomaisen salailleen tietoja alueelle aiemmin myönnettyistä rakennusluvista. Pääsuunnittelija selvittää suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot ja lupahakemukseen liitetään rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys. Alueen lupa-asiakirjat ovat julkisia asiakirjoja ja niin suunnittelijan kuin hankkeeseen ryhtyvänkin tilattavissa käyttöönsä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista ajallisesti kahden vuosikymmenen etäisyydellä toisistaan oleviin hankkeisiin ei nähdä perusteltuna, sillä juuri aikatekijä vaikuttaa merkittävästi kulttuuri- ja rakennusperinnön vaalimisessa ja suojeluharkinnassa. Kyseisiä hankkeita ei voida siten suoraan verrata toisiinsa eikä niillä ole merkittävää vaikutusta harkittaessa nyt kyseessä olevan lupahakemuksen myöntämisen edellytyksiä.

Mainittakoon, että naapuritaloyhtiöille AsOy Otanotko ja AsOy Otalaakso myöhemmin myönnettyjen julkisivujen peruskorjausta koskevien rakennuslupien 2010-519 ja 2010-520 mukaan pihajulkisivujen puuikkunat uusittiin puuikkunoina ja aiemmin puu-alumiini-rakenteisiksi muutetut katujulkisivujen ikkunat kehoitettiin palauttamaan jatkossa puurakenteisiksi.

## Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Julkisivujen peruskorjaussuunnitelmat hyväksytään hakemuksen mukaisina lukuunottamatta ikkunoihin kohdistuvaa materiaalimuutosta

puusta alumiiniksi.  
Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
ikkunoiden detaljisuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**  
rakennekatselmus  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten

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

Malli-ikkuna on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden purkua. Malli-ikkuna on asennettava paikkaan, josta sitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 118 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 40 185 6763

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

**Käsittely**

Puheenjohtaja ehdotti asian jättämistä pöydälle, jotta voidaan järjestää katselmus paikanpäällä. Puheenjohtaja totesi keskustelun päätteeksi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

**Päätös**

Rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

**Oheismateriaali**

Lupapäätös 2020-1525

Oikaisuvaatimus, rakennuslupaan 049-2020-1525, Asunto Oy Otakallio 2, 02150 Espoo

Asemapiirros

Julkisivut kaakkoon ja koilliseen

Julkisivut luoteeseen ja lounaaseen

Kaupunginmuseon lausunto

Lausunto ikkunoista

Lausunto ikkunoiden uusimisesta Siren arkkitehdit Oy

**Jakelu**

Hakijat

7659/10.03.00/2021

## § 82

**Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-605 Elsankuja 2**

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

26.5.2021

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-23-25-1 MATINKYLÄ Pinta-ala 8403.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Elsankuja 2 02230 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 8110.0 k-m <sup>2</sup> 8182.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Elsankuja 2 c/o Matinkylän Huolto Oy Gräsantörmä 2 02200 ESPOO	
<b>Toimenpide</b>	Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen  Pääsuunnittelija: Heikkinen Mikko rakennusarkkitehti  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 21kpl Valtakirja Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta Korjaustarveperusteita Ulkoväriyysuunnitelmat, 5kpl Muut piirustukset IV-suunnitelmat, 15kpl Osittainen AHA-kartoitus Energiaselvitys Selvitys ääneneristyksestä Valokuvia, 5 kpl Ennakkoneuvottelumuistio Hankeselostus Rakennedetailit, nykytilanne ja purku Rakennedetailit, korjattu tilanne	



**Lisäselvitykset ja poikkeukset****LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS**

Lupa-arkkitehti on päätöksellään 22.4.2021 § 13 myöntänyt toimenpideluvan (lupatunnus 2021-605-R) viiden asuinkerrostalon ikkunoiden ja parvekeovien uusimiseen tontille 49-23-25-1.

Asuinkerrostalojen alkuperäiset puuikkunat muutetaan puualumiini-ikkunoiksi. Väriystä, valoaukon kokoa tai puitejakoa ei muuteta. Matalien rakennusten parvekeovien yläikkuna poistuu ja korvataan korkealla parvekevella.

Alkuperäisessä ratkaisussa ei koneellisessa poistoilmanvaihdossa ollut suunniteltuja korvausilmareittejä. Korjauksen yhteydessä lisätään korvausilmaventtiilejä uusiin ikkunoihin.

Korkeassa talossa uusitaan porrashuoneiden savunpoisto nykyisen mukaisesti savunpoistoikkunoin. Jatkossa myös matalien talojen savunpoistoa varten otetaan porraskäytävän ylimmät ikkunat savunpoistoon. Vähäisenä poikkeamana käsitellään savunpoistoluukun koko, joka ei täytä savunpoiston pinta- alan kokovaatimusta. Perusteluna on tilanteen paraneminen nykyisestä tilanteesta. Käytettävä luukku-ratkaisu ei ole CE-hyväksyty, vaan vaatii rakennuspaikkakohtaisen hyväksynnän.

Päiväkodin lepo huoneiden ikkunat uusitaan varatieikkunoin.

Korjaustoimenpiteet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa 4/13 asetetut energiatehokkuuden vaatimukset rakennusosakohtaisten vaatimusten perusteella; 4§: Ikkunoiden ja parvekeovien U-arvo on 1,0 W/m<sup>2</sup>K tai parempi.

Korjaustoimenpiteet parantavat kohteen ääneneristävyyttä.

Naapureiden kuulemisen tai MRL 133 § 3. momentin mukaisen katselmuksen ei ole katsottu olevan tarpeen.

Lupapäätös on oheismateriaalissa.

**OIKAISUVAATIMUKSET**

Viisi rakennuspaikan asukasta on jättänyt asiassa oikaisuvaatimuksen.

Asukas A huomauttaa, että suunnittelussa ja sen valmistelussa on suoritettava asukaskysely ja että suunnittelun laadussa on vaadittava lupahakemuksen mukaista suunnitteluvaativuusluokan vaativan tason suunnittelua. Asukas huomauttaa myös, ettei parvekeoven yläpuolella olevaa tuuletusikkunaa saa poistaa, koska parvekkeen yläikkunaa käytetään tuloilman suodattimena. Lisäksi asukas huomauttaa, että matalien talojen savunpoistoon otetaan porraskäytävän ylimpiä ikkunoita ja lasi korvataan luukkuratkaisulla, jota ei ole CE- hyväksyty. Lisäksi valaistusolosuhde porraskäytävän yläosassa muuttuu asukkaan mukaan vaaralliseksi muutoksen myötä.

Asukas B huomauttaa, ettei hankkeesta tai sen tarpeellisuudesta ole tehty asukaskyselyä ja esittää, että hanketta on valmisteltu salassa osakkailta ilman tarvittavia selvityksiä. Toteutuksesta ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Taloudellisista vaikutuksista, asukkaiden tarpeista tai alkuperäisten rakenteiden käytettävyydestä ei ole tehty selvityksiä. Asukas huomauttaa myös, ettei parvekeoven yläpuolella olevaa tuuletusikkunaa saa poistaa, koska muutosta ei ole hyväksytetty asukkailla. Asia on tuotu koronapandemian aikana internet- järjestelyinä yhtiökokouksen päätettäväksi, eikä päätöksiä ole tehty suljetun äänestyksen perusteella.

Asukas C huomauttaa, ettei hankkeesta tai sen tarpeellisuudesta ole tehty asukaskyselyä ja esittää, että hanketta on valmisteltu ilman tarvittavia selvityksiä. Toteutuksesta ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Asukas huomauttaa myös, että avoimuus on puuttunut hankkeen valmistelussa. Mm. taloudellisista vaikutuksista, asukkaiden tarpeista tai alkuperäisten rakenteiden käytettävyydestä ei ole tehty tarpeellisia selvityksiä ja alkuperäisiä rakenteita on muutettu suunnittelussa käytettävyydeltään huonommaksi. Asia on tuotu koronapandemian aikana Teams- yhtiökokoukseen päätettäväksi, eikä päätöksiä ole tehty suljetun äänestyksen perusteella.

Asukas D huomauttaa, ettei hankkeesta tai sen tarpeellisuudesta ole tehty asukaskyselyä ja esittää, että hanketta on valmisteltu salassa osakkailta ilman tarvittavia selvityksiä. Toteutuksesta ei ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Taloudellisista vaikutuksista, asukkaiden tarpeista tai alkuperäisten rakenteiden käytettävyydestä ei ole tehty selvityksiä. Asukas huomauttaa myös, että parvekeoven yläpuolella oleva tuuletusikkuna on suunnitelmien mukaan poistettu ilman että osakkailta on tästä kysyty. Asia on tuotu koronapandemian aikana Teams- yhtiökokoukseen päätettäväksi, eikä päätöksiä ole tehty suljetun äänestyksen perusteella.

Asukas E huomauttaa, että suunnittelussa ja sen valmistelussa on suoritettava asukaskysely ja että suunnittelun laadussa on vaadittava lupahakemuksen mukaista suunnitteluvaativuusluokan vaativan tason suunnittelua. Parvekeoven yläpuolella olevaa tuuletusikkunaa ei saa asukkaan mukaan poistaa, koska parvekkeen yläikkunaa käytetään tuloilman suodattimena ja tuulettamiseen. Oven auki pitämisessä on vaarana, että perheen kotieläin pujahtaa parvekkeelle ja putoaa sieltä maahan. Lisäksi taloyhtiön iäkkäimmille ihmisille yhden korkean oven avaaminen on raskaampaa kuin nykyisten kahden oven avaaminen. Asukkaan mukaan korvaavan puhtaan ilman riittävä saanti asuntoon ei ole varmaa, koska rakennuksen korvaava ilma otetaan rakenteiden sisältä, jolloin epäpuhtauksia kulkeutuu asuntoon hajuhaittoja aiheuttaen. Asukkaan mukaan rakennuksen rakenteelliset alkuperäiset ja myöhemmässä korjaustoiminnassa tapahtuneet virheet edellyttäisivät suurempia rakenteellisia korjauksia. Lisäksi asukas huomauttaa, että matalien talojen savunpoistoon otetaan porraskäytävän ylimpiä ikkunoita ja lasi korvataan luukkuratkaisulla, jota ei ole CE- hyväksytty. Myös valaistusolosuhde porraskäytävän yläosassa muuttuu asukkaan mukaan

vaaralliseksi muutoksen myötä.

#### ANNETUT VASTINEET

Asukkaiden oikaisuvaatimukseen tehdyissä vastineissaan hakija toteaa, ettei suunnitteluvaiheessa ole tehty taloyhtiön asukkaille asukaskyselyä. Asukaskyselyä ei ole määritelty pakolliseksi toimenpiteeksi. Suunnitelmat on tehty asiantuntijoiden voimin ja suunnittelun aikana on konsultoitu ikkunoiden toimittajia. Hallituksen jäsenet ovat tutustuneet toimittajien tuotteisiin ikkunatoimittajien esittelytiloissa. Suunnitelmat on esitelty 30.3.2021 yhtiökokouksessa osakkaille ja sen perusteella yhtiökokous päätti hyväksyä tehdyt suunnitelmat ja toteuttaa hankkeen.

Vastineissaan hakija toteaa myös, ettei hanketta ole valmisteltu salassa. Yhtiöllä on yhtiökokouksessa 2020 hyväksytty kunnossapito-ohjelma, jossa mainitaan ikkunoiden uusimisen suunnittelu. Lisäksi hallituksen asukastiedotteessa (syyskuu 2020) on mainittu ikkunahankkeen etenemisestä. Uusimistarve on hakijan mukaan ilmeinen, sillä taloyhtiössä on ollut useita vuotovahinkoja ja korjauksia on tehty joka vuosi. Ikkunat ovat lähes 50 vuotta vanhat ja niiden energiataloudellisuus on nykyisten standardien mukaan heikko.

Hakijan vastineiden mukaan yhtiökokouksessa suunnitelman hyväksymisestä järjestettiin äänestys, jonka lopputulemana yhtiökokouksen ja yhtiön tahtotila on edetä hallituksen suunnitelman mukaan, joka ei sisällä matalien rakennusten parvekeovien yläikkunoita.

Hakijan vastineiden mukaan yläikkunoiden poistaminen ei ole terveellisyyskysymys, sillä huoneistojen tuulettaminen onnistuu myös uuden ratkaisun kanssa. On huomautettu alkuperäisten rakenteiden muuttamisesta käytettävyydeltään huonommaksi, joka ilmeisesti tarkoittaa parvekeoven yläikkunoiden poistoa. Hakijan mukaan käytettävyys ei tosiasiallisesti huonone, sillä tuloilmaa virtaa suodatettuna riittävästi olohuoneen ikkunaan sijoitettujen tuloilmaventtiilien kautta. Pienen tuuletusikkunan tilalle tulee korkea parvekeovi, jonka voi lukita haluamaansa asentoon ja sitä kautta lisäksi tuulettaa asuntoa. Uudet parvekeovet vastaavat uusien asuntojen ensiasennuslaatuja ja -vaatimuksia, joten niistä ei koidu lisähaittaa iäkkäille asukkaille.

Hakijan mukaan matalien talojen savunpoistoikkunoille tullaan hakemaan rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä ja lisäksi savunpoiston luukku tulee olemaan ikkunalasinen luukku kuten muutkin porrashuoneikkunat.

Lisäksi hakija toteaa, että yhtiökokous voi päättää käytettävästä äänestysmenettelystä ja varsinainen yhtiökokous 1/2021 hyväksyi äänestysmenettelyksi avoimen lippuäänestyksen, jotta myös internet-yhteydellä kokoukseen osallistuneet pystyivät äänestämään.

Oikaisuvaatimukset ja hakijan vastineet ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennusvalvontakeskukseen on toimitettu riittävä selvitys, että asunto-osakeyhtiö on tehnyt päätöksen myönnetyn toimenpideluvan mukaisiin toimenpiteisiin. Lupahakemuksen liitteenä toimitetusta hallituksen kokouksen pöytäkirjan otteesta ilmenee yhtiön päättäneen hakea lupaa ikkunoiden ja parvekeovien uusimiselle, samoin oikaisuvaatimusten vastineiden liitteenä toimitetusta yhtiökokouksen pöytäkirjan otteesta.

Rakennuslupakäsittelyssä on suunnittelutehtävän vaativuus määritelty ja tuolloin tämän tehtävän vaativuustaso ja suunnittelijan pätevyys ko vaativuustasoon on todettu.

Rakennusvalvontakeskuksen lupakäsittelyssä ei tutkita yhtiön sisäistä päätöksentekoa, osakkaiden välisiä erimielisyyksiä, hankkeiden tarpeellisuuskysymyksiä tai niiden taloudellisia kysymyksiä. Lupakäsittelyssä tutkitaan täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 138 §:n ja siinä viitatuissa pykälissä säädetyt toimenpideluvan edellytykset.

Savunpoistoluukun CE- merkintää koskien on kirjoitettu lupamääräys, jonka mukaan sille haetaan rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä.

Hanke on toimittanut toimenpidelupaan tarvittavat tiedot ja selvitykset, eivätkä asukkaat ole esittäneet oikaisuvaatimuksissaan sellaisia lupakäsittelyyn vaikuttavia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Toimenpideluvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet. Tästä syystä toimenpidelupapäätöksen muuttamiselle ei ole perusteita.

Hallituksen kokouksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjan otteet ovat oheismateriaalissa.

Julkisivusuunnitelmat, joissa esitetään matalien rakennusten vanha ja uusi ratkaisu rinnakkain, ovat oheismateriaalissa.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

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

ilmanvaihtosuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

loppukatselmus

**Esittelijän  
päättösehdotus**

**Muut ehdot:**

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

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

Nelikerroksisten rakennusten porraskäytävien savunpoistoon esitetty luukku- ratkaisu ei ole CE-hyväksytty. Rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä ratkaisulle tulee esittää käyttöönottoon mennessä.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää.

Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 138 §

**Valmistelijat / lisätiedot:**

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Lupapäätös 2021-605-R

Oikaisuvaatimus toimenpidelupa 2021-605 JE

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-605, Elsankuja 2, OP

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-605, 4.5.2021

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-605

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-605, Elsankuja 2, TP

Vastine oikaisuvaatimukseen JE

Vastine oikaisuvaatimukseen OP

Vastine oikaisuvaatimukseen TS

Elsankuja 2 liite Vastine oikaisuvaatimukseen RA

Vastine oikaisuvaatimukseen TP

Yhtiökokouksen pöytäkirjaote

As Oyn hallituksen kokous, pöytäkirjanote

Elsankuja 2 liite As Oy Elsankuja 2, selvitys nykyisestä ja suunnitellusta tilanteesta

As Oy Elsankuja 2, selvitys nykyisestä ja suunnitellusta tilanteesta 3D

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/131

Rakennuslautakunta

§ 82

18.05.2021

Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tehneet

4031/10.03.00/2021

## § 83

**Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19**

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

**Rakennuspaikka**

49-33-67-8

Yläkartanontie 19

SOUKKA

02360 ESPOO

Pinta-ala 1911.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAK, IV/V, 2100 +prsh>20 +yht +tekn +ma-  
1, 32dB/11dB, Asuinkerrostalojen  
korttelialueKaavanmukainen  
rakennusoikeus2100.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala114.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Kiinteistö Oy Espoon Yläkartanontie 19 c/o Basso Building Systems Oy  
Ruosilankuja 3  
00390 HELSINKI**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1) ja talousrakennuksen (3) rakentaminen, olevan  
pientalon (2 / 1010013491) purkaminen, tontin osittainen aitaaminen

Pääsuunnittelija: Leppänen Kari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103920106F	2968.0	2715.0	9730.0	5
3	103920111M	36.0	36.0	107.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1010013491	114.0	114.0	341.0	1

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Talousrakennus P3

Naapurien kuuleminen, 25.02.2021  
5 kpl

	Kaupunkimittausyksikkö	10.02.2021	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	07.12.2020	Ehdollinen
	Kaupunginmuseo	24.03.2021	Mahdollistava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 19 kpl		
	VSS-piirustus ja -ilmoitus		
	Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)		
	Selvitys aputiloista		
	Maanvuokrasopimus		
	Valtakirja		
	Rakennuslupakartta		
	HSY:n liitoslausunto		
	Katukorkeusilmoitus		
	Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio		
	Rakennussuunnittelun perusteet		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Alustava hulevesi- ja pinnantasaussuunnitelma		
	Alustava pihasuunnitelma		
	Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.50), E-luku (89)		
	Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet		
	Meluselvitys, 2 kpl		
	Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä		
	Kerrosalalaskelma		
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä		
	Valokuvia		
	Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen, olevan pientalon purkamiseen ja tontin osittaiseen aitaamiseen rakentamalla muuri tontin lounais- ja luoteisrajoille.		
	ASEMAKAAVA		
	Tontin varsinainen rakennusoikeus on 2100 kem2. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, asukkaiden ulkopuoliset varastotilat, yhteistilat, viherhuoneet, jätehuolto- ja tekniset tilat, pysäköintitilat ja asuntoon kytkettyjä työtiloja kansipiha- ja katutasoon.		
	Asemakaavassa tontille on osoitettu osiin jaettu neljä- ja viisikerroksisten rakennusten rakennusala, jonka luoteis- ja kaakkoisrajoihin rakennukset on rakennettava kiinni, sekä maanalainen rakennusala, jolle saa sijoittaa		



rakennuksen alaisia pysäköintitiloja ja muita kaavan lisärakennusoikeudella rakennettavaksi sallimia aputiloja. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rapattu tai puhtaaksimuuratua poltettua tiiltä, julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Yli 2 m<sup>2</sup> kokoiset parvekkeet tulee lasittaa. Tontin lounais- ja luoteisrajoille on rakennettava vähintään 1,2 m korkea kiviaineinen muuri. Rajamuuri- ja tukirakenteiden sekä talousrakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia ja talousrakennusten tulee olla viherkattoisia.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä liittyen mm. piha-alueeseen, hulevesien ja liikennemelun hallintaan tontin koillis- ja kaakkoisrajoille sijoittuvien julkisivujen ja parvekkeiden osalle sekä rakennuksen korvausilman laatuun.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on asemakaavan mukaisesti 4- ja 5-kerroksinen ja siinä on osittainen kellari. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, jotka yhdistyvät toisiinsa 1. kerroksessa. Parvekkeet lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 31 ja asunnoista yli puolet (16) on pienasuntoja. Yhteistiloina toteutetaan kellariin ja 1. kerrokseen varastotiloja, lisäksi 1. kerrokseen rakennetaan porrastupa. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankkeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, josta poiketaan siten, että pesulaa tai kuivaushuonetta ei toteuteta, sillä on todettu, että kaikkien asuntojen vakiovarusteisiin kuuluu pesutorni tai kuivaava pesukone ja näin ollen jokaisella huoneistolla on pyykinpesu- ja kuivausmahdollisuus. Myöskään talosaunaa ei toteuteta: yhteistilaohjeen mukaan tulisi rakentaa sauna 20 saunatonta asuntoa kohti, rakennuksessa on 12 saunatonta asuntoa.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin rapatut kahdella vaalealla värillä, lisäksi maanpäällisen autosuojan ja kellarin julkisivujen osalla käytetään mustaa tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia ja kaiteet digipainettua lasia. Asuinrakennuksen kattomuoto on tasakatto, mutta julkisivut toteutetaan levymäisinä rakenteina vesikattotasojen korkeammalle siten, että rakennuksessa näyttää olevan loiva pulpettikatto. Varaston ja polkupyöräsuojan käsittävän talousrakennuksen julkisivut ovat puuta ja siinä on viherkatto.

Tontin lounais- ja luoteisrajojen läheisyyteen rakennetaan talousrakennukseen liittyvinä noin 120 cm korkeat mustat harkkokivimuurit. Kiinteistön jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsäiliöihin.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamalliin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2751 kem<sup>2</sup>, josta asuinrakennukseen 2715 kem<sup>2</sup> ja talousrakennukseen 36 kem<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 503 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 112 kem2. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta 1. kerrokseen sijoittuvan autosuojan osalta siten, että se ylittää pihan puolella rakennusalan rajan noin 1800 mm, jota perustellaan ohjeiden mukaisella autopaikkamitoituksella autosuojassa. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 22 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi. Autopaikoista 14 ap sijoitetaan rakennuksen autosuojaan ja 8 ap pihalle. Autosuojan autopaikoista 1 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontille on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 70 pp, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi. Kellariin osoitetaan 47 pp, 23 pp sijoitetaan talousrakennukseen ja näiden lisäksi pihalle esitetään paikka 5 polkupyörälle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 42 m2 56 henkilölle, suoja esitetään toteutettavan tätä suurempana 66 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hankkeen sisätilat on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisina myös yhteistilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommenttinsa sisäänkäyntitilojen esteettömyyteen.

#### MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteisiin on toimitettu asemakaavan edellyttämät selvitykset pihalueiden ja asuntojen meluntorjunnasta.

Alueella ei ole hulevesiverkkoa. Hulevesiä esitetään viivytettäväksi kiinteistöllä 11 m3 ennen ylivuodon ohjaamista yleiselle alueelle (Soukanväylän katualueen ojaan), jolle on 13.4.2021 saatu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut sitä mm. esteettömyyden, asuntojen kalustettavuuden, pihamateriaalien ja sisäänkäyntikatosten tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia

on päivitetty mm. selkiyttämällä porrashuoneiden välistä käytävää ja siirtämällä pyykinpesukonevarausten paikkoja sekä muuttamalla pihan pinnoitteita ja lisäämällä Soukanväylän puoleisiin sisäänkäynteihin katokset. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä teknistä ennakkoesittelypalaveria ole pidetty. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö, paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun, vuonna 1965 valmistuneeseen ja 1980 laajennettuun asuinrakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkulupa huomauttamista. Asbestikartoitus on ilmoitettu tehtävän ennen purkutöiden aloittamista.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päätoisehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

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:**

Rakennesuunnittelijan laatimat rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteiden asiakirjat on toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

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

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

On noudatettava asemakaavan mukaista hulevesien käsittelyyn liittyvää määräystä: Rakentamisen aikaiset vedet on käsiteltävä ja puhdistettava.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Ennen muuraustöiden aloittamista tulee asuinrakennuksen mallimuuraus hyvissä ajoin hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Hyväksymistä varten on muurausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa 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, 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 tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehtolisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros  
Hankeselostus  
Leikkaus A-A  
Leikkaus B-B  
Leikkaus C-C  
Pohjapiirros kellari  
Pohjapiirros 1.krs  
Pohjapiirros 2.krs  
Pohjapiirros 4.krs  
Pohjapiirros 5.krs  
Piharakennus - pohja- ja leikkauspiirros  
Piharakennus julkisivut  
Pihapiirros  
Muuripiirustus  
Kaupunkikuva-aineisto  
Tieliikenteen meluselvitys ja liitteet A1-2

Jakelu

Hakijat

7848/10.03.00/2021

## § 84

**Uudisrakennuslupa 2021-365 Kanttiinitie 3**

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-50-201-2 LINTUVAARA Pinta-ala 7366.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kanttiinitie 3 02680 ESPOO  Asemakaava AP-1 Asuinpienalojen korttelialue  2947.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Kaptensgatan 14 22100 MARIEHAMN As Oy Painiitynmäki Espoo c/o Hartela Etelä-Suomi Oy, Ilmalantori 1 00240 Helsinki	
<b>Toimenpide</b>	9 kpl 2-kerroksisia rivitaloja/paritaloja (1,2,3,4,5,6,7,8,9), 1 kpl talousrakennuksia (10) ja 3 kpl autokatoksia (11,12,13). Aloitusoikeushakemus.	

Pääsuunnittelija: Sivula Karla Arkkitehti Fise AA

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103925820T	445.0	445.0	1583.0	2
2	103925822V	456.0	456.0	1625.0	2
3	103925823W	313.0	313.0	1104.0	2
4	103925824X	411.0	411.0	1457.0	2
5	103925825Y	363.0	363.0	1282.0	2
6	1039258260	251.0	251.0	888.0	2
7	1039258271	456.0	456.0	1625.0	2
8	1039258282	249.0	249.0	888.0	2

9	1039258293	460.0	460.0	1625.0	2
10	1039258304	168.0	168.0	554.0	1
11	1039258315	70.0	0.0	0.0	1
12	1039258326	140.0	0.0	0.0	1
13	1039258337	74.0	0.0	0.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Pekka Ikonen	17.02.2021	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 7kpl	25.03.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö Kaupunkikuvatoimikunta	11.03.2021	Mahdollistava Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	07.05.2021	Ehdollinen
Espoon ympäristökeskus	14.05.2021	

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 23kpl  
Valtakirja  
Esteetön rakennus tarkastusasiakirja  
Hankeselostus  
Katukorkeusilmoitus  
Katukorkeusilmoitus liitekartta  
Kerrosalalaskelma  
As Oy Painiitynmäki KKT-aineisto 16.12.2020  
Pinnantasaussuunnitelma  
Rakennuslupakartta  
Pihasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Kaupparekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Kiinteistörekisteriote  
Vuokraoikeustodistus  
Vuokraoikeuden rasiotodistus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Kartoitus ja pohjatutkimuskartta  
Perustamistapalausunto  
Ulkoivaipan äänenenistävyyselvitys  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Väestösuojailmoitus  
Väestösuojapiirustus  
Ympäristöselvitys



**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Liito-orava selvitys

Selvitys hulevesistä/ hulevesisuunnitelma

Energiaselvitys ja -todistus, 9 kpl

Haetaan lupaa rakentaa seitsemän kaksikerroksista rivitaloa, kaksi kaksikerroksista paritaloa, yksi talousrakennus ja kolme autokatosta. Haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan hankkeen kiireellisellä aikataululla. Uusia asuntoja on 30 kpl.

**ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti on asemakaavassa AP-1 asuinpientalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla ap-1 alueella tulee rakennukset massoitella pienipiirteisesti ja asuntorunko huoneistokohtaisesti porrastaen. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti, vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin ja puiston puoleisilla osilla pääasiassa asuntokohtaisina talleina tai katoksina. Tontin keskelle on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen piharaitti ja tontin länsi- pohjois- ja itärajalla on istutettava alueen osa.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2947 kem<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % (300 kem<sup>2</sup>). Alueelle on laadittu Espoon Painiitty lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

**RAKENNUSHANKE**

Hankkeessa rakennetaan seitsemän kaksikerroksista rivitaloa, kaksi kaksikerroksista paritaloa, yksi talousrakennus ja kolme autokatosta. Rakennukset ja niihin liittyvät varastotilat ovat julkisivuiltaan mustanharmaata pystylautaa. Kaikilla asunnoilla on katettu ja lasitettu terassi sekä lasitettu parveke. Rakennusten katemateriaalina on musta peltikatto. Kattokaltevuus poikkeaa korttelisuunnitelmasta. Tontin keskellä kulkeva piharaitti sijaitsee osin kaavan ohjeellisella piharaitin alueella. Autopaikat sijoittuvat sisääntulon yhteyteen tontilla. Autokatokset on sijoitettu asemakaavan edellyttämällä tavalla kiinni rakennusalueen rajaan katutilan rajaamiseksi.

Rakennusten kokonaiskerrosala on 3572 k-m<sup>2</sup>, josta lisärakennusoikeutta on 284 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeuden ja 250 mm ylittävän seinävahvuuden vähentämisen jälkeen käytetty kerrosala on 2947 k-m<sup>2</sup>.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

**VÄHÄISET POIKKEAMISET**

Rakennuksia ei ole porrastettu asemakaavan mukaisesti huoneistokohtaisesti vaan julkisivuja on esitetty rytmittävän varasto-, terassi- ja parvekerakentein. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut ratkaisua.

Poiketaan autopaikkojen sijoittamista koskevista määräyksistä, joiden mukaan autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti ja puiston puoleisilla ap-1 alueen osilla tulee autopaikat rakentaa pääasiassa asuntokohtaisina autotalleina tai katoksina. Autopaikat on sijoitettu keskitetysti Kanttiinien liittymän läheisyyteen.

**AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA**  
Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti eli kaavan mukaan 35 autopaikkaa, joista 2 LE-mitoitettuja. Autopaikoista on katettu yhteensä 20 kpl.

Hankkeella on talousrakennuksessa sijaitseva S1-luokan väestösuoja. Suoja toimii normaaliaikana asukkaiden irtaimistovarastona. Väestösuojan pinta-ala on 70 m<sup>2</sup>.

#### ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäynnit ja tontin kulkuyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille on osoitettu kaksi autopaikkaa.

#### MUUT SELVITYKSET

Hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla ja johdetaan hulevesiliittymään. Rakennustekniset tiedot on katselmoitu 6.5.2021 tarkastusinsinöörin toimesta.

Ympäristökeskus toteaa 14.5.2021 antamassaan lausunnossa, että tontilla on tehty liito-oravaselvitys ja että rakentaminen esitetyllä tavalla ei heikennä tai hävitä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puiden säilyttämistä tontinkoilliskulmalla kuitenkin suositellaan mahdollisuuksien mukaan.

Hanke toteutetaan 7.5.2021 päivitetyn Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on pääosin huomioitu suunnitelmissa.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa rakentamistöiden aloittamisoikeudelle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 126 000 € suuruinen vakuus.

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

**Esittelijän  
päättöehdotus**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.  
piha- ja istutussuunnitelmat  
pintavesisuunnitelma

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

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

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

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.

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.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

[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  
Hankeselostus  
Leikkaus A-A talot A-I  
Talo A pohjapiirustus  
Talo F pohjapiirustus  
Talo H pohjapiirustus  
Talo I pohjapiirustus  
Rakennus J VSS, irt. var. ja tekn. tilat  
Rakennus K ja M autokatokset  
Rakennus L autokatos  
Pihasuunnitelma  
Ympäristöselvitys  
Talo A julkisivut  
Talo F julkisivut  
Talo I julkisivut  
Havainnekuvat

### **Jakelu**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/131

Rakennuslautakunta

§ 84

18.05.2021

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/131

Rakennuslautakunta

§ 85

18.05.2021

7796/10.03.00/2021

§ 85

## Uudisrakennuslupa 2021-581 Ylismäenkuja 12

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

26.5.2021

### Rakennuspaikka

49-21-46-4

HENTTAA

Pinta-ala 1870.0

Kaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten  
kerrosala

Ylismäenkuja 12

02200 ESPOO

Asemakaava

AK-1, VI, 2250+pk350 +prsh>20 +var +yht  
+tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen  
korttelialue

2600.0 k-m<sup>2</sup>

0.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Asunto Oy Espoon Olarin Lysti c/o Arkta Reponen Oy  
Piispankallio 4  
02200 ESPOO

### Toimenpide

Asuinkerrostalon (1), pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (2) osan ja  
pihakannenpäällisten pergolarakenteiden rakentaminen

Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039326814	3417.0	3046.0	11620.0	6
2	1039326836	426.0	426.0	1670.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 7  
kpl (yhd. 2021-582 kanssa) 04.05.2021

Kaupunkimittausyksikkö 20.04.2021

Kaupunkikuvatoimikunta  
(enn. I) 03.02.2020

Puoltava

Ehdollinen

	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	15.02.2021	Ehdollinen
	Sivistystoimi (päiväkoti)	06.05.2021	Ehdollinen
	Ympäristöterveydensuojelu	14.05.2021	Mahdollistava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 16 kpl VSS-piirustus ja -ilmoitus Hankekuvaus Selvitys yhteistiloista Pöytäkirjaote Valtakirja Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus - yht Rakennuslupakartta Kvv-suunnittelijan lausunto liittymisestä verkostoon Katukorkeusilmoitus Gasgridin lausunto - yht Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) liitteineen Selvitys kosteudenhallinnasta Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet - yht Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista - yht Pohjavedenhallintasuunnitelma - yht Alustava pintavesisuunnitelma - yht Hulevesisuunnitelma - yht Alustava pihasuunnitelma - yht Paloturvallisuussuunnitelma, asuinrakennus (esitelty) Paloturvallisuussuunnitelma, pysäköintilaitos (esitelty) - yht Pysäköintilaitoksen kokonaissuunnitelma - yht Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (80) Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Liikennemeluserveys Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä Tilapäinen meluseinärakenne - yht Kerrosalalaskelma Parvekepiirustus - yht Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Esteettömyysselvitys (päiväkoti) Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Korttelisuunnitelma - yht Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto - yht Annettuja lausuntoja, 1 kpl (sivistystoimi)		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa asuinkeuhkotalon, korttelin yhteisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan sekä kahden kannenpäällisen pergolarakennelman rakentamiseen.		

Kyseessä on Vanbronnin uuden asemakaava-alueen ensimmäinen rakennusvaihe. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) ja erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti (LPA). Kortteliin saavutetaan Ylismäenkujaa pitkin, jonka varrelle on asemakaavassa osoitettu lisäksi yleinen pysäköintialue (LP).

Kaikille kuudelle asuinrakennustontille rakennetaan myös osa pihakannenalaisesta pysäköintilaitoksesta. Tonttien 1 ja 3 lupahakemuksia käsitellään rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa. Tontin 2 asuinrakennuksen lupahakemus on juuri perustettu eikä tonttien 5 ja 6 asuinrakennuksille ole vielä haettu lupaa, vaan hakemukset käsittävät näillä tonteilla vain pysäköintilaitoksen rakentamisen. AH- ja LPA-tonttien hakemukset (viranhaltijapäätöksiä) on myös perustettu ja niitä viedään eteenpäin kokonaisuutena asuinrakennusten kanssa.

Tällä lupahakemuksella on osin yhteisiä liiteasiakirjoja saman hankkeeseen ryhtyvän naapuritontin 3 lupahakemuksen 21-582 kanssa ja ne on merkitty liiteluetteloon.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Lupatontti on korttelin kaakkoiskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 2250 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan kuusikerroksisen kerrostalon, lisäksi tontille tulee rakentaa vähintään 350 kem<sup>2</sup> verran päiväkodin tiloja. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä muurirakenteet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko korttelialueen valaistuskonsepti. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet ja saunaosastotilat saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Korkeintaan kahdeksankerroksissa rakennuksissa, yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien



suuntaan talousrakennuksissa ja muuriraiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Korttelin yhteisen kansipihan alueelle on kolmelle naapuritontille osoitettu ohjeellinen leikkialue, lupatontin kaakkoislaita on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Korttelin hulevesien viivyttämiseen on asemakaavassa osoitettu erillinen alue eteläisellä AH-tontilla, jolle osoitettu ohjeellinen leikkialue on varattu korttelin yhteiseksi ja jota saa käyttää päiväkodin leikkipihana.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Rakennuksen maantasokerrokseen saa toteuttaa ulkotilassa olevia läpikulkuyhteyksiä meluntorjunta huomioiden.

Rakentaminen ja muu toiminta tontin eteläpuolella sijaitsevan AH-alueen maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti. Vähimmäisetäisyydet eri toimintoihin on huomioitava. AH-alueelle on asemakaavassa osoitettu alueen tulvareitti ja sillä sijaitsee myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, muuntamotilojen sijoittamiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 6-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen varastotilat ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 34 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa ei sijoiteta asuntoja vaan kerrokseen toteutetaan asukkaille kerhotila ja palvelueteinen sekä päiväkodin tilat, joiden edustalle lounaaseen toteutetaan aidattu odotusalue. Päiväkodin leikkipiha toteutetaan tontin eteläpuoleisen AH-alueen länsipäähän, jolle pääsee päiväkodilta esteetöntä kulkureittiä pitkin. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoitetaan talosauna, johon yhdistyy vilvoitteluparveke.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen kirjava tiili yhdistettynä valkoisen tiileen, asuinkerroksissa parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa pihamuureissa sekä sokkeleissa käytetään umbrakäsiteltyä betonia, kaiteet ovat pinnakaiteita. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin. Ko. laitteiden jalustat ovat paikalla muurattuja ja niihin

liittyy lupatontin länsi- ja itäosissa pergolarakenteet (osin naapuritonteilla), jotka toimivat pyörien säilytystilana. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen on osittain lupatontilla ja pääosin tontilla 6. Päiväkodin autoilla tapahtuva saattoliikenne hoidetaan Ylismäenkujalla (2 ap) ja siihen liittyvällä LP-alueella, yleisten alueiden rakentaminen on kesken. Pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys korttelin keskelle AH-tontin 7 kautta lupatontin läpi. Tästä ajoyhteydestä on eriytetty kannelle johtava esteetön kevyen liikenteen reitti. Kansipihan ja samalla kahden tontin hankekokonaisuuden kakkoinen reuna sovitetaan luonnonmukaisesti istuttaen AH-alueeseen. Hankekokonaisuuden jätteiden keräyspiste sijoitetaan tontille 1 rakennettavaan jätesuojaan (lupa 2021-583). Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3472 kem<sup>2</sup>, josta 3046 kem<sup>2</sup> asuinrakennukseen ja 426 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2246 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 4 kem<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta on päiväkodin osuus 353 kem<sup>2</sup>, lisäksi muuta asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään 246 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 201 kem<sup>2</sup>. Palvelutiloja rakennetaan noin 1 % kokonaiskerrosalasta ja palvelueteisiä sekä asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 3 % kokonaiskerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asuinrakennus ylittää asemakaavan mukaiset 522 m<sup>2</sup> suuruisen rakennusalueen rajat noin 10 m<sup>2</sup> enimmäisyliityksen ollessa pohjoisivulla noin 635 mm suuruinen. Rakennusalan rajojen ylittäminen johtuu läheisen kaasuputken vaadituista suojaetäisyyksistä.

Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin al/ma - alueelle tai LPA-alueelle sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap. Pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu yhteensä 68 autopaikkaa, näistä 6 le-ap ja 1 moottoripyöräpaikka, LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen rakennetaan 254 ap, joista 9 le-ap.

Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 29 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 32 ap, joista 8 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 24 ap LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Tontille tulevista autopaikoista 1 ap soveltuu liikuntaesteisen käyttöön. Kaikkiin pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkoihin tulee latausmahdollisuus.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 75 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan kellariin 76 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 52 m2 69 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki 1. kerroksen yleiset ja yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä. Päiväkodin osalta on laadittu esteettömyyselitys, joka on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tämän hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 60 dB ja yöllä 52 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten parvekkeet täytyy lasittaa. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Mikäli korttelin Ylismäentienpuoleinen osa ei rakennu samaa tahtia tämän kahden tontin hankekokonaisuuden kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin: pihakannelle esitetään tällöin rakennettavaksi 3 m korkea tilapäinen muurirakenne, jonka suunnitelma on esitetty luvan liiteasiakirjoissa ja tilavaraus huomioitu asemapiirustuksessa sekä pihasuunnitelmassa.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tälle tontille viivytystilavuustarpeeksi on esitetty vähintään 5 m3. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m3.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. sekä pihakannen alle että erilliseen pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Tarkoituksena on, että päiväkodin leikkialue tulee yksinomaan päiväkodin käyttöön silloin, kun päiväkodissa on toimintaa. Muina aikoina päiväkodin leikkialuetta voivat käyttää myös muut.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kahden tontin hankekokonaisuutta kaksi kertaa siten, että jälkimmäinen esittely on koskenut vain pihalueita ja päiväkodin toimintoja. Ensimmäisen käsittelyn jälkeen asuinrakennuksen nurkissa sijaitsevien parvekelinjojen yläosien räystäitä

on kevennetty ja räystäslinjaa yhtenäistetty suositellusti. Toisessa käsittelyssä kirjattiin pihasuunnitelman jatkokehittelyssä edelleen kiinnitettäväksi huomiota mm. pihakannelle sijoittuvan huoltoajoreitin selkeyteen sekä osoittamiseen ja visuaaliseen erottamiseen jalankulusta, jalankulkureittien luonnollisuuteen suorakulmaisten reittien sijaan, piharakenteiden puuosien luonnonmukaiseen käsittelyyn ja muurirakenteiden kokonaisuuteen sovittamiseen, kaikki käsihoiteet ja kaiteet tuli myös sisällyttää suunnitelmiin.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitettujen pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien (pysäköintilaitos erillisenä) sisältö.

#### MUUT LAUSUNNOT

HSY:n lausuntoa ei ole vielä saatu. Luvan liitteeksi toimitetun kvv-suunnittelijan lausunnon mukaan liittyminen putkijohtoihin on tehtävissä suunnitelmien mukaisesti.

Gasgrid on kahden tontin hankekokonaisuuden rakentamiselle antamassaan lausunnossaan tuonut esille mm., että maakaasun siirtoputkisto rajoittaa toimintaa ympäristössä merkittävästi ja että putkiston tarkastukseen ja ylläpitoon liittyen alueella saattaa aiheutua ajoittain melua ja maanrakennustöitä. Suunnitelmissa esitettyihin suojaetäisyyksiin rakennusten ja kaasuputken välillä ei ole ollut huomautettavaa. On tuotu ilmi mm., että kaasuputken päälle ei saa läjittää maata yli 0,5 metriä eikä kaasulinjalla saa kasvattaa yli 0,5 metrin korkeuden ylittävää kasvustoa eikä varastoida tai sijoittaa mitään, joka estää näkyvyyden merkintäpylväiden välillä, joihin liittyen on annettu tarkempia ohjeita. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa rasituksia kaasuputkelle eikä siihen liittyville rakenteille. Työmaan raskaan kaluston käyttämät kaasuputken ylityspaikat katselmoidaan ja tarvittaessa niitä vahvistetaan. Muualla kaasuputkilinjalla ei voi liikkua raskaalla kalustolla eikä sinne voida varastoida rakennustarvikkeita tai maa-aineksia - myös mm. talvikunnossapidon lumivallit tulee huomioida. Pohjaveden pinnan laskeminen tai maa-aineksien läjittäminen häiriintymisherkillä alueilla tulee hyväksyttäväksi Gasgridillä, kun on syytä olettaa, että vaikutukset ulottuvat kaasuputkistolle. Lisäksi on annettu ohjeita mm. tärinän heilahdusnopeuden raja-arvoista kaasuputkelle pohja- ja maanrakennustöissä ja sähkökaapeleiden sijoittamiselle. On todettu, että kaasuputken käyttöoikeusalueelle ei voida rakentaa kiinteitä rakenteita, jotka saattavat haitata tai vaarantaa maakaasuputken tunnistettavuutta ja kunnossapidettävyyttä. Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt viittä metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät Gasgridin valvojan kutsumista paikalle. Yli kahden päivän kaasulinjalla työskentelyn yhtäjaksoinen valvonta on ilmoitettu veloitettavan valvonnan tilaajalta. Ehdotus maanrakennustöiden aloitusajankohdaksi on tehtävä kolme työpäivää aikaisemmin erikseen annettujen ohjeiden mukaisesti.

Sivistystoimen päiväkodille ja sen piha-alueille antamassa lausunnossa

päiväkodin on todettu olevan tarpeellinen alueella ja hanketta on puollettu. On todettu, että suunnitelmista ei vielä käy ilmi esim., miten lapset jakaantuvat ryhmiin ja miten tiloja on ajateltu käytettävän lasten erilaiseen toimintaan ja samalla on tuotu esille joitakin suunnitelmapuutteita. Henkilökunnan tiloja on pidetty pieninä ajatellen mm. huoltajien ja varhaiskasvatuksen henkilökunnan välisiä keskusteluita. Tilojen jatkosuunnittelussa on edellytetty varmistettavan, että huomautetut toiminnot mahdollistuvat tiloissa, leikkipihalle toteutetaan sää- ja uv-suojan tarjoavia rakenteita ja järjestetään kävelen ja pyöräillen saapuvien asiakkaiden rattaiden ja pyörien säilytys. Pääsuunnittelijan toimittamassa vastineessa on todettu, että päiväkotitoimijaa ei ole vielä sovittu. Tulevan toimijan kanssa suunnitelmia tarkennetaan sekä sisä- että ulkotilojen osalta ja on myös varauduttu hakemaan muutoslupaa. Pääpiirustuksia on täydennetty mm. lisäämällä lepo huoneisiin ovia ja ryhmätiloihin vesipisteitä. AH-alueelle sijoittuvan leikkipihan suunnittelussa huomioidaan sääsuojaukset ennen ko. tontin toimenpideluvan myöntämistä.

Myös ympäristöterveydensuojelu on antanut päiväkodin tiloja koskevan lausunnon, jonka mukaisesti suunnitelmia on täydennetty. Myös ympäristöterveydensuojelu on antanut päiväkodin tiloja koskevan ehdollisen lausunnon, jonka jälkeen suunnitelmia on osin täydennetty ennen luvan myöntämistä. Päiväkodin toiminnanharjoittajan valinnan ja pääpiirustusten päivittämisen jälkeen tulee suunnitelmat uudestaan esitellä ympäristöterveydensuojelulle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

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

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

**Esittelijän  
päättösehdotus**

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

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

Gasgrid:n hankekokonaisuudelle antaman lausunnon sisältö tulee esitellä aloituskokouksessa ja huomioida esitettävässä työmaasuunnitelmassa. Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt 5 metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät Gasgrid:n valvojan kutsumista paikalle. Ehdotus aloitusajankohdaksi on tehtävä 3 työpäivää aikaisemmin keskusvalvomoon (020 447 8713) tai Gasgrid:n lausunnossa mainitulle valvojalle.

Kaasuputki on huomioitava myös tontin pohjarakennesuunnitelmissa mukaan lukien rakennustyönaikaiset töyt (maapohjan vakavuus).

Gasgrid:n lausunto liitteineen on oltava nähtävillä paperikopiona työmaalla sitä pyydettyäessä.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

HSY:n liitoslausunto tulee toimittaa luvan asiakirjoihin ennen kvv-töihin ryhtymistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Päiväkodin toiminnanharjoittajan valinnan ja pääpiirustusten päivittämisen jälkeen tulee suunnitelmat uudestaan esitellä ympäristöterveydensuojelulle.

Kannenpäällisille pergolarakennelmille on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurasmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista ja tarkastuksessa on hyvä olla käytävissä myös ikkunoiden metalliosien värisävyt. Hyväksymistä varten on muuraus- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden 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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 päiväkodin 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.

Asemapiirroksen pihakannelle osoitettu pelastustie on merkittävä tontille liikennemerkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

Asemapiirustus  
Hankekuvaus ja poikkeukset Lysti  
Leikkaus A-A ja rakennetyypit  
Leikkaus B-B  
Pysäköintihalli, kellaritaso  
Pohjapiirustus, kellarikerros  
Pohjapiirustus, 1. krs.  
Pohjapiirustus, 2. krs.  
Pohjapiirustus, 6. krs.  
Tilapäinennän melumuuri  
Alustava pihasuunnitelma  
Korttelisuunnitelma  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

## Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/131

Rakennuslautakunta

§ 86

18.05.2021

7797/10.03.00/2021

§ 86

## Uudisrakennuslupa 2021-582 Ylismäenkuja 14

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

26.5.2021

### Rakennuspaikka

49-21-46-3

Ylismäenkuja 14

HENTTAA

02200 ESPOO

Pinta-ala 1641.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1, VII, 3350 +prsh>20 +var +yht +tekn

käyttötarkoitus

+al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen

3350.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

### Hakija

Asunto Oy Espoon Olarin Onni c/o Arcta Reponen Oy

Piispankallio 4

02200 ESPOO

### Toimenpide

Asuinkerrostalon (1), pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (2) osan ja pihakannenpäällisen pergolarakenteen rakentaminen

Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103932706X	4515.0	3953.0	14860.0	7
2	103932707Y	283.0	283.0	1100.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 20.04.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen,

7 kpl (yhd. 2021-581 04.05.2021

kanssa)

Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I) 03.02.2020

Ehdollinen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/131

Rakennuslautakunta

§ 86

18.05.2021

	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	15.02.2021	Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 17 kpl VSS-piirustus ja -ilmoitus Hankekuvaus Selvitys yhteistiloista Pöytäkirjaote Valtakirja Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus - yht Rakennuslupakartta Kvv-suunnittelijan lausunto liittymisestä verkostoon Katukorkeusilmoitus Gasgridin lausunto - yht Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) liitteineen Selvitys kosteudenhallinnasta Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet - yht Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista - yht Pohjaveden hallintasuunnitelma - yht Alustava pintavesisuunnitelma - yht Hulevesisuunnitelma - yht Alustava pihasuunnitelma - yht Paloturvallisuussuunnitelma, asuinrakennus (esitely) Paloturvallisuussuunnitelma, pysäköintilaitos (esitely) - yht Pysäköintilaitoksen kokonaissuunnitelma korttelissa - yht Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (78) Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Liikennemeluserveys Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä Tilapäinen meluseinärakenne - yht Kerrosalalaskelma Parvekepiirustus - yht Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Korttelisuunnitelma - yht Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto – yht		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa asuinkeuhkotalon, korttelin yhteisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan sekä kannenpäällisen pergolarakennelman rakentamiseen.  Kyseessä on Vanbronnin uuden asemakaava-alueen ensimmäinen rakennusvaihe. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) ja erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti		

(LPA). Kortteliin saavutaan Ylismäenkujaa pitkin, jonka varrelle on asemakaavassa osoitettu lisäksi yleinen pysäköintialue (LP).

Kaikille kuudelle asuinrakennustontille rakennetaan myös osa pihakannenalaisesta pysäköintilaitoksesta. Tonttien 1 ja 4 lupahakemuksia käsitellään rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa. Tontin 2 asuinrakennuksen lupahakemus on juuri perustettu eikä tonttien 5 ja 6 asuinrakennuksille ole vielä haettu lupaa, vaan hakemukset käsittävät näillä tonteilla vain pysäköintilaitoksen rakentamisen. AH- ja LPA-tonttien hakemukset (viranhaltijapäätöksiä) on myös perustettu ja niitä viedään eteenpäin kokonaisuutena asuinrakennusten kanssa.

Tällä lupahakemuksella on osin yhteisiä liiteasiakirjoja saman hankkeeseen ryhtyvän naapuritontin 4 lupahakemuksen 21-581 kanssa, yhteiset liitteet on toimitettu em. luvan asiakirjoihin.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennustalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinrakennustalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Lupatontti on korttelin kaakkoiskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 3350 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä muurimaiheet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko korttelialueen valaistuskonsepti. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet ja saunaosastotilat saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Korkeintaan kahdeksankerroksissa rakennuksissa, yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muurimaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Korttelin yhteisen kansipihan alueelle on kolmelle naapuritontille osoitettu

ohjeellinen leikkialue, lupatontin kaakkoislaita on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Korttelin hulevesien viivyttämiseen on asemakaavassa osoitettu erillinen alue eteläisellä AH-tontilla, jolle osoitettu ohjeellinen leikkialue on varattu korttelin yhteiseksi.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Rakennuksen maantasokerrokseen saa toteuttaa ulkotilassa olevia läpikulkuyhteyksiä meluntorjunta huomioiden.

Rakentaminen ja muu toiminta tontin eteläpuolella sijaitsevan AH-alueen maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti. Vähimmäisetäisyydet eri toimintoihin on huomioitava. AH-alueelle on asemakaavassa osoitettu alueen tulvareitti ja sillä sijaitsee myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. AH-alueen koilliskulmassa sijaitsevan pumppaamon ilmanvaihto tulee ohjata viereisen asuinrakennuksen katolle, joka on huomioitu tämän luvan suunnitelmissa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, muuntamotilojen sijoittamiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen varastotilat ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 60 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan asuntoja, kerhotila ja sen yhteyteen talosauna sekä palveluteinen. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoitetaan toinen talosauna, johon yhdistyy vilvoitteluparveke.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen kirjava tiili yhdistettynä valkoisen tiileen, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa pihamuureissa sekä sokkeleissa käytetään umbrakäsiteltyä betonia, kaiteet ovat pinnakaiteita. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin. Ko. laitteiden jalustat ovat paikalla muurattuja ja niihin liittyy lupatontin länsiosassa pergolarakenne (osin tontilla 4), joka toimii pyörien säilytystilana. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6 ja pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys sekä siitä eriytetty esteetön kevyen liikenteen reitti AH-tontin 7 ja naapuritontin 4 kautta. Kansipihan ja samalla kahden tontin hankekokonaisuuden kaakkoinen reuna sovitetaan

luonnonmukaisesti istuttaen AH-alueeseen. Lupatontin itäosaan rakennetaan kevyenliikenteenväylältä kansipihalle johtava maastoporrasyhteys, jonka alaosa sijoittuu naapuritontille 1. Hankekokonaisuuden jätteiden keräyspiste sijoitetaan tontille 1 rakennettavaan jätesuojaan (lupa 2021-583). Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4236 kem<sup>2</sup>, josta 3953 kem<sup>2</sup> asuinrakennukseen ja 283 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 3358 kem<sup>2</sup> ja se ylitetään 8 kem<sup>2</sup>, jolle haetaan vähäistä poikkeamaa. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 342 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 253 kem<sup>2</sup>. Palvelutiloja rakennetaan noin 0,6 % kokonaiskerrosalasta ja palveluteisiä sekä asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 3 % kokonaiskerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että varsinainen rakennusoikeus ylitetään 8 kem<sup>2</sup>, joka on noin 0,24 % varsinaisesta rakennusoikeudesta. Ylitystä perustellaan asuntojen huoneistopohjien mitoituksen toimivuudella. Lisäksi asuinrakennus ylittää asemakaavan mukaiset 572 m<sup>2</sup> suuruisen rakennusalueen rajat noin 6 m<sup>2</sup> enimmäisyliityksen ollessa itäisivulla noin 1230 mm suuruinen. Rakennusalan rajojen ylittäminen johtuu läheisen kaasuputken vaadituista suojaetäisyyksistä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin al/ma - alueelle tai LPA-alueelle sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap. Pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu yhteensä 68 autopaikkaa, näistä 6 le-ap ja 1 moottoripyöräpaikka, LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen rakennetaan 254 ap, joista 9 le-ap.

Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 43 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 43 ap, joista 10 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 33 ap LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Molempiin pysäköintilaitoksiin tulevista autopaikoista 1 ap soveltuu liikuntaesteisen käyttöön. Kaikkiin pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkoihin tulee latausmahdollisuus.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 120 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan kellariin 120

pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 67,3 m<sup>2</sup> 90 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki 1. kerroksen yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tämän hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 60 dB ja yöllä 52 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten parvekkeet täytyy lasittaa. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Mikäli korttelin Ylismäentienpuoleinen osa ei rakennu samaa tahtia tämän kahden tontin hankekokonaisuuden kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin: pihakannelle esitetään tällöin rakennettavaksi 3 m korkea tilapäinen muurirakenne, jonka suunnitelma on esitetty luvan 2021-581 liiteasiakirjoissa ja tilavarauksella huomioitu asemapiirustuksessa sekä pihasuunnitelmassa.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tälle tontille viivytystilavuustarpeeksi on esitetty vähintään 14 m<sup>3</sup>. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m<sup>3</sup>.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. sekä pihakannen alle että erilliseen pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kahden tontin hankekokonaisuutta kaksi kertaa puoltaen sitä pihasuunnitelman kehittämiseen liittyvin suosituksin. Lausunnot on tiivistetty luvan 2021-581 päätöstekstissä.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

#### MUUT LAUSUNNOT

HSY:n lausuntoa ei ole vielä saatu. Luvan liitteeksi toimitetun kvv-

suunnittelijan lausunnon mukaan liittyminen putkijohtoihin on tehtävissä suunnitelmien mukaisesti.

Gasgrid on kahden tontin hankekokonaisuuden rakentamiselle antamassaan lausunnossaan tuonut esille mm., että suunnitelmissa esitettyihin suojaetäisyyksiin rakennusten ja kaasuputken välillä ei ole ollut huomautettavaa. Lausunnossa ohjeistetaan kaasuputken päälle sekä käyttöoikeusalueelle rakentamista. Lausunto on luvan 2021-581 liiteasiakirjoissa ja tiivistetty em. luvan päätöstekstissä, lisäksi se on huomioitu lupamääräyksissä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla 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:**

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:**

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

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

Gasgrid:n hankekokonaisuudelle antaman lausunnon sisältö tulee esitellä aloituskokouksessa ja huomioida esitettävässä työmaasuunnitelmassa. Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt 5 metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät Gasgrid:n valvojan kutsumista paikalle. Ehdotus aloitusajankohdaksi on tehtävä 3 työpäivää aikaisemmin keskusvalvomoon (020 447 8713) tai Gasgrid:n lausunnossa mainitulle valvojalle.

Kaasuputki on huomioitava myös tontin pohjarakennesuunnitelmissa mukaan lukien rakennustyönaikaiset työt (maapohjan vakavuus).

Gasgrid:n lausunto liitteineen on oltava nähtävillä paperikopiona työmaalla sitä pyydettyäessä.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. HSY:n liitoslausunto tulee toimittaa luvan asiakirjoihin ennen kvv-töihin ryhtymistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mitaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/131

Rakennuslautakunta

§ 86

18.05.2021

niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirustus  
Leikkaus C-C ja rakennetyypit  
Leikkaus D-D  
Pohjapiirustus, kellarikerros  
Pohjapiirustus, 1. krs.  
Pohjapiirustus, 2. krs.  
Pohjapiirustus, 7. krs.

**Jakelu**

Hakijat

7841/10.03.00/2021

## § 87

**Uudisrakennuslupa 2021-583 Ylismäenkuja 8**

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

**Rakennuspaikka**

49-21-46-1

Ylismäenkuja 8

HENTTAA

02200 ESPOO

Pinta-ala 1869.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAK-1, XI/XIII, 5850 +prsh>20 +var +yht  
+tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen  
korttelialueKaavanmukainen  
rakennusoikeus5850.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Temotek Oy perustettavan yhtiön lukuun  
Teknologiantie 4 F  
90570 Oulu**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1), pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (2) osan ja  
pihakannenpäällisen talousrakennuksen (3) rakentaminen sekä tontin  
osittainen aitaaminen

Pääsuunnittelija: Piha Petteri arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039327135	7678.0	7418.0	24272.0	13
2	1039327146	422.0	360.0	1700.0	1
3	1039327168	62.0	62.0	180.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen  
vaativa**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P1

Talousrakennus P3

Kaupunkimittausyksikkö 20.04.2021

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta  
(enn. I) 20.01.2020

Kieltävä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/131

Rakennuslautakunta

§ 87

18.05.2021

	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	03.02.2020	Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	23.04.2021	Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 23 kpl VSS-piirustus ja -ilmoitus Hankekuvaus Yhteistilalaskelma Valtakirja Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus Rakennuslupakartta Sijoituslupa HSY:n liitoslausunto Katukorkeusilmoitus Naapurin kuuleminen, 2 kpl Naapurin suostumus Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) liitteineen Selvitys kosteudenhallinnasta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Pohjavedenhallintasuunnitelma Alustava pintavesisuunnitelma Hulevesisuunnitelma Alustava pihasuunnitelma Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (87) Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Liikennemeluserveys Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä Kerrosalalaskelma Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Havainnekuvia Korttelijulkisivu Värilliset julkisivut Julkisivuotteet Valokuvia		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa asuinkerrostalon, korttelin yhteisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan ja siihen liittyvän varaston sekä kannenpäällisen jätesuojan rakentamiseen ja tontin pohjoisrajan osittaiseen aitaamiseen kevyen liikenteen väylästä.  Kyseessä on Vanbronnin uuden asemakaava-alueen ensimmäinen rakennusvaihe. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) ja erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti		

(LPA). Kortteliin saavutaan Ylismäenkujaa pitkin, jonka varrelle on asemakaavassa osoitettu lisäksi yleinen pysäköintialue (LP).

Kaikille kuudelle asuinrakennustontille rakennetaan myös osa pihakannenalaisesta pysäköintilaitoksesta. Tonttien 3 ja 4 lupahakemuksia käsitellään rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa. Tontin 2 asuinrakennuksen lupahakemus on juuri perustettu eikä tonttien 5 ja 6 asuinrakennuksille ole vielä haettu lupaa, vaan hakemukset käsittävät näillä tonteilla vain pysäköintilaitoksen rakentamisen. AH- ja LPA-tonttien hakemukset (viranhaltijapäätöksiä) on myös perustettu ja niitä viedään eteenpäin kokonaisuutena asuinrakennusten kanssa.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat, jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupatontti on korttelin koilliskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 5850 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan kolmetoistakerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 11- ja 13-kerroksisiin osiin, 11-kerroksisen rakennuksen osan rakennusala ulottuu kiinni tontin pohjoisrajaan. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja. Tontille on osoitettu erillinen yksikerroksisten talousrakennusten sitova rakennusala.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä muuriaiheet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko korttelialueen valaistuskonsepti. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet ja saunaosastotilat saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Korkeintaan kahdeksankerroksissa rakennuksissa, yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muuriaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyaiheita korostava kokonaisuus ja korttelin pohjoisimman rakennuksen kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen näkymäpääte

pohjoisen ja idän suuntaan. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Ylismäentiehen puolen rakennuksissa porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun että pihan puolelle. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälinevarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle. Ylismäentien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna riittävän korkealta. Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen Ylismäentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajautuen ei saa sijoittaa asuintiloja.

Korttelin yhteisen kansipihan alueelle on kolmelle tontille osoitettu ohjeellinen leikkialue, lupatontin itälaita on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Korttelin hulevesien viivyttämiseen on asemakaavassa osoitettu erillinen alue korttelin eteläisellä AH-tontilla, jolle osoitettu ohjeellinen leikkialue on varattu korttelin yhteiseksi.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Rakennuksen maantasokerroksiin saa toteuttaa ulkotilassa olevia läpikulkuyhteyksiä meluntorjunta huomioiden. Rakennusalan pohjois- ja itäsivujen puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään 31 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemmän julkisivun suuntaan, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuoneiden tulee avautua hiljaisemmalle puolelle. Mikäli asunnon hiljaisempaan julkisivuun kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla alittuu 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, muuntamotilojen sijoittamiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on asemakaavan mukaisesti porrastettu, osin 11- ja osin 13-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen varastotiloja, teknisiä tiloja ja kerhohuoneellisen saunaosaston käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 111 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan asuntoja, ulkoiluvälinevarastoja ja pesula, johon yhdistyy parveke. Myös 9. kerrokseen sijoitetaan talosauna, johon yhdistyy vilvoitteluparveke. Palvelueteinen sijoittuu 1. kerroksen keskimmäisen ulkoiluvälinevaraston yhteyteen. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on noudatettu.

Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen kaksi porrashuonetta ja hissi on palomieshissi.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea graafinen betoni yhdistettynä rakennuksen alaosan kerrosten punaiseen tiililaattaan, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Talousrakennuksen julkisivu pohjoiseen ja naapuritontin 2 suuntaan on punaista tiililaattaa, toinen pääty ja pihan puoleinen julkisivu ovat ruskeaksi maalattua puuta, talousrakennukseen liittyvät melumuurit ovat pääosin tiilipintaiset. Tontin pohjoisrajalle toteutettava muurirakenne on mustaa graafista betonia ja sen päällinen kaiderakenne on pinnakaide. Muuri-kaiderakenteen kokonaiskorkeus rajalla on kevyenliikenteenväylän puolella enimmillään noin 3090 mm.

Tontin pohjoisrajalla on ajoliittymäkielto, pääasiallinen huoltoajoliikenne ohjataan tontille rakennettavalle jätesuojalle korttelin luoteisosaa pitkin kevyen liikenteen väylän kanssa rinnakkaisena ajoyhteytenä. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin, ko. laitteita ei sijoitu lupatontilla pihakannelle. Pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavan irtaimistovälinevaraston savunpoistokuilu nousee talousrakennuksen läpi sen viherkatolle. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6 ja pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys sekä siitä eriytetty esteetön kevyen liikenteen reitti AH-tontin 7 ja tontin 4 kautta. Tontin itäreuna sovitetaan luonnonmukaisesti istuttaen itäpuoliseen kevyen liikenteen väylään. Tontin eteläosaan rakennetaan kevyenliikenteenväylältä kansipihalle johtava polku ja maastoporrasyhteys, jonka yläosa sijoittuu naapuritontille 3. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 7840 kem<sup>2</sup>, josta 7418 kem<sup>2</sup> asuinrakennukseen, 360 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen sekä siihen liittyvään varastoon ja 62 kem<sup>2</sup> jätesuojaan. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5848 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 2 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään asuinrakennuksessa 1142 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on rakennuksissa yhteensä 442 kem<sup>2</sup>. Palvelueteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,6 % kokonaiskerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan eteläsivulla 2,9 m verran korkeamman (XIII) rakennusosan kohdalla 6,1 m matkalla ja 3,6 m verran matalamman (XI) rakennusosan kohdalla 14 m matkalla. Lisäksi pohjoissivulla ylitystä on 1,6 m 8 m matkalla. Ylitys johtuu asemakaavan yleisen ahtauden lisäksi runsaasta rakennusoikeudesta kerroslukuun nähden. Asemakaavan ylimpiin kerroksiin edellyttämiä saunatiloja ei toteuteta, vaan saunoja toteutetaan kellarikerroksen lisäksi 5. ja 9. kerroksiin, jota perustellaan



sillä, että hajautettuna alempiin kerroksiin saunat ovat helpommin tavoitettavissa eri osista rakennusta.

Lisäksi esitetään poikkeamia palo- ja käyttöturvallisuusasetuksesta. Pysäköintilaitokseen liittyvän irtaimistovaraston ylipitkä poistumistie kompensoidaan paloilmoittimella. 12. kerroksessa kummankin porrashuoneen oven vasikan reuna on lähempänä kuin 400 mm alaspäin johtavan portaan reuna. Normaaliolanteessa vasikan ollessa kiinni 400 mm minimietäisyys täyttyy.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin al/ma - alueelle tai LPA-alueelle sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap. Pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu yhteensä 68 autopaikkaa, näistä 6 le-ap ja 1 moottoripyöräpaikka, LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen rakennetaan 254 ap, joista 9 le-ap.

Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 74 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 74 ap, joista 18 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 56 ap LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Molempiin pysäköintilaitoksiin tulee liikuntaesteisen käyttöön soveltuvia autopaikkoja, tontille 2 le-ap ja erilliseen pysäköintilaitokseen 1 le-ap. Kaikkiin pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkoihin tulee latausmahdollisuus.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 222 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 222 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 117 m2 156 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki kellarin tason ja 1. kerroksen yhteiset tilat ovat esteettömiä. Kellarin Ylismäentien puoleinen sisäänkäynti ei ole esteetön, vaan kerrokseen päästään esteettömästi itäiseltä kevyen liikenteen väylältä usean ulkoiluvälinetilan läpi.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot alittavat 65 dB, selvityksessä on huomioitu myös

korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten parvekkeet täytyy lasittaa. Osassa asunnoista on ainoastaan parvekkeelle avautuvaa ulkoseinää, tällöin myös tuuletusikkunat on sijoitettu parvekkeille. Jos ikkunasta tuuletetaan (ei oteta korvausilmaa), tulee parvekelasitusta myös avata. Parvekelasitukset ja parvekkeelle sijoitettavat vaimennusmateriaalit on todettu mitoitettuna siten, että vaikka lasitus olisi tuuletusasennossa auki, muu lasitus ja vaimennusmateriaalit tekevät aiheuttavat sen, että parvekkeilla vallitsee enimmillään 55 dB äänitaso, joka on hyväksyttävä taso tuuletusikkunan ulkopuolella. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tälle tontille on suunniteltu lisäksi viivytyspainanne. Tontin viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä vähintään 11 m<sup>3</sup>. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m<sup>3</sup>.

Asuinrakennuksen perustusten ja salaojan osan sekä kahden salaojakaivon sijoittumiselle tontin pohjoisrajan ulkopuolelle on haettu ja myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. sekä pihakannen alle että erilliseen pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteen keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Tarkoituksena on, että päiväkodin leikkialue tulee yksinomaan päiväkodin käyttöön silloin, kun päiväkodissa on toimintaa. Muina aikoina päiväkodin leikkialuetta voivat käyttää myös muut.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä mm. asuntokohtaisen ilmanvaihdon ratkaisujen ja julkisivujen erimateriaalisten pintojen vaihtumispaikkojen kehittämistä koskevin huomautuksin. Pihasuunnittelua tuli jatkaa yhteistyössä korttelin muiden hankkeiden. Rakennusten sisääntulokerrokset ja liittyminen pysäköintilaitokseen tuli suunnittelun edetessä edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Suunnitelmien kehittämisen jälkeen ne on esitelty kaupunkikuva-arkkitehdille, joka ei ole nähnyt uutta kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä tarpeelliseksi. Koko korttelin pihasuunnitelma on esitelty tontin 4 lupahakemuksen 2021-581 käsittelyä yhteydessä ja sen kehittämistä koskevat huomautukset on kirjattu ko. luvan päätökseen.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä ennakkoneuvottelussa. Pääpiirustuksissa on huomioitu myös liitteeksi toimitetun

pelastuslaitokselle esitetyn paloturvallisuussuunnitelman sisältö.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvontakeskus tonttiyksikölle eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. Asuinrakennuksen rakennusalan rajat ylittäville rakennuksen lähimmille etäisyyksille pohjoisrajasta noin 990 mm ja itärajasta 2240 mm on tonttiyksikön suostumus. 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

piha- ja istutussuunnitelma

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

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

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

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

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Ennen elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden 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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

Asemapiirustus  
Hankekuvaus  
Leikkaus A-A, Rakennetyypit  
Leikkaus B-B  
Pohjapiirustus Kellari  
Pohjapiirustus 1.krs  
Pohjapiirustus 2.krs.  
Pohjapiirustus 5.krs.pdf  
Pohjapiirustus 9.krs.  
Pohjapiirustus 10.krs.  
Pohjapiirustus 11.krs.  
Pohjapiirustus 12.krs.  
Pohjapiirustus 13.krs.  
Jätekatosten julkisivut ja leikkaukset  
Korttelijulkisivu Ylismäentielle  
Julkisivuotteet ja materiaalit  
Valokuvia  
Värilliset julkisivut  
Havainnekuvia

## Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

87/131

Rakennuslautakunta

§ 88

18.05.2021

7694/10.03.00/2021

§ 88

### Uudisrakennuslupa 2021-440 Piispantilankuja 1

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

26.5.2021

#### Rakennuspaikka

49-22-289-2

Piispantilankuja 1

OLARI

02240 ESPOO

Pinta-ala 2600.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

3800.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

#### Hakija

Kiinteistö Oy Piispanmäentie 1 c/o Oy Autocarrera Ab

Hernepellontie 19

00560 HELSINKI

#### Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2), autohalli (3) sekä  
maalämpökaivot 9 kpl

Pääsuunnittelija: Viljamaa Harri arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103928330S	5105.0	5105.0	17200.0	7
2	103928331T	49.0	49.0	175.0	1
3	103928332U	1082.0	1082.0	3680.0	1

#### Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 07.04.2021  
4kpl

Kaupunkimittausyksikkö 23.03.2021

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta 22.03.2021

Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunta 01.02.2021

Kieltävä

#### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 15kpl

Valtakirja, 2kpl  
Hankekuvaus  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitys  
Katukorkeusilmoitusilmoitus & kartta  
Kerrosalalaskelma  
Meluselvitys  
KKT-lausunto  
RAK suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Muu selvitys  
Riskiarviolomake  
Rakennesuunnittelun vaaratekijöiden arviointi ja tarkastuslista  
Kiinteistörekisteriote  
Ennakkoneuvottelu 2 -asialista  
Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma  
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet Piispanmäentie 1  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kaupunkikuvamateriaali  
Palotekninen suunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Rakennuslupakartta & Asemakaavamääräykset  
Alustava hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Kaupparekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Hallituksen kokouspöytäkirja  
Käyttöturvallisuusselvitys  
HSY liitoskohtalausunto  
**Lisäselvitykset ja poikkeukset** Haetaan lupaa 5-7 -kerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin ja pihavaraston rakentamiselle, sekä 9 maalämpökaivon poraamiselle. Asuinkerrostaloon sijoittuu 78 asuntoa 6 asuinkerroksessa.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Sallitut kerrosluvut ovat 6 (tontin eteläosassa) ja 4 (tontin pohjoisosassa) kansipihan tasosta ylöspäin. Lisäksi sallitaan kansipihan rakentaminen likimääräiseen tasoon + 13.7 ... + 12.7, sen alle autohallin, sekä kansipihalle talousrakennuksen rakentaminen. Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan koillis- ja lounaisreunoihin. Kuitinmäentien puolelle katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja. Asemakaavan muutosalueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea tiili tai muu



vaalea kiviaineinen materiaali. Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja detaljeiltaan korkealaatuisia ja viimeistelyjä. Elementtijulkisivujen saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Rakennusten katutaso julkisivujen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ne eivät saa antaa umpinaisempaa vaikutelmaa kuin muu julkisivu. Kansipihan, varasto- ja melusuojausrakenteiden sekä rakennusten iv-konehuoneiden julkisivut tulee näkyviltä osin suunnitella ja toteuttaa asuinrakennuksen julkisivujen laatutasoa vastaaviksi ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita, ja sille tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan ja katualueen eri tasot tulee pääsääntöisesti liittää toisiinsa viherrakentamisen keinoin ilman maastossa näkyviä pystysuoria tasoeroja.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3800 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan rakennuksen katutasolle tulee rakentaa vähintään 80 kem<sup>2</sup> liiketilaa, jota saa käyttää asukkaiden yhteistiloina. Asemakaavaan merkityn 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 kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, polkupyörien säilytystilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, sekä talousrakennuksen.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 3800 kem<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 80 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 6236 kem<sup>2</sup>, josta 2436 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 212 kem<sup>2</sup> ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, 97 kem<sup>2</sup> väestönsuojatiloja ja 128 kem<sup>2</sup> taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo sijoittuu asemakaavan mukaisesti 7- ja 5-kerroksisina lamelleina Kuitinmäentien varteen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yhteistiloja ja teknisiä tiloja, osa ulkoiluvälinevarastoista sijoittuu 2. kerrokseen ja avautuu pihalle. Asunnot sijoittuvat 2. - 7. kerrokseen. Ulko-oleskelualueet sijoittuvat pihakannelle autohallin päälle.

Rakennuksen julkisivumateriaalit ovat tiilimuuraus, tiililaatta, lämpörappaus, puu ja lasi. Autohallin näkyvät pystypinnat ovat harmaata sileävalettua betonia, ja kansipihan kaiteet kuumasinkittyä terästä, meluaitaosa kirkasta lasia.

Seinärakenteet kerrostalon osalla ovat betonielementtejä: kantava runko, jäykistävät teräsbetoniseinät ja ontelolaattaväliopohjat. Väestönsuoja rakennetaan paikallavaluna. Autohallin runko toteutetaan ontelolaatoista kansirakenteena teräsbetonipilareiden ja teräsbetoniseinien varaan. Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto sekä maalämpö.

Hanke on pientalovoimainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä saunojen lukumäärästä sillä perusteella, että kaksi saunatiloista on normaalia suurempia 5-6 hengen saunoja. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 26 saunatonta asuntoa.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintihalli ylittää paikoin rakennusalueen rajan. Hakija perustelee ratkaisua sillä, etteivät asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja autopaikat muuten sovi tontille, eivätkä ylitykset toisaalta aiheuta estettä autohallin reunan maisemoinnille.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka / 95 asunto-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 100 kem<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja palvelutiloille.

Asemakaava edellyttää yhteensä 40 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 39 kpl, joista 1 ap soveltuu liikuntaesteisten käyttöön, sekä lisäksi pihamaalle yksi LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan 1 pp / asuntokerrosalan 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka liike-, toimisto- ja palvelutilojen 30 kem<sup>2</sup> kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 156 kpl ja liike-, toimisto- ja palvelutiloille vähintään 3 kpl.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 1. ja 2. kerrosten ulkoiluvälinevarastoihin sekä talousrakennukseen yhteensä 159 kpl, sekä pihakannelle runkolukittaviin telineisiin 20 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestösuoja 102 henkilölle sijoittuu katutasoon 1. kerrokseen.

#### 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 esteettömyysasiamiehelle 9.4.2021, 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 liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.4.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 1.2.2021 ja 22.2.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

#### **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.

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa

Kuitinmäentielle ulottuvien perustusten osalta tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

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

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 sallissa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa 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)

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Pohjapiirustus kerros 7  
Pohjapiirustus kerros 5  
Leikkaus A1  
Leikkaus B1  
Piispanmäentie piha  
Pohjapiirustus kerros 1  
Julkisivumateriaalit  
Pohjapiirustus kerros 2  
Hankeselostus  
Julkisivuote  
Havainnekuvat  
Asemapiirustus  
Värilliset julkisivut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

94/131

Rakennuslautakunta

§ 88

18.05.2021

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/131

Rakennuslautakunta

§ 89

18.05.2021

7770/10.03.00/2021

§ 89

## Uudisrakennuslupa 2021-534 Tuuliniitty 7

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

### Rakennuspaikka

49-12-223-2

Tuuliniitty 7

TAPIOLA

02100 ESPOO

Pinta-ala 4484.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus

5150.0 k-m<sup>2</sup>

Valmiiden rakennusten  
kerrosala

0.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Asunto Oy Espoon Tuulikello 2 c/o Bonava Suomi Oy

PL 1100

00101 HELSINKI

### Toimenpide

Asuinkerrostalot (1,2), saunarakennus (3) ja maanalaisen autohallin osa (4).

Pääsuunnittelija: Lindfors Johan arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103931790C	4989.0	4430.0	15910.0	6
2	103931791D	1576.0	1322.0	5060.0	4
3	103931792E	73.0	73.0	250.0	1
4	103931793F	1640.0	1640.0	6110.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 18.01.2021

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 15.02.2021

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 14.04.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen, 2kpl 30.04.2021

.

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 30kpl  
Valtakirja  
Lainhuutotodistus  
Rakennuslupakartta  
Liitoskohtalausunto  
TEK-asiakirjat 6 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus  
Hulevesisuunnitelma  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Alustava pihasuunnitelma  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Turvallisuusasiakirja  
Meluselvitys  
Katukorkeusilmoitus  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Kerrosalalaskelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Havainnekuvat  
Puuparvekkeet detaljit 14 kpl  
Naapurin kuuleminen 2 kpl  
Yhteisjärjestelysopimus tontit 1-4  
Esteettömyysselvitys  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Väritetyt julkisivut  
Sopimus VSS-paikoista  
Periaatepiirustus iv-päätelaite  
Autopaikkalaskelma  
Sähköinen liite: Vss-ilmoitus - Allekirjoitettu VSS esisopimus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan rakennuslupaa 4-kerroksisen ja 5-6 -kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon, saunarakennuksen ja autohallin osan rakentamiselle. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 66 asuntoa6 asuinkerroksessa. Pihakannen alainen pysäköintihalli on osa suurempaa korttelikokonaisuutta yhteispihoineen. Alueesta on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2016 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta.

**ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeseen (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutilaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tilana kiinteistöjen rajoista riippumatta.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista tapiolamaiseen tapaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kattoratkaisuihin ja puuarkkitehtuuriin. Rakennusten tulee olla



julkisivuiltaan ja rungoltaan pääosin puuta. AK-1-korttelialueella rakennusten kattomuodon tulee olla kallistettu lapekatto, joka nousee lännen suuntaan. Alueen pohjoisosan 5-6-kerroksisten rakennusten räystäslinjan ja vastaavasti eteläosan 4-5-kerroksisten rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenäinen viistosuunnassa.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5150 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi rakennuksen kellariin ja kansipihan alle saa sijoittaa pysäköinti- ja huoltotiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja asuntojen aputiloja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ulkoiluväline- ja lastenvaunuvaraston, sekä yhteistä pesula-, sauna- ja kerhotilaa.

Hankkeessa on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5150 kem<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala on 7465 kem<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty 2315 kem<sup>2</sup>, josta autohallin osuus on 1640 kem<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 141 kem<sup>2</sup>, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 38 kem<sup>2</sup>. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus AB koostuu kahdesta lamellista ja asuinrakennus C yhdestä lamellista, ja ne sijoittuvat tontille asemakaavan mukaisesti. Asuinrakennusten kellarikerrokseen sijoittuu teknisiä ja varastotiloja. 1. kerrokseen pihatasoon avautuu omalla asuntopihalla varustettuja asuntoja, samoin 1. kerrokseen sijoittuvat talopesula, kuivaushuone, lastenvaunuvarastot ja jätehuone. 2-5. kerrokset ovat keskenään samanlaisia asuntokerroksia, lukuun ottamatta yhtä rakennuksen C asunnoista, joka on kaksikerroksinen 5.-6. kerroksissa. Pihakannen alainen autohalli liittyy sekä pohjois- että eteläsivultaan viereisten tonttien autohalleihin.

Julkisivut ovat vaaleiksi peittomaalattuja ja puupaneloituja. Sokkelit ovat betonia, ja vesikatto on bitumikermillä päällystetty lapekatto. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai terassi.

Pihalle sijoittuu erillinen saunarakennus, jossa on saunaosaston lisäksi kerhotila.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä kerhotilojen koosta ja saunojen lukumäärästä sillä perusteella, että ne muodostavat piharakennuksessa laadukkaan, katetuilla ulkotiloilla varustetun kokonaisuuden, ja sauna on normaalia suurempi 6-8 hengen sauna. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 28 saunatonta asuntoa.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan rungon tulee olla pääosin puuta. Rakennuksen runko on kuitenkin betonia. Julkisivuverhous sekä parvekkeet rakenteineen ovat puuta. Asiasta on sovittu maankäyttösopimuksen yhteydessä.

Keskinen porttikäytävä toteutetaan kattamatta. Rakennusten pihasiipien nousevien kattolinjojen tulee asemakaavan mukaan viistoutua yhtenäisesti, mutta toteutuksessa leikkausmuoto on loivasti taitteellinen. Kattomuodot noudattavat naapurirakennusten kattomuotoja.

Pihasauna sijaitsee pihakannella rakennusalan ulkopuolella. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut ratkaisua hankkeen toteutettavuutta palvelevana. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 110 k-m<sup>2</sup> kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Asemakaava edellyttää 47 autopaikan rakentamista tontin 2 tarpeisiin.

Autopaikkoja on osoitettu maanalaiseen autosuojaan 63 kpl, joista 3 ap soveltuu liikuntaesteisten käyttöön. Autopaikoista 47 on tontin 12-223-2 velvoiteautopaikkoja, 3 autopaikkaa yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-1 autopaikkoja, ja loput 13 autopaikkaa tulevat yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-3 rivitalojen käyttöön.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Asemakaava edellyttää 172 polkupyöräpysäköintipaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 244 kpl, sekä pihalle 21 kpl. UV-varastojen polkupyöräpaikoista 180 pp on osoitettu tontin 12-223-2 käyttöön asemakaavan mukaisesti, ja 64 pp yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-3 asunnoille.

Asukkaiden väestösuojakapasiteetti on tonttikaupan yhteydessä sovittu hankittavaksi Tapiolan Tuulimäen yhteiskalliosuojasta. Tontin 2 tarpeisiin varataan varsinaista suojatilaa 138 henkilölle 103 m<sup>2</sup>. Alustavat sopimukset väestösuojapaikoista ovat luvan liitteenä.

#### 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 15.4.2021, 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 liikennemeluserveys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 5.3.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 18.1.2021 ja 15.2.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin eri asunto-osakeyhtiöiden välisistä, korttelin 12223 tonttien 1, 2, 3 ja 4 välisistä, sekä korttelin rakentamisen vaiheistukseen liittyvistä järjestelyistä. Lupamääräykseksi on asetettu, että yhteisjärjestelystä tehdään virallinen päätös.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus ja hakija ovat tiedottaneet hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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 ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden 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.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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)

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

ASEMAPIIRROS  
Hankekuvaus  
LEIKKAUS A-A TALO AB  
Ympäristöselvitys  
LEIKKAUS B-B TALO AB

LEIKKAUS C-C TALO C  
LEIKKAUS D-D TALO C  
LEIKKAUS E-E PIHASAUNA  
POHJAPIIRUSTUS KELLARI TALO AB  
POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS TALO AB  
POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS TALO AB  
POHJAPIIRUSTUS 5. KERROS TALO AB  
POHJAPIIRUSTUS 6.KERROS TALO AB  
POHJAPIIRUSTUS KELLARI TALO C  
POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS TALO C  
POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS TALO C  
POHJAPIIRUSTUS 4. KERROS TALO C  
JULKISIVUT VÄRITETTY TALO C  
JULKISIVUT VÄRITETTY TALO AB  
JULKISIVUT PIHASAUNA VÄRITETTY  
HAVAINNEKUVAT

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

103/131

Rakennuslautakunta

§ 90

18.05.2021

7757/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 18.05.2021 § 90

§ 90

**Muutosrakennuslupa 2021-320 Otakaari 4**

**Käsittely**

Esittelijä poisti asian esityslistalta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

104/131

Rakennuslautakunta

§ 91

18.05.2021

7862/10.03.00/2021

§ 91

## Uudisrakennuslupa 2021-380 Sillankorvankuja 2

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

### Rakennuspaikka

49-30-352-7

Sillankorvankuja 2

NÖYKKIÖ

02300 ESPOO

Pinta-ala 6204.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

K-2 Liike- ja toimistorakennusten

käyttötarkoitus

korttelialue, III, e = 0,60

Kaavanmukainen

3722.4 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

### Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Martinsilta I c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

### Toimenpide

Kolme varastorakennusta (1,2,3), tontin aitaaminen, kaksi ajoliittymää ja seitsemän maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Sucksdorff Niklas arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039328375	2506.0	2421.0	8254.0	4
2	1039328386	1205.0	1205.0	3919.0	1
3	1039328397	116.0	116.0	378.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 20.04.2021

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 5 kpl 04.05.2021

Mahdollistava

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos 26.04.2021

Mahdollistava



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	105/131
Rakennuslautakunta	§ 91	18.05.2021

	Kaupunkitekniikan keskus	10.05.2021	Ehdollinen
	Espoo Ympäristökeskus	10.05.2021	Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 20 kpl Lainhuutotodistus Valtakirja Poikkeamispäätös 49-2020-464 Hankekuvaus Kiinteistörekisteriote Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelmat Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl Esteettömyysselvitys Palotekniset erillisuunnitelmat Maalämpökaivon etäisyydet Rakennetyypit Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto Pihan tasaus- ja hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Pihasuunnitelma Värijulkisivut 3 kpl Rakennetekninen alustava riskiarvio 3 kpl Rakennusfysikaalinen alustava riskiarvio 3 kpl Palotekninen riskiarvio 3 kpl Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti LVI-laitteiston suunnittelun ja toteutuksen perusteet Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ennakkoneuvottelujen asialista YL-08 Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus ja kartat Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus 1:500 Sähköinen liite: Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus Sähköinen liite: Hankkeen suunnittelijat - Hankkeen suunnittelijat Carunan ohje 2 kpl Sijaintikartta Havainnekuva Rakennuttajan selvitys 2 kpl		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa yhden nelikerroksisen ja kahden yksikerroksisen varastorakennuksen, tonttia kiertävän muuri- ja aitarakenteen ja kahden ajoliittymän rakentamiseen sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiseen.		

#### ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-2. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä toimistotiloja. Tontilta on osoitettu rakennusalat enintään kaksi- ja enintään kolmekerroksisille rakennuksille sekä pysäköinnille. Tontin reunat on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi ja etelä- ja luoteisreunoilla tulee olla puurivi. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. rakennusten julkisivumateriaaleista.

Hankkeelle on 2.7.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan myöntämä poikkeamispäätös 2020-464-S asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, kerrosluvusta, rakennusalojen rajoista, autopaikkamäärästä ja julkisivumateriaaleista poikkeamiselle. Poikkeamispäätös on ehdollinen ja ehdot koskevat tontin reunoille suunnitellun muuri- ja aitarakenteen sijaintia ja korkeutta, puurivien istuttamista, yksikerroksisten varastorakennusten porrastamista ja varastojen edustan pintamateriaalia, liito-oravapuiden suojaamista sekä rakennusten sijaintia.

#### RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvalle tontille rakennetaan yksi nelikerroksinen ja kaksi yksikerroksista itsepalveluvarastorakennusta. Rakennuksissa ei ole henkilökuntaa. Nelikerroksinen rakennus sovitetaan rinteeseen ja tontti rajataan poikkeamispäätöksen mukaisesti katualueesta tukimuuri- ja aitarakenteen avulla. Rakennusten julkisivut ovat pääosin valkoista tai vaaleaa hopeanharmaata teräskasettia, tehosteseinien osalta tummanvihreää teräskasettia ja nelikerroksisen rakennuksen osalta osittain myös valkoista pelti-villa-pelti-elementtiä. Toiminnallisista syistä tontille rakennetaan erilliset ajoliittymät sisään- ja ulosajoa varten. Molemmat ajoliittymät on varustettu aitoihin liittyvin portein. Tontin pohjoisreunan liito-orava-alueella säilytetään olevaa puustoa ja tontin luoteis- ja eteläreunoille istutetaan puurivit. Hanke muodostaa kokonaisuuden Sillankorva-kadun kaakkoispuolelle rakennettavan toisen nelikerroksisen varastorakennuksen kanssa, mille haetaan yhtäaikaisesti rakennuslupaa 2021-381. Hanke on suunniteltu poikkeamispäätöksen ehdot huomioiden.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,60 on 3722 kem<sup>2</sup>.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3742 kem<sup>2</sup>, mistä 3722 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta ja 20 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että Sillankorva-kadun puoleisen ajoliittymän kohdalla tontin sisäinen ajoreitti kulkee osittain istutettavaksi tarkoitettun tontin osan puolelta. Tontin toiminnan kannalta

sisäinen varastorakennusta kiertävä kuorma-autoille mitoitettu ajoreitti on kuitenkin tarpeellinen ja se on suunniteltu liikennesuunnittelijan laatimat ajouratarkastelut huomioiden. Poikkeusta voidaan pitää vähäiseinä.

#### AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontille rakennetaan poikkeamispäätöksen ehtojen mukaiset 12 autopaikkaa. Kuusi paikkaa sijoitetaan nelikerroksisen rakennuksen länsipuolelle riviin ja kuusi porrastetun yksikerroksisen rakennuksen tuntumaan. Nämä kuusi paikkaa on tarkoitettu katutasolla olevien ulkoalastattavien varastojen nopeaan, lastaamista palvelevaan pysäköintiin ja niihin on tarkoitus osoittaa aikarajoitus. Lisäksi tontilta on osoitettu odotuspaikka kuorma-autoille.

Rakennuksissa ei ole pysyvää työskentelyä eikä tontille rakenneta väestönsuojaa.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Nelikerroksisen rakennuksen paloluokka on P1 ja yksikerroksisten rakennusten P3. Palovaarallisuusluokka on 1. Savunpoisto on nelikerroksisen rakennuksen käytävällisissä varastotiloissa koneellinen ja porrashuoneissa sekä ulkoalastattavissa drive up -varastoissa painovoimainen.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Kattovedet ja piha-alueen hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kulku kaikkiin rakennuksiin on esteetön. Nelikerroksisessa rakennuksessa on hissi ja liikuntaesteisille mitoitettu wc-tila. Lisäksi tontilta on osoitettu yksi liikuntaesteisille tarkoitettu autopaikka.

#### 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.

#### MUUT LAUSUNNOT

Tontti on osa liito-oravan elinaluetta ja tontin reunalla on liito-oravien kulkuyhteys. Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat liito-oravien Martinsillantien suuntaisen kulkuyhteyden säilyttämistä ja kulkuyhteydelle tärkeiden puiden suojaamista.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että Sillankorvankuja on rakentamaton katualue, eikä se tule kestävään päivittäistä henkilöautoa suurempaa ajoneuvoliikennettä. Lausunnon ehdot koskeva Sillankorvankujan kaduksi rakentamista tai kantavuuden/leveyden parantamista, olevan muuntamon huomioimista ja suojaamista Sillankorva-kadun ajoliittymän rakentamisessa, katuvalopylvään suojaetäisyyttä, tukimuurien ja aitojen maanpaineen kestävyyttä sekä sijoittamista rakenteineen oman tontin puolelle.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Carunan kanssa sopia maakaapeleiden varoalueella toimimisesta sekä muuntamon suojaamisesta kaupunkitekniikan keskuksen antaman lausunnon mukaisesti.

Sillankorvankuja tulee rakentaa kaduksi katusuunnitelman mukaisesti tai sen kantavuutta/leveyttä tulee parantaa kaupunkitekniikan keskuksen ohjeiden ja suostumuksen mukaisesti hakijan toimesta. Kadunrakentamisesta tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Sillankorvan puoleisen ajoliittymän vieressä sijaitsevaan katuvalopylvääseen tulee jäädä kantavasta ajopinnasta riittävä suojaetäisyys.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä liito-oravayhteyden kannalta tärkeä puusto suojattava ja aidattava rakentamisen ajaksi ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti. Suoja-aita on pystytettävä ennen kuin tontin raivaus ja esirakentaminen alkaa.

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.

Tontin puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan aikana 1.4. - 31.7.

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

Erytysuunnitelmissa tulee huomioida, että rajoille, tontin puolelle tulevat tukimuurit ja aidat rakennetaan maanpaineen kestävinä ja kokonaan kaikkine rakenteineen tontin puolelle.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

Leikkaus A-A ja B-B

Leikkaus C-C

Pohjapiirustus 1.krs., VA-1

Pohjapiirustus 2.krs., VA-1

Pohjapiirustus 4.krs., VA-1

Pohjapiirustus 1.krs., VA-2

Pihasuunnitelma

Poikkeamispäätös

Värijulkisivut

Havainnekuva

### **Jakelu**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

111/131

Rakennuslautakunta

§ 92

18.05.2021

7863/10.03.00/2021

§ 92

### Uudisrakennuslupa 2021-381 Sillankorva 17

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

#### Rakennuspaikka

49-30-350-12

Sillankorva 17

NÖYKKIÖ

02300 ESPOO

Pinta-ala 3701.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

K-1 Liike- ja toimistorakennusten

käyttötarkoitus

korttelialue, e = 1,0

Kaavanmukainen

3701.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

#### Hakija

Kiinteistö Oy Keskuskuja 5 c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

#### Toimenpide

Varastorakennus (1), tontin aitaaminen, kaksi ajoliittymää ja neljä maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Sucksdorff Niklas arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

1

1039328408

3842.0

3697.0

12833.0

4

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

#### Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 20.04.2021

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 2  
kpl 04.05.2021

Mahdollistava

Uudenmaan ELY-  
keskus 04.05.2021

Mahdollistava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

112/131

Rakennuslautakunta

§ 92

18.05.2021

	Kaupunkitekniikan keskus	06.05.2021	Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 10 kpl Lainhuutotodistus Valtakirja Poikkeamispäätös 2020-463-S Hankekuvaus Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus ELY-keskuksen lausunto Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus Maalämpökaivon etäisyydet Julkisivun ääneneristys selvitys Esteettömyys selvitys Palotekniset erillisuunnitelmat Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto Pihan tasaus- ja hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Rakennetyypit Palotekninen riskiarvio Rakennetekninen alustava riskiarvio Rakennusfysikaalinen alustava riskiarvio Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti Pihasuunnitelma Värijulkisivut VSS-piirustus ja -ilmoitus LVI-laitteiston suunnittelun ja toteutuksen perusteet Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ennakkoneuvotteluasiasta Uudenmaan ELY-Keskuksen lausunto Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus ja kartat Perspektiivinäkymä Sijaintikartta Rakennuttajan selvitys 2 kpl		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa yhden nelikerroksisen varistorakennuksen, tonttia kiertävän, osin melua pidättävän aitarakenteen ja kahden ajoliittymän rakentamiseen sekä neljän maalämpökaivon poraamiseen.  ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS Tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Alueelle		



saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä enintään 2000 kerrosneliömetrin verran toimistotiloja.

Rakennukselle on määritetty vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tontin pohjoisreuna on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jolla tulee olla puurivi. Länsiväylään rajautuvalla tontin eteläreunalla on julkisivun ääneneristävyyden oltava 35 dBA ja rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen esteen liikennemelua vastaan, tai ne on yhdistettävä toisiinsa ääntä pidättävillä muureilla tai aidoilla. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. käytettävistä julkisivumateriaaleista.

Hankkeelle on 2.7.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2020-463-S asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, autopaikkamäärästä ja julkisivumateriaaleista poikkeamiselle. Poikkeamispäätös on ehdollinen ja ehdot koskevat rakennuksen korkeutta sekä julkisivun ja ääntä pidättävän muurin kokonaissommittelua yhtenäisenä kokonaisuutena viereisen kiinteistön kanssa.

#### RAKENNUSHANKE

Länsiväylän varteen sijoittuvalle tontille rakennetaan yksi nelikerroksinen varastorakennus, joka on yhdistetty lännenpuoleisella tontilla sijaitsevaan liikerakennukseen ääntä pidättävällä aidalla. Rakennuksessa on omatoimisesti käytettäviä itsepalveluvarastoja ja ensimmäisessä kerroksessa pieni varastotoimintaa tukeva myymälä sekä siihen liittyvät henkilökunnan tilat. Länsiväylän suuntaan ääntäpidättävä aita ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivu on verhoiltu punaisin keraamisina lankuina viereisen liikerakennuksen julkisivun tapaan. Muilta osin rakennuksen julkisivut ovat Länsiväylän suuntaan vaaleaa hopeanharmaata teräskasettia ja kadun suuntaan valkoista pelti-villa-pelti-elementtiä. Lastauskatoksessa on käytetty tummanvihreää teräskasettia. Toiminnallisista syistä tontille rakennetaan erilliset ajoliittymät sisään- ja ulosajoa varten. Molemmat ajoliittymät on varustettu aitoihin liittyvin portein. Tontin itäosaan istutetaan muutama uusi puu ja pohjoisreunaan puurivi. Tontin maanpintaa pengerretään tontin itäreunalla ja naapuritontin 30-350-17 rajalla mm. 1000 mm korkean tukimuurin avulla. Tontin itäreuna on kuitenkin tarkoitus yhteensovittaa naapuritontin tulevien suunnitelmien kanssa ja rajan toteutuksesta on saatu naapuritontin 30-350-17 suostumus. Hanke muodostaa kokonaisuuden Sillankorva-kadun vastakkaiselle puolelle rakennettavien kolmen varastorakennuksen kanssa, mille haetaan yhtäaikaaisesti rakennuslupaa 2021-380. Hanke on suunniteltu poikkeamispäätöksen ehdot huomioiden.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00 on on 3701 kem<sup>2</sup>.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3697 kem<sup>2</sup>, mistä 3686 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta ja 11 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksistä siten, että rakennuksen Länsiväylän puoleisen sivun ääneneristävyyttä ei toteuteta kaavan 35 dBA vaatimuksen mukaisesti. Akustikon laatiman lausunnon mukaan liikennemelun kannalta hankkeen itsepalveluvaraston varastotiloja ei voida rinnastaa liike- tai toimistotiloiksi, koska näissä varastotiloissa ei oleskella jatkuvasti. Myymälän henkilökunnan työskentelytila sijoittuu taas rakennuksen koillispuolelle, missä riittävä ääneneristävyys saavutetaan tavanomaisin rakentein. Poikkeamispäätöksen mukainen käyttötarkoitus ja akustikon lausunto huomioiden poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontille rakennetaan yhteensä 27 autopaikkaa, mikä ylittää poikkeamispäätöksen mukaisen 12 autopaikan vaatimuksen.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 26 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii varastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Rakennuksen paloluokka on P1 ja palovaarallisuusluokka 1. Savunpoisto on rakennuksen käytävällisissä varastotiloissa koneellinen ja porrashuoneissa sekä ulkoalastattavissa drive up -varastoissa painovoimainen.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Kattovedet ja piha-alueen hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennukseen on esteetön kulku, hissi ja liikuntaesteisille mitoitettu wc-tila. Lisäksi tontilta on osoitettu yksi liikuntaesteisille tarkoitettu autopaikka.

#### 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.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Ehdot liittyvät läntisen ajoliittymän kaltevuuden toimivuuteen ja tarkemman pinnantasaussuunnitelman hyväksyttämiseen kaupunkitekniikan keskuksella. Tästä on lisätty lupaan määräys.

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot liittyvät mm. maalämpökaivojen poraamiseen siten, etteivät poraukset suuntaudu maantien tiealueelle. Lisäksi työt tulee suorittaa kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolella, tiealueen ulkopuolella, eikä hulevesiä saa johtaa maantien sivuosiin.

#### RASITTEET

Tämän hankkeen yhteydessä ei ole tarvetta perustaa uusia rasitteita. Hakijatontin ja naapurintontin 30-350-13 välillä on kuitenkin voimassa olevia rasitteita mm. kahden hakijatontin puolelle rakennetun poistumisportaan käyttämisestä naapurintontin liikerakennuksen poistumisteinä, salaojan ja perustusten sijoittamisesta hakijatontin puolelle sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Olevat rasitteet on huomioitu suunnitelmissa.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Ennen rakennustöihin ryhtymistä läntisen ajoliittymän tarkempi pinnantasaussuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksella.

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

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

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

Tontin itäreunan pengerrykset tulee pyrkiä yhteensovittamaan naapuritontin 30-350-17 tulevien suunnitelmien kanssa. Tarvittaessa suunnitelmat tulee päivittää rakennusaikaisina muutoksina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapureille eikä kadun tai maantien käyttäjille/rakenteille.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

117/131

Rakennuslautakunta

§ 92

18.05.2021

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

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

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

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Sijaintikartta  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Leikkaus A-A ja B-B  
Pohjapiirros 1.krs.  
Pohjapiirros 2.krs.  
Pohjapiirros 3.krs.  
Pihasuunnitelma  
Värijulkisivut  
Poikkeamispäätös  
Perspektiivinäkymä Länsiväylältä

**Jakelu**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

118/131

Rakennuslautakunta

§ 93

18.05.2021

7830/10.03.00/2021

§ 93

## Uudisrakennuslupa 2021-259 Niittykatu 6

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

26.5.2021

### Rakennuspaikka

49-15-45-7

Niittykatu 6

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 2590.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

1950.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

### Hakija

Asunto Oy Espoon Omega c/o Helsingin Rakennusteho Oy

Krouvintie 5

90400 OULU

### Toimenpide

Asuinkerrostalo (285S)

Pääsuunnittelija: Mutanen Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien

rakennus

rakennustunnus

2474.0

2474.0

8411.0

lukumäärä

1

103922285S

2474.0

2474.0

8411.0

4

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 22.02.2021

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 6  
kpl 09.03.2021

Metron rataisännöinti 18.03.2021

Puoltava

Espoo Ympäristökeskus 07.04.2021

Ehdollinen

Länsimetro Espoo 19.04.2021

Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl

Kaupparekisteriote

Valtakirja  
Yhteisjärjestelysopimus  
Rakennuslupakartta  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoslausunto  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
Selvitys kosteudenhallintamenettelystä  
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
Palotekninen suunnitelma  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (88)  
Meluselvitys  
Ääneneristävyys selvitys  
Väritetyt julkisivupiirustukset  
Julkisivuotteet  
Korttelijulkisivut  
Julkisivujen väriyys suunnitelma  
Havainnekuvia  
Ympäristöselvitys  
VSS-piirustukset ja -ilmoitus  
s-1 -alueen katselmusmuistio  
s-1 -alueen suojaussuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma  
Hankeselostus  
Parvekkeen periaateleikkaus  
Selvitys aputiloista  
Sijoituslupa  
**Lisäselvitykset ja poikkeukset**  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

#### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jolle on asemakaavassa määrätty yhteensä kolme rakennus alaa enintään neljä-, kuusi- ja seitsemänkerroksiselle asuinkerrostalolle sekä näiden alle ja sisäpihalle sijoittuvalle maanalaiselle autohallille. Rakennettavalle tontille sijoittuvan nelikerroksisen asuinkerrostalon enimmäiskerrosala on 1950 kem<sup>2</sup>. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä valkoista rappausta, valkobetonia ja/tai paikallamuurattua tiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää värillisillä osilla. Kadun puoleiset parvekkeet on lasitettava. Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa kerhotiloja, saunoja, varastoja, pesutupia, väestönsuojia, jätehuoneita, teknisiä tiloja, kiinteistöhuollon tiloja sekä porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävät osat,

edellyttäen että tämä lisää asumisviihtyisyyttä. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä lähiympäristösuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen tasakattoisen asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkobetoni. Tehosteina käytetään hopeanharmaata peltiä ikkunalinjoissa sekä profiloitua betonia ja käsittelemätöntä pystysuuntaista puupaneelia maantason rakenteissa ja piharakennuksissa. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 36 kpl keskipinta-alaltaan noin 46 m<sup>2</sup>. Asunnoilla on lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai aidattu asuntopiha. Asunnoissa on asuntokohtainen koneellinen ilmanvaihto. Sisäpihalle sijoittuvaan, korttelin yhteiskäytössä olevaan maanalaiseen autohalliin ajetaan etelästä Niittyportti-kadulta ja pihakannen päällä olevaan paikoitukseen lännestä Niittykadulta. Varatiepoistuminen on osoitettu parvekkeiden kautta nostokoriautoon. Jätteet kerätään tontin alueelle pihakannen päälle sijoittuvaan korttelin yhteiseen syväsäiliöryhmään ja kierrätyshuoneeseen. Kortteliin on aiemmin myönnetty rakennusluvat kahdelle muulle asuin kerrostalolle, maanalaiselle autohallille, piharakennuksille sekä maalämpökaivoille.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeudellinen kerrosala 1950 kem<sup>2</sup> käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 2474 kem<sup>2</sup> on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, teknisten tilojen tai kuilujen ylitystä 128 kem<sup>2</sup> sekä asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta 396 kem<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä 21 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 21 ap autohalliin. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; yhteensä 72 kpl. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 82 pp ulkoiluvälinevarastoihin.

#### VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 52 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus sekä yhteydet autohalliin ja pihakannelle ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka autohallista. Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Asuntojen tuloilma otetaan asemakaavan mukaisesti katolta tai katuun nähden suojaiselta puolelta. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Asemakaavan edellyttämä rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma on toimitettu lupahakemuksen liitteeksi.



Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan, ettei suunnitellulla pintalouhinnalla ole haittaavaa vaikutusta metrotunnelin rakenteisiin.

Espoon ympäristökeskuksen lausunnon sisältämät ehdot hulevedenhallinnasta ja liito-orava-alueen suojaamisesta on otettu suunnitelmissa huomioon.

Asunnoista puolet on pientaloita. Hakija on ottanut huomioon PKS- ja TOPTEN -rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen ja laatinut hakemuksen liitteenä olevan aputilaselvityksen. Mitoitus noudattaa korttelin yleistä mitoitusta, ja osa yhteistiloista on kiinteistöjen yhteisessä käytössä.

#### RASITTEET JA SOPIMUKSET

Kiinteistöjen 49-15-45-7, 49-15-45-8 ja 49-15-45-9 välille on solmittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu kulkuyhteyksistä, autopaikoista, pelastusjärjestelystä, yhteispihasta, yhteistiloista, jätteidenkeräyspaikasta sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

Perustusrakenteiden, tonttivesijohdon ja sadevesiviemärin sijoittumiselle yleisen alueen puolelle on saatu sijoituslupa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanke kuuluu korttelikokonaisuuteen, joka on esitelty aiemmin kaupunkikuvatoimikunnalle.

Hankkeen käsittely teknisessä toimikunnassa on katsottu tarpeettomaksi, koska hanke ei sisällä tavanomaisesta poikkeavia teknisiä ratkaisuja.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Rakennustyössä sekä louhinnan valmisteluissa, katselmuksissa, tärinäseurannassa ja toteutuksessa on noudatettava HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat sekä kiinteistön käyttöön tarkoitetut yhteistilat ja jätesuoja oltava toteutettuina.

Ennen rakennustöiden aloittamista on asemakaavan s-1 -alueen säilytettävä puusto tontin pohjoisreunalla suojattava hakemuksen liitteenä olevaa suojaussuunnitelmaa noudattaen. Riittävä puiden merkintä tulee varmistaa ympäristökeskukselta.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

[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  
Hankeselostus  
Leikkaus A-A  
Pohjapiirustus 1.krs.  
Pohjapiirustus 2.krs.  
Pohjapiirustus 4.krs.  
Julkisivuotteet  
Ilmahavainnekuva  
Julkisivu kaakkoon  
Julkisivu lounas  
Havainnekuvat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

124/131

Rakennuslautakunta

§ 93

18.05.2021

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

125/131

Rakennuslautakunta

§ 94

18.05.2021

§ 94

## **Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä**

### **Päätösehdotus**

#### **Rakennusvalvontajohtaja:**

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen:

Helsingin hallinto-oikeus 4.5.2021 Dnro 22085/03.04.04.04.16/2021

Asia: Vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä rakennusvalvonta-asiassa  
HHO:n ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen.

### **Päätös**

Rakennuslautakunta:

Merkitsee päätöksen tiedoksi.

Oheismateriaali

Välipäätös, vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä rakennusvalvonta-asiassa

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 80, § 90,  
§ 94**

**Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 79****Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusoikeus päätöksestä on:**

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

**Valitusviranomainen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki  
Puhelin: +358 29 56 42069  
Telekopio: +358 29 56 42079  
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](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.

### **Oikaisuvaatimusohje**

Edellä mainittuun rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon rakennuslautakunnalle.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Tiedoksisaanti**



Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettamisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

### **Oikaisuvaatimuksen sisältö**

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite        Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse  
Aukioloaika        ma-pe 8.00 - 15.45  
Postiosoite        PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000  
Sähköposti        [kirjaamo@espoo.fi](mailto:kirjaamo@espoo.fi)  
Telekopio        +358 9 816 22495

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 91, § 92, § 93**

### **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.