



Rakennuslautakunta

08.06.2021

Kokoustiedot

Aika 08.06.2021 klo 17:00 - 18:23

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

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

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Rosa Puhakainen-Mattila
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.06.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 95		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 96		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 97		Rakennuslautakunnan kokousaikataulut syksyllä 2021	6
§ 98	1	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, kiinteistö 49-401-1-284, Erä-Mattilan tie 10b	8
§ 99	2	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, kiinteistö 49-455-1-119, Soukan rantatie 9	15
§ 100	3	Asetetun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi ja uuden uhkasakon asettaminen kiinteistön siistimiseksi, kiinteistö 49-54-153-1, Kirkkonummentie 28b	20
§ 101		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1525 Otakallio 2	26
§ 102		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-466 Kiulutie 5b	32
§ 103		Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2018-748 liittyvästä loppukatselmuksesta	36
§ 104		Uudisrakennuslupa 2021-691 Gräsanportti 2	40
§ 105		Uudisrakennuslupa 2021-806 Nihtisillankuja 2	48
§ 106		Uudisrakennuslupa 2021-807 Nihtisillankuja 2	57
§ 107		Uudisrakennuslupa 2021-618 Marinportti 2	66
§ 108		Uudisrakennuslupa 2021-424 Peijinkatu 6	73
§ 109		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	82

§ 95

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.6.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/89

Rakennuslautakunta

§ 96

08.06.2021

§ 96

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Rosa Puhakainen-Mattila.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/89

Rakennuslautakunta

§ 97

08.06.2021

7832/00.01.02/2021

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 97

§ 97

Rakennuslautakunnan kokousaikataulut syksyllä 2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta kokoontuu elokuussa 2021 seuraavasti:
24.8. tiistai klo 17.00

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen 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.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/89

Rakennuslautakunta

§ 98

08.06.2021

6284/10.03.00/2020

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 98

§ 98

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, kiinteistö 49-401-1-284, Erä-Mattilan tie 10b

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä 28.1.2021 § 6 tehdyn valituksen johdosta 11.6.2021 mennessä.

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

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

Katselmuksen (hallintolaki, myöhemmin HL, 38 § 1 momentti) järjestäminen

Rakennusvalvontaviranomaiselle tulevien erilaisten toimenpidevaatimusten perusteella suoritetaan toimenpidevaatimusten kohteissa paikalla käynnejä, joilla tarkastetaan se, onko aihetta ryhtyä toimenpidevaatimusten mukaisiin toimenpiteisiin. Näillä paikalla käynneillä on myös mahdollista selvittää toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajan tai haltijan näkemys asiaan. Useissa tapauksissa paikalla käynneillä ei ole mukana toimenpidepyynnön tekijää tai tekijöitä, koska paikalla käynnit eivät ole HL 38 §:n 1 momentissa tarkoitettuja katselmuksia.

Hakkuupaikalla suoritettu paikalla käynti 3.9.2020

Rakennusvalvontakeskuksen lupavalmistelijan, Ympäristökeskuksen asiantuntijan sekä kaadoista vastaavan henkilön kanssa, jolla ei havaittu toteutuksessa vähäistä suurempia poikkeamia myönnetystä luvasta, ei ollut HL 38 §:n 1 momentin mukainen katselmuksia. Koska kyseessä ei ole

ollut edellä mainittu katselmus, ei paikalla käynnille kutsuttu valvontavaatimuksen tekijää.

HL 38 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Lähtökohtana on siis viranomaisen harkitsema tarve hankkia selvitystä asiassa. Kyseessä olevassa tapauksessa rakennusvalvontaviranomainen on katsonut, ettei asian selvittämiseksi ole tarpeen hankkia lisäselvitystä ja siten järjestää katselmusta.

On myös huomioitava, ettei maisematyölupapäätöksessä ole ollut lupamääräystä koskien katselmuksen järjestämistä. Mikäli lupamääräyksissä on määräys katselmuksen toimittamisesta, tehdään säännösten mukaisesti.

Asemakaavan ja maisematyöluvan vastaiset hakkuut

Toimenpiteisiin ryhtyminen mahdollisten rikkomusten ja laiminlyöntien johdosta on rakennusvalvontaviranomaisen harkintavallassa. Harkintavaltaa määrittävät rakentamista koskevien substanssinormien lisäksi myös HL 6 §:ssä säädetyt hallinnon oikeusperiaatteet. On korostettava, että ehdotonta puuttumisvelvollisuutta rakennusvalvontaviranomaisella ei ole, vaan toimenpiteisiin ryhdytään tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Arvioitaessa harkintavallan käyttöä, tulee asiassa ottaa huomioon mahdollisen laiminlyönnin tai rikkomuksen laatu ja merkitys. Toimenpiteisiin ei ole syytä ryhtyä, jos rikkomus on vähäinen tai kun yleinen etu ei edellytä puuttumista.

Kiinteistöllä käytiin 3.9.2020. Käynnillä havainnoitiin, että hakkuu oli tehty jonkin verran laajemmin, kuin maisematyölupapäätöksessä on lausuttu. Erityisesti metsäkuviolla 8 oli tien varteen hakattu pienialainen avoin aukko puutavaran varastointia varten. Aukko on tehty tiheään ja nuorehkoon kasvatusmetsään, jonka luontoarvot eivät tienvarressa ole erityisen suuret. Kooltaan aukko on melko pienialainen ja vaikutus SL-1 alueeseen (luonnonsuojelualue) ei ole siinä määrin merkittävä, että se antaisi aiheutta toimenpiteille.

Kyseisellä käynnillä todettiin muutoinkin, ettei toiminta kokonaisuutena arvioiden aiheuttanut tarvetta jatkotoimenpiteille. Tuolloin todettiin lisäksi, että alueella voidaan jatkaa rakennuspaikan puuston pienimuotoista luvanmukaista harvennusta, mutta muutoin hakkuut tulee lopettaa. Siten kiinteistöllä ei voida katsoa suoritettuna sellaisia maisematyöluvan vastaisia toimia, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä asiassa toimenpiteisiin.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa ei ole sitä käsiteltäessä tapahtunut viranomaisen virhettä eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (myöhemmin HOL) 95 taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa.

Liitteet

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 6

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Valvontavaatimuksen kohteena olevan tilan naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja

Toimenpidevaatimusten kohde ja kiinteistön omistaja

Aiempi käsittely

Rakennuslautakunta 28.1.2021 § 6

Rakennusvalvontakeskukseen toimitettiin 24.11.2020 allekirjoitettu valvontavaatimus, jonka mukaan kiinteistöllä [REDACTED] on suoritettu asemakaavan sekä maisematyöluvan vastaisia hakkuita.

Valvontavaatimuksen tekijä vaati, että rakennusvalvontaviranomainen määräisi kiinteistöllä suoritettavaksi HL 38 §:n 1 momentin edellyttämän katselmuksen, johon myös valvontavaatimuksen tekijä kutsutaan. Lisäksi valvontavaatimuksen tekijä vaati, että maisematyöluvan vastaiset hakkuutoimenpiteet kiinteistöllä kielletään ja luvanhaltija veloitetaan ennallistamaan alueet, joilla metsää on hakattu luvan vastaisesti. Lisäksi vaadittiin, että korjuujätteet poistetaan metsästä. Valvontavaatimuksen tekijä vaati myös, että rakennusvalvontaviranomaisen tekee poliisille MRL 186 §:n mukaisen ilmoituksen syytteen nostamiseksi.

Kiinteistöllä käytiin 3.9.2020. Käynnillä havainnoitiin, että hakkuu oli tehty jonkin verran laajemmin, kuin maisematyölupapäätöksessä on lausuttu ja ettei toiminta kokonaisuutena arvioiden aiheuttanut tarvetta jatkotoimenpiteille.

Valvontavaatimus saatettiin rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Rakennuslautakunta päätti, ettei se ryhdy MRL 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin valvontavaatimuksen johdosta eikä kyseessä olevalla kiinteistöllä järjestetä valvontavaatimuksen tekijän vaatimaa HL 38 §:n 1 momentin mukaista katselmusta.

Valituksen tekijä

Valvontavaatimuksen kohteena olevan tilan naapurikiinteistön Erä-Mattila ■■■■■ omistaja

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että

1. hallinto-oikeus kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen kokonaisuudessaan ja velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ryhtymään lain edellyttämiin valvontatoimenpiteisiin vaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä
2. valvontavaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä suoritetaan HL 38 §:n 1 momentin edellyttämä katselmus, johon valvontavaatimuksen tekijä kutsutaan
3. maisematyöluvan vastaisten hakkuiden seurauksena rakennusvalvontaviranomainen veloitetaan kieltämään kaikki tulevat hakkuutoimenpiteet kiinteistöllä. Samalla luvanhaltija on veloitettava ennallistamaan riittävin istutuksin ne alueet, joilla metsää on hakattu luvan vastaisesti liian harvaksi tai kokonaan avoimeksi. Myös korjuujätteet tulee määrätä viipymättä poistamaan metsästä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen on veloitettava tekemään poliisille MRL 186 §:n mukainen ilmoitus syytteen nostamiseksi.
4. Espoon kaupunki, luvanhakija sekä hakkuut suorittanut metsäyhtiö Stora Enso Oyj veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan valitusasiasta valittajalle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti laillisine korkoineen

Valituksen perustelut

Katselmuksen järjestäminen (HL 38 § 1 momentti)

Luvan ehdot ovat olleet valittajan mukaan jossain määrin tulkinnanvaraisia. Sen vuoksi valittajan mukaan on tärkeää, että maisemamuutoksesta haittaa kärsivä asianosainen eli erityisesti naapurikiinteistön omistaja voi käyttää lain mukaisella katselmuksella omaa asiantuntijaa tehtyjen hakkuiden luvan mukaiseen/vastaisuuden arvioimiseksi.

Valvontavaatimuksen tekijän sulkeminen tarkoituksellisesti pois tämän vaatimuksen perusteella tehtävästä katselmuksesta loukkaa vakavasti hallinnon tasapuolisuuden vaatimusta (HL 6 §) sekä vaarantaa perustavanlaatuisella tavalla valvontavaatimuksen tekijän oikeusturvaa asianosaisena. Lisäksi se ei toteuta kontradiktorista periaatetta (HL 38 §). Valittajan poissulkemisella katselmukselta on voinut olla hyvinkin ratkaiseva merkitys asian lopputuloksen kannalta.

Valittaja katsoo, että asiassa olisi tullut järjestää HL 38 §:n 1 momentin mukainen katselmus, koska valittaja asianosaisena eli naapurikiinteistön omistajan on tehnyt virallisen valvontavaatimuksen Espoon rakennusvalvontaviranomaiselle, jonka yhteydessä hän oli nimenomaan vaatinut sellaisen katselmuksen suorittamista, johon myös hänet kutsutaan paikalle.

Asemakaavan ja maisematyöluvan vastaiset hakkuut

Valittajan mukaan kiinteistöllä [REDACTED] on suoritettu maisematyöluvan vastaisia hakkuuta. Valituksen kohteena oleva hakkuualue sijoittuu Velskolan Pitkäjärvi, eteläosa ranta-asemakaavan alueelle. Ranta-asemakaavaprosessin aikana kartoitettiin poikkeuksellisen perusteellisesti erityisesti ranta-asemakaava-alueen luontoarvot sekä maisema- ja rakennushistorialliset arvot. Keskeinen ajatus maankäyttösuunnitelmassa oli, että yleiskaavan mahdollistama rakentaminen keskitetään jo rakennetuille alueille ja muut alueet suojellaan maisemallisesti ja luontoarvoiltaan.

Valittajan tulkinnan mukaan minkäänlainen metsätaloudellinen hyödyntäminen ei asemakaavan mukaan ole mahdollista, sillä kaikki metsänhoidolliset toimenpiteet ranta-asemakaava-alueella ovat kaavavaraukskohtaisten ja yleisten kaavamääräysten 6 §:n perusteella alisteisia luonto- ja maisema-arvoille. Kiistanalaiset hakkuut kuviolla 8 sijoittuvat luontoselvityksen mukaan kuviolle, joka on ”luontoarvoiltaan selvitysalueen arvokkain osa”. Asemakaavassa tämä alue, jolle on siis kohdistettu maisematyöluvan vastainen hakkuu, on osoitettu yksityiselle alueelle perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varauksella S-1. Näille suojelualueille tulee kaavamääräysten ja kaavaselostuksen mukaisesti perustaa suojelualueet, eikä käyttää niitä millään tavoin metsätalousalueena. Kuviolla 5 maisematyöluvan vastaisesti suoritettut

hakkuut sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle. Kuviot 5 ja 2 rajoittuvat Kattilajärven ja Lippukallion Natura-alueisiin, jotka kuuluvat myös Nuuksion Naturan pääalueeseen.

Valittaja vetoaa myös luontokartoittajan lausuntoon. Lausunnon perusteella on muun muassa kuvioilla 5,7 ja 8 suoritettu asemakaavan ja maisematyöluvan vastaisia avohakkuita asemakaavan mukaisella luonnonsuojelualueella (SL-1). Lisäksi osalla kuviota 5 valtakunnallisesti arvokkaalla kallioalueella tehty uudistushakkuu on toteutettu niin, että puusto on jäänyt maisematyöluvan sallimaa määrä harvemmaksi.

Oikeudenkäyntikulut

Valittajan mukaan luvanhakijan ja suuren metsäyhtiön suorittamat luvantavastaiset hakkuut on selvästi tehty hyvin tietoisesti maisematyöluvan ehdoista piittaamatta. Lisäksi hyvin perustellun valvontavaatimuksen käsittely Espoon rakennusvalvontaviranomaisessa ei ole ollut asianmukaista eikä hallintolain mukaista. Valittajan mukaan olisi HOL 95 §:n mukaisesti kohtuutonta, jos valittajan pitäisi pitää valitusasiasta hänelle koituneet oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

Valitus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kuvaliite HHO lausunto Erä-Mattilan tie 10 b

Oheismateriaali

- Lausuntopyyntö Erä_Mattilan tie 10b
- Kaavamääräykset Erä_Mattilan tie 10b
- Jyrki Mikkolan lausunto 7.8.2020 Erä_Mattilan tie 10b
- Erä-Mattilan yksityisen luonnonsuojelualueen esittely Erä_Mattilan tie 10b
- Luontoselvitys, Velskolan Pitkäjärvi Erä_Mattilan tie 10b
- Maisematyö lupa 21.1.2020 (1) Erä_Mattilan tie 10b
- Natura-arviointi Erä_Mattilan tie 10b
- Ranta-asemakaavan selostus Erä_Mattilan tie 10b
- Saate, Helsingin hallinto-oikeus (1) Erä_Mattilan tie 10b
- Selostus katselmuksesta 7.10.2020 Erä_Mattilan tie 10b
- Tiedoksisaantitodistus Erä_Mattilan tie 10b
- Vaatus Espoon kaupungille 12.7.2020 valokuvineen Erä_Mattilan tie 10b

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/89

Rakennuslautakunta

§ 98

08.06.2021

Valituksenalainen päätös 28.1.2021 Erä_Mattilan tie 10b

Valitus 4.3.2021, Heikki Lehtonen Erä_Mattilan tie 10b

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/89

Rakennuslautakunta

§ 99

08.06.2021

230/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 99

§ 99

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, kiinteistö 49-455-1-119, Soukan rantatie 9

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä 28.1.2021 § 4 tehdyn valituksen johdosta 14.6.2021 mennessä.

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

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

Asuntolaiva tarvitsee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisen luvan.

Asuntolaivalle tarvitaan vähintään toimenpidelupa. MRL 126 a §:n 3 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitämiseen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

Kyseessä olevaan tapaukseen soveltuvat majoitustoiminnan tunnuspiirteet. Airbnb-sivustolla, jolla asuntolaivan ilmoitus (valituksenalaisen päätöksen liitteenä) on julkaistu, olevien kävijöiden ja arvosteluiden määrästä voidaan todeta, ettei toiminta ole satunnaista. Laivaa markkinoidaan asuntolaivana sekä nimenomaan majoitukseen. Asuntolaivassa on ilmoituksen mukaan käytössä sauna. Nukkumisjärjestelyinä on mainittu makuuhuone parivuoteella sekä vuodesohva yleisissä tiloissa. Ilmoituksen mukaan pitkäaikaiset majoittumiset on sallittu, tiloissa voi valmistaa omat ateriat sekä tiloissa on muun muassa takka, pesukone, lämmitys, wifi ja kuuma vesi. Ilmoituksessa olevista valokuvista ilmenee asuntolaivassa olevan ainakin olohuone, ruokailutila, keittiö, suihkutila sekä sauna.

Toiminta on ollut pitkäaikaista, ainakin vuoden 2019 lokakuusta alkaen. Asuntolaivan käyttö on markkinointi-ilmoitusten ja niistä ilmenevien palautteiden perusteella jatkuvaa sekä toistuvaa, eikä rajoitu tiettyyn vuodenaikaan. Vuoden 2019 ilmakuissa sekä paikalla tehdyillä käynneillä 27.5.2020 ja 13.11.2020 asuntolaivan on havaittu olevan suuremmissa laiturissa kiinni.

Sen lisäksi mitä tulee toimenpideluvanvaraisuuteen, on lisäksi huomioitava, että asuntolaivassa harjoitettu majoitustoiminta laukaisee viranomaisvalvonnan tarpeen. MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennus on määritelty MRL:n 113 §:ssä, jonka mukaan jäljempänä MRL:ssä säädetään uuden, asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitetun rakennelman, rakenteen tai laitoksen, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä (rakennus), rakentamisesta. Lisäksi majoitustoiminta asettaa toiminnan harjoittajalle erinäisiä velvollisuuksia sekä rakennukselle erityisiä teknisiä vaatimuksia.

Edellä mainittuun perustuen laiva edellyttää viranomaisvalvontaa muun ohella maisemaan, turvallisuuteen sekä jätevesi- ja jätehuoltoon liittyvien seikkojen vuoksi.

Korkein hallinto-oikeus on todennut päätöksessään 2009:91, että rakennelman rekisteröiminen veneeksi ei poista sitä, että asuntolaivat ja muut vastaavat rakennelmat voivat olla luvanvaraisia MRL:n mukaisten säännösten niin vaatiessa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 4

Kiinteistö ja sen omistaja

[REDACTED]
[REDACTED]
Omistaja [REDACTED]

Aiempi käsittely

Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 4

Rakennuslautakunta päätti:

1. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajan [REDACTED]:n poistamaan 14.5.2021 mennessä luvattoman asuntolaivan, joka on kiinnitetty kyseisen kiinteistön rantaan rakennettuun suurempaan laituriin. Poistettava asuntolaiva on osoitettu päätöksen liitteessä.
2. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajan [REDACTED]:n poistamaan 14.5.2021 mennessä Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) vastaisen pienemmän laiturin, joka on rakennettu kyseisen kiinteistön rantaan. Poistettava laiturin on osoitettu päätöksen liitteessä.
3. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen [REDACTED]:lle 7 000 euron uhkasakon,
4. asettaa kohdan 2. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED]:lle 3 000 euron uhkasakon,
5. veloittaa [REDACTED]:ltä päätöksestä hyväksytyyn rakennusvalvontataksan mukaisen yhdeksänsadan (900) euron suuruisen maksun,
6. ettei, asiasta ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Rakennuslautakunta totesi päätöksessään, että se voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 4.5.2021 H2077/2021

Velvoitettu valitti rakennuslautakunnan päätöksen 28.1.2021 § 4 kohdista 1 ja 3, ja on vaatinut muun ohella, että päätöksen täytäntöönpano tulee kieltää siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Hallinto-oikeus hylkäsi täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen. Valituksenalaisesta päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen määräajassa. Päätös ei ole siten lainvoimainen eikä sitä voida panna täytäntöön, koska päätöksen panemisesta täytäntöön lainvoimaa vailla olevana ei ole tehty nimenomaista päätöstä. Asiassa ei näin ollen ole vaaditun täytäntöönpanokiellon tarvetta. Hallinto-oikeus antaa päätöksen valitukseen myöhemmin erikseen.

Valituksen tekijä

Velvoitettu kiinteistön [REDACTED] omistajana.

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus ensisijaisesti kumoaa Espoon kaupungin rakennuslautakunnan päätöksen 28.1.2021 § 4 kohdat 1 ja 3, joilla rakennuslautakunta on asettanut uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen luvattoman asuntolaivan poistamiseksi [REDACTED].

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus kieltää muutoksenhaunalaisen päätöksen täytäntöönpanon ja/tai keskeyttää sen täytäntöönpanon siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Valituksen perustelut

Valittaja kiistää ensinnäkin sen, että sen kiinteistöllä harjoitettaisiin majoitustoimintaa. Kyseinen kiinteistön laituriin ankkuroitu alus ei ole valittajan omistama ja se on sopimuksen perusteella kiinnittynyt kiinteistön laituriin tilapäisesti. Tällä hetkellä oikeuskäytäntö on ristiriitainen sen suhteen, millaista toimintaa voidaan pitää majoitustoimintana. Rakennuslautakunnan päätöksessä ei ole esitetty olleen kiinteistön laituriin ankkuroidun aluksen osalta mitään sellaisia piirteitä, joiden olisi oikeuskäytännössä arvioitu ilmentävän sitä, että sen toiminnassa olisi kyse lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta.

Valittaja huomauttaa, että sen omistama kiinteistö [REDACTED] ei ole asemakaava-alueella, eikä asemakaava siten sido kyseisen kiinteistön käyttöä. Näin ollen myöskään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa mainitut asemakaavaa koskevat normit eivät koske kyseistä kiinteistöä. Myöskään asemakaavan käyttötarkoitukseen liittyvä oikeuskäytäntö ei ole kysymyksessä olevan kiinteistön osalta merkityksellistä. Valittaja mainitsee perusteluissaan Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2014:143, joka käsittelee asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoituvaa vuokraustoimintaa, jota valittaja tulkitsee siten, että asemakaava-alueen ulkopuolella vuokraustoiminta on oikeuskäytännössä täysin sallittua.

Kysymyksessä ei ole asuntolaiva, vaan Trafín ylläpitämään rekisteriin merkitty alus. Kyseinen alus on vakuutettu asiaankuuluvalla tavalla sen käyttötarkoitusta vastaavasti venevakuutuksella. Kyseistä alusta ei ole rakennettu ponttonien päälle tai lähtökohtaisesti muutoinkaan mitenkään asuntolaivaksi. Kysymyksessä oleva alus ei ole rakennettu kiinteäksi rakennelmaksi tai pelkästään paikalla pidettäväksi. Kysymyksessä oleva alus on myös rakennuslautakunnan päätöstä edeltäneellä veneilykaudella ollut vesillä useampaan eri otteeseen. Kysymyksessä oleva vene ei tarvitse toimenpidelupaa siihen, että se kiinnittyy kiinteistöllä [REDACTED] olevaan laituriin.

Valitus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Päätöshistoria

Liitteet

2 Karttaliite Soukan rantatie 9 lausunto HHO

Oheismateriaali

HHOn Lausuntopyyntöön saate Soukan rantatie 9

Tiedoksiantotodistus 8.4.2021 Soukan rantatie 9

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/89
Rakennuslautakunta	§ 99	08.06.2021

Valituksenalainen päätös 28.1.2021 Soukan rantatie 9
Valitus HHOLle 27.4.2021 Poeng Oy Soukan rantatie 9
HHO Välipäätös - H20772021, 220852021 Rakennusvalvonta Poeng Oy Soukan rantatie 9
Poeng Oy kaupparekisteriote 23.4.2021 Soukan rantatie 9
Rekisteröintitodistus 31.1.2017 Soukan rantatie 9

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia

Espoon kaupunki
Rakennuslautakunta

Pöytäkirja
§ 100

19/89
08.06.2021

6725/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 100

§ 100

**Asetetun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi ja uuden uhkasakon
asettaminen kiinteistön siistimiseksi, kiinteistö 49-54-153-1,
Kirkkonummentie 28b**

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta päättää:

1. tuomita maksettavaksi rakennuslautakunnan päätöksessä 19.1.2017 § 8
[REDACTED]:lle asetetun neljän tuhannen (4 000) euron
suuruisen uhkasakon kiinteistön [REDACTED] siistimiseksi,
2. velvoittaa [REDACTED]:n poistamaan kiinteistöltä [REDACTED]
[REDACTED] siellä varastoitavat työmaakontit, muottielementit, puutavarat, vanerilevyt,
harjateräkset, teräsverkot, eristelevyt, tiilet, betonilaatat sekä
rakennustelineen osat 17.9.2021 mennessä,
3. asettaa kohdan 2 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED]
[REDACTED]:lle kahdeksan tuhannen (8 000) euron suuruisen
uhkasakon
4. veloittaa [REDACTED]:ltä päätöksestä hyväksytyn
rakennusvalvontataksan mukaisen kuudensadan (600) euron suuruisen
maksun,
5. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Päätöksen 2 kohdan tavarat on osoitettu päätöksen kuvaliitteissä.

Rakennuslautakunta voi tuomita 3 kohdassa asetetut uhkasakot
maksettavaksi, ellei 2 kohdan päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan
mennessä.

Perustelut

Rakennuslautakunnan päätöksessä 19.1.2017 § 5 asetetun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi

Rakennuslautakunta on 17.11.2015 § 172 päättänyt muun ohella velvoittaa [REDACTED]:n poistamaan kiinteistöllä [REDACTED] varastoitavat työmaakontit, muottielementit, puutavarat, vanerilevyt, harjateräkset, teräsverkot, eristelevyt, tiilet, betonilaatat sekä rakennustelineen osat 31.3.2016 mennessä.

Päävelvoitteen tehosteeksi on asetettu 4 000 euron uhkasakko. Rakennuslautakunta asetti uuden määräajan rakennuslautakunnan päätöksessä 17.11.2015 § 172 asetetulle päävelvoitteelle siten, että päätöksessä mainitut tavarat tulee poistaa kiinteistöltä kolmen kuukauden kuluessa rakennuslautakunnan päätöksen 19.1.2017 § 8 tiedoksisaannista. Päätöksessä on todettu, että muilta osin rakennuslautakunnan päätös 17.11.2015 § 172 pysytetään voimassa.

Velvoitettu on valittanut rakennuslautakunnan molemmista rakennuslautakunnan päätöksistä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta velvoitetun valituksen myöhässä saapuneena päätöksen 17.11.2015 § 172 osalta. Päätöksen 19.1.2017 § 8 osalta hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja pidensi velvoitteen täyttämiseksi asetettua määräaikaa päättymään 20.9.2018. Velvoitettu haki valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joka hylkäsi valituslupahakemuksen päätöksellään 19.9.2019. Velvoitteen ja uhkasakon asettamispäätös on siten lainvoimainen.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut velvoitettua asetetun uhkasakon tuomitsemisesta maksettavaksi ja uuden velvoitteen ja sen tehosteeksi asetettavan uhkasakon asettamisesta 06.11.2019 ja 10.11.2020 päivätyillä ja saantitodistuksin varustetuilla selityspyynnöillä. Aiempi selityspyyntökirje on annettu tiedoksi todisteellisesti 27.1.2020 ja myöhempi selityspyyntökirje 20.4.2021 haastemiehen toimesta.

Kiinteistöllä 7.4.2021 tehdyllä tarkastuksella havainnoitiin, että asetetun velvoitteen mukaisiin toimiin ei ollut ryhdytty. Tämän vuoksi asetettu uhkasakko tuomitaan maksettavaksi.

Velvoite kiinteistön siistimiseksi ja sen tehosteeksi asetettava uhkasakko

Kiinteistöllä [REDACTED] varastoidaan edelleen työmaakontteja, muottielementtejä, puutavaraa, vanerilevyjä, harjateräksiä, teräsverkkoja, eristelevyjä, tiiliä, betonilaattoja sekä rakennustelineen osia. Kyseessä olevan kaltainen pitkäaikainen ja laaja tavaroiden ulkosäilytys aiheuttaa häiriötä ja rumentaa ympäristöä.

Kiinteistöllä harjoitettava varastointi ja edellä mainitut rakennustarvikkeet (osoitettu liitteessä) on poistettava kiinteistöltä viimeistään 17.9.2021 mennessä. Määräyksen tehosteeksi asetetaan 8000 euron uhkasakko.

Velvoitetulla on kiinteistön [REDACTED] omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita. Päävelvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Edellä mainittua laiminlyöntiä on olosuhteet huomioiden pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 169 §:n mukaan varastointi ulkosalla on järjestettävä niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa taikka häiritse ympäröivää asutusta. Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin taikka pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

MRL 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämishuonon käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

MRL 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 §:n 2 kohdan mukaan rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 600 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakollain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 §, 169 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakollain 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 13 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolain 34 §

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 16 § 1 momentti 2 kohta.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja

[REDACTED]

Velvoitettu

[REDACTED]

Toimenpide

Kiinteistön siistiminen ja varastoinnin lopettaminen

Asian selostus

Rakennuslautakunta on 17.11.2015 § 172 päättänyt muun ohella velvoittaa [REDACTED]:n poistamaan kiinteistöllä [REDACTED] työmaakontit, muottielementit, puutavarat, vanerilevyt, harjateräksiset, teräsverkot, eristelevyt, tiilet, betonilaatat sekä rakennustelineen osat 31.3.2016 mennessä.

Päävelvoitteen tehosteeksi on asetettu 4 000 euron uhkasakko. Rakennuslautakunta on päättänyt asettaa uuden määräajan rakennuslautakunnan päätöksessä 17.11.2015 § 172 asetetulle päävelvoitteelle siten, että päätöksessä mainitut tavarat tulee poistaa kiinteistöltä kolmen kuukauden kuluessa rakennuslautakunnan päätöksen 19.1.2017 § 8 tiedoksisaannista. Päätöksessä on todettu, että muilta osin rakennuslautakunnan päätös 17.11.2015 § 172 pysytetään voimassa.

Velvoitettu on valittanut rakennuslautakunnan päätöksestä 17.11.2015 § 172 Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta veloitettun valituksen myöhässä saapuneena (16/0632/5, 7.7.2016). Lisäksi velvoitettu on valittanut Helsingin hallinto-oikeuteen rakennuslautakunnan päätöksestä 19.1.2017 § 8. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja pidensi velvoitteen täyttämiseksi asetettua määräaikaa päättymään 20.9.2018 (18/0429/5, 16.7.2018). Velvoitettu haki valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joka hylkäsi valituslupahakemuksen (4065/1/18, 19.9.2019). Velvoitteen ja uhkasakon asettamispäätös on täten lainvoimainen.

Valvontatarkastajan tarkastuskäynnillä 7.4.2021 havainnoitiin, että velvoitteen mukaisiin toimiin ei ollut ryhdytty.

Asianosaisten kuuleminen ja selitys

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut velvoitettua asetettua uhkasakon tuomitsemisesta maksettavaksi ja uuden velvoitteen ja sen tehosteeksi asetettavan uhkasakon asettamisesta 06.11.2019 ja 10.11.2020 päivätyillä ja saantitodistuksin varustetuilla selityspyynnöillä. Aiempi selityspyyntökirje on annettu tiedoksi todisteellisesti 27.1.2020 ja myöhempi selityspyyntökirje 20.4.2021 haastemiehen toimesta. Velvoitettu ei ole antanut vastinetta.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/89

Rakennuslautakunta

§ 100

08.06.2021

Liitteet

3 Lautakunta kuvaliite Kirkkonummentie 28b

Oheismateriaali

Aiempi selityspyyntö Kirkkonummentie 28b
Saantitodistus Kirkkonummentie 28b 27.1.2020
Myöhempi selityspyyntö Kirkkonummentie 28b
Saantitodistus Kirkkonummentie 28b 20.4.2021
RLTK 7.11.2015 § 172 Kirkkonummentie 28b
RLTK 19.1.2017 § 8 Kirkkonummentie 28b
HHO päätös Kirkkonummentie 28b
KHO päätös Kirkkonummentie 28b (1)

Jakelu

Asunto Oy Espoon Kirkkonummentie 28 b
Maanmittauslaitos

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/89
Rakennuslautakunta	§ 81	18.05.2021
Rakennuslautakunta	§ 101	08.06.2021

2008/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 101

§ 101

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-1525 Otakallio 2

Päätöspäivämäärä	8.6.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.6.2021

Rakennuspaikka	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 ² 2589.0 k-m ²				
Hakija	Asunto-Oy Otakallio 2 c/o Fluxio Isännöinti Oy Tekniikantie 2 02150 ESPOO					
Toimenpide	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
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunginmuseo	09.10.2020				Kieltävä
Hakemuksen liitteet	Hallituksen kokouspöytäkirja					

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/89

Rakennuslautakunta
Rakennuslautakunta

§ 81
§ 101

18.05.2021
08.06.2021

Valtakirja

Suunnittelijaselvitys

Pääpiirustukset 10 kpl

Rakennusvalvonnan ennakkopalaverimuistiot 2 kpl

Siren Arkkitehdit Oy:n lausunto

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

Lisäselvitykset ja poikkeukset

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 materiaali muutosta 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 materiaali muutosta puusta alumiiniksi.

OIKAISUVAATIMUS

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

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

AsOy Otakallio 2 vetoaa myös alueen muille taloyhtiöille noin 20 vuotta

sitten myönnettyihin lupiin, joissa puuikkunoita on sallittu uusia puu-alumiini-rakenteisina, ja edellyttää em. perustuvaa yhdenvertaista kohtelua. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Lupaharkinnassa ovat merkittävimmin perusteina olleet MRL 118 §, joka velvoittaa vaalimaan historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia, sekä Espoon kaupungin museon 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 tyyppillisesti 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 detaljiikaltaan 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 ylivertauutta 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 Ojalaakso

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/89

Rakennuslautakunta
Rakennuslautakunta

§ 81
§ 101

18.05.2021
08.06.2021

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 materiaaliuudosta 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 tärinätorjuntatoimenpiteistä 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/89

Rakennuslautakunta
Rakennuslautakunta

§ 81
§ 101

18.05.2021
08.06.2021

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

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

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

Käsittely

Tähtikunnas *Erävuoman* kannattamana ehdotti oikaisuvaatimuksen hyväksymistä. Puheenjohtaja totesi keskustelun päätteeksi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, josta oli äänestettävä.

Oikaisuvaatimuksen hyväksymisen puolesta äänestivät *Valle, Erävuoma, Hentunen, Janei, Puhakainen-Mattila, Sjögren ja Tähtikunnas*. Esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät *Pekkanen ja Mikkola*. Puheenjohtaja totesi lautakunnan äänin 7-2 päättäneen oikaisuvaatimuksen hyväksymisestä.

Päätös

Rakennuslautakunta hyväksyi oikaisuvaatimuksen äänestyksen jälkeen.

Julkisivujen peruskorjaussuunnitelmat hyväksytään hakemuksen mukaisina.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/89
Rakennuslautakunta	§ 81	18.05.2021
Rakennuslautakunta	§ 101	08.06.2021

Päätöshistoria

§ 81

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, rakennuslupa 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

7709/10.03.00/2021

§ 102

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-466 Kiulutie 5b

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka	49-41-37-12 KAUPUNGINKALLIO Pinta-ala 1200.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiulutie 5b 02770 ESPOO Asemakaava ASUINRAKENNUKSEN TONTTI 300.0 k-m ² 107.0 k-m ²				
Hakija	Kippola Anna-Maija Eveliina Kiulutie 5b as. 2 02770 ESPOO Kippola Vesa Johannes Kiulutie 5b as. 2 02770 ESPOO					
Toimenpide	Yksiasuntoisen pientalon (1) ja autokatos/varaston (2) rakentaminen Pääsuunnittelija: Airas Janne rakennusmestari Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039296733	128.0	128.0	590.0	1
	2	1039296744	32.0	11.0	40.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
Lausunnot	Paloluokka P3					
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	13.04.2021				
	Kaupunkimittausyksikkö	30.03.2021			Puoltava	
	Rajanaapurit Espoo	31.03.2021			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl					

Valtakirja 3 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Katukorkeusilmoitus
Pintavesisuunnitelma
Selvitys naapurien kuulemisesta
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Vesijohto- ja viemärilausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupainsinöörin päätös
Lupainsinööri on 22.4.2021 myöntänyt rakennusluvan 2021-466-A yksiasuntoisen pientalon ja autokatos/varaston rakentamiseen. Lupakäsittelyn yhteydessä on naapureita kuultu.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin 41-11-1 omistaja on tehnyt luvasta oikaisuvaatimuksen, joka on kokonaisuudessaan lupahakemuksen liitteenä. Naapuri vaatii luvan kumoamista, koska asuinrakennus on sijoitettu 30-40 asteen kulmaan tontin edessä olevaan katuun nähden, eikä näin ollen ole asemakaavan mukainen. Rakennuksen suunnassa ei voi vedota naapuritontin 11 rakennuksen suuntaan, koska katu ei ole tonttien kohdalla saman suuntainen. Rakennuksen suunnassa ei voi vedota myöskään korkeuskäyriin, koska niitä ei tasoitettulla tontilla ole.

Hakijan vastine

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan lupahakemuksen liitteenä. Hakija toteaa vastineessaan, että asemakaava sanoo rakennusten asettelusta seuraavaa: "Rakennuksen harjan tulee yleensä olla korkeuskäyrien tai viereisen kadun suuntainen". Hakijan mielestä rakennuksen asettelu täyttää kaavan määrittämät kriteerit. Kaavassa ei määrätä sijoittamaan rakennuksia naapurin esittämällä tavalla. Alueen rakennusten sijoittelu viereiseen katuun nähden on hyvin sekalainen. Katon harjan suunta vaihtelee, myös rakennusten asettelu katuun nähden on hyvin sekalainen. Hakija on liittänyt vastineeseen karttaotteen, josta näkee, että monet alueen rakennukset on sijoitettu katuun nähden hyvin summittaisesti. Tämä koskee myös asemakaavan voimaan tulon jälkeen rakennettuja rakennuksia.

Päätösehdotuksen perustelut

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuksen harjan tulee yleensä olla korkeuskäyrien tai viereisen kadun suuntainen. Määräys ei ole ehdoton vaan sitä voidaan pitää ohjeellisena. Pohjatutkimuksen pintavaaaituskartan (luvan 2020-557-A liitteenä) mukaan korkeusero koko tontin alueella on noin 2,7 metriä. Asuinrakennus on likimäärin myös korkeuskäyrän suuntainen (kantakartta 2016). Asuinrakennuksen

suunnan voidaan katsoa olevan asemakaavan mukainen

Rakennus on naapuritontin 11 asuinrakennuksen suuntainen. Tontille rakennettavien, Kiulutien varteen sijoittuvien autokatos/varastorakennusten harjansuunnat ovat Kiulutien suuntaiset. Tontin kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen ovat asemakaavan mukaisia ja niiden voidaan katsoa muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden, joka soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Lupahakemus täyttää luvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Erytysuunnitelmien 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.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Mikkola, puh. 09 816 26625

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Lupapäätös_21-466

Oikaisuvaatimus

LIITE OIKAISUVAATIMUKSEEN Lupapäätös 21-466 tiedoksi

LIITE OIKAISUVAATIMUKSEEN Kiulutie 5BA asemapiirros

LIITE OIKAISUVAATIMUKSEEN Kiulutie 5Ba Naapurikuuleminen
14.3.2021

LIITE OIKAISUVAATIMUKSEEN Kiulutie 5B julkisivukuva 4.5.2021

LIITE OIKAISUVAATIMUKSEEN Karttaote Kiulutie 5B, 5A ja 10

LIITE OIKAISUVAATIMUKSEEN Kiulutie 5BA myynti-ilmoitus

Vastine oikaisuvaatimukseen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/89

Rakennuslautakunta

§ 103

08.06.2021

7897/10.03.00/2021

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 103

§ 103

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2018-748 liittyvästä loppukatselmuksesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut oikaisuvaatimuksen loppukatselmuspöytäkirjan ohessa. Kyseessä on loppukatselmuksen suorittamiseen kohdistuva oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella loppukatselmuksen suorittaminen olisi välittömästi vaikuttanut oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun siten, että hänellä olisi MRL 187 §:n perusteella oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 190 §:n 1 momentin mukaan muutosta kunnan viranomaisen MRL:n mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a, 189 b ja 190 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 1 momentin mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on

kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, hänen vastuunsa hankkeen pääsuunnittelijana on päättynyt 21.01.2020 eli lähes puolitoista vuotta sitten. Oikaisuvaatimuksen tekijän, hankkeeseen ryhtyneen ja uuden pääsuunnittelijan mahdollisten keskinäisten erimielisyyksien ratkaiseminen ja tekijänoikeusasiat eivät kuulu rakennusvalvontaviranomaiset toimivaltaan. Se, miten loppukatselmus on pidetty tai minkä asiakirjojen nojalla se on pidetty, ei vaikuta välittömästi entisen pääsuunnittelijan etuun, oikeuteen tai velvollisuuteen. Oikaisuvaatimuksessa ei muutoinkaan esitetä seikkoja, joiden perusteella loppukatselmuksen suorittaminen olisi vaikuttanut välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen.

On myös huomioitava, että loppukatselmuksesta voi tehdä oikaisuvaatimuksen siinä tapauksessa, jos se antaa aiheita huomautukseen. Loppukatselmuksen suorittamista koskevan MRL 153 §:n 3 momentin mukaan loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä MRL 150 §:n 3 momentissa säädetään. MRL 150 §:n 3 momentin mukaan, jos katselmus antaa aiheita huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Kyseessä olevassa loppukatselmuksessa ei voida katsoa olevan annettu kirjallista huomautusta tai määräystä epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi, sillä loppukatselmuspöytäkirjan mukaan kaikki käyttöönoton puutteet vastaava työnjohtaja on kuitannut ja tarkastanut korjatuiksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

RAKENNUSLUPA 2018-748 JA SITÄ KOSKEVA LOPPUKATSELMUS
Lupavalmistelijä on myöntänyt päätöksellään 21.8.2018 § 46 kiinteistölle 49-26-70-1 Vehkamäki 1 01280 ESPOO rakennuslupan 2018-748 kolmen kaksikerroksisen yksiasuntoisen pientalon ja niihin liitettyjen autokatosten rakentamiselle. Lisäksi on myönnetty lupa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen purkamiselle. Rakennuslupan hakija on ollut Auoa Oy.

Rakenneinsinööri on suorittanut kohteessa loppukatselmuksen 28.4.2021. Loppukatselmuspöytäkirjassa todetaan, että loppukatselmus on pidetty sähköiseen asiointipalveluun tallennettujen asiakirjojen (Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 153 §, asiantuntijanlausunnot sekä sähköpostissa saadut valokuvat) perusteella ilman rakenneinsinöörin paikallakäyntiä

Covid-19 -pandemian takia. Loppukatselmuspöytäkirjaan on merkitty, että kohteen runkokatselmus suoritettu osin rakennusvalvonnan määräämällä ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon perusteella, joiden puutteet/virheet on vastaava työnjohtaja tarkistanut/kuitannut. Vastaava työnjohtaja on myös kuitannut ja tarkastanut kaikki käyttöönoton puutteet korjatuiksi.

OIKAISUVAATIMUS JA SEN PERUSTELUT

Rakennuslupaa 2018-748 koskevasta loppukatselmuksesta on tehty oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua loppukatselmuksen ja loppupiirustusten virheellisiin tietoihin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan loppukatselmus on suoritettava uudestaan noudattamalla MRL:n määräyksiä ja Espoon rakennusvalvonnan käytäntöjä. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii toteutuneiden kerrosalalaskelmien tarkistamista talotehtaiden toteutusratkaisujen tarkistamisen kautta ja sen jälkeen voidaan laatia mahdollinen uusi rakennuslupahakemus, koska pinta-alatiedot muuttuvat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kohteen kolmen erillistalon rakennussuunnittelija eli arkkitehti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Espoon E-asiointiin on toimittamatta hänen allekirjoittamiaan pääpiirustuksia, joihin on viety rakennusaikaiset muutokset. Muutoksista on informoitu hankkeen lupavalmistelijaa ja kirjeenvaihto on julkisesti nähtävillä E-asioinnissa. Lisäksi muutosten luonne sekä korjaustarpeet on käyty läpi rakenneinsinöörin kanssa, mutta jostain syystä toimenpiteet jäivät suorittamatta. Syynä on ollut ilmeisesti kohteen vastaavan työnjohtajan kuittaukset viranomaisen ollessa esteellinen hoitamaan tarkastus paikan päällä vallitsevan Covid-19 -pandemian aikana. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toiminut pääsuunnittelijana kohteessa mutta uudet omistajat vaihtoivat omatoimisesti kohteeseen toisen pääsuunnittelijan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen vastuunsa päätettiin 20.1.2021. Sitä ennen hän oli aktiivisesti pyytänyt korjaamaan suunnitelmia toteutusta vastaaviksi, kuten myös käyttöturvallisuuden puutteet. Hänelle ei myöskään annettu mahdollisuutta kuitata lopputarkastukseen vaadittavaa yhteenvetolomaketta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uusi pääsuunnittelija ei täyttänyt kelpoisuusvaatimuksia kohteeseen vaativan luokan kohteen suhteen eikä hän olisi voinut ottaa tehtävää vastaan. Lisäksi uusi pääsuunnittelija ei ollut ajan tasalla lain edellyttämistä toimenpiteistä ennen loppukatselmuksen koollekutsumista.

Rakennusvalvonnan arkistoon menevissä arkkitehtisuunnitelmissa eli pääpiirustuksissa tulee olla oikaisuvaatimuksen tekijän tiedot (mm. tekijänoikeudelliset näkökohdat, joita ei saa rikkoa). E-asioinnissa on erään talotehtaan pääpiirustuksia ja ne on poistettava. Pinta-alatietoihin liittyviin epäselvyyksistä on mainittu E-asioinnin viestinnässä ja asia jäi huomaamatta ennen loppukatselmusta. Vastaava työnjohtaja ei toiminut asiallisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/89

Rakennuslautakunta

§ 103

08.06.2021

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

Lupapäätös 2018-748

Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2018-748 koskevasta loppukatselmuksesta

Loppukatselmuspöytäkirja 2018-748

8342/10.03.00/2021

§ 104

Uudisrakennuslupa 2021-691 Gräsanportti 2

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka

49-22-304-3

Gräsanportti 2

OLARI

02200 ESPOO

Pinta-ala 6944.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

6500.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon Asunnot Oy

Kauppakeskus Iso Omena, Suomenlahdentie 1

02230 Espoo

Toimenpide

Kolmen asuinkerrostalon (1, 2, 3) ja pysäköintilaitoksen (4) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Mäkipaja Veikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1039347551	3230.0	3000.0	10334.0	8
2	103934765B	3200.0	2932.0	9722.0	8
3	103934766C	2666.0	2622.0	8514.0	8
4	103934767D	1384.0	1384.0	5800.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 29.04.2021

Kaupunkikuvatoimikunta 18.01.2021

Naapurien kuuleminen, 7kpl 19.05.2021

.

Puoltava

.

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 45kpl

Valtakirja
Hankekuvaus
Asemapiirustus-DWG
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Esteettömyysselvitys
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Ääneneristävyyselvitykset 3 kpl
Liikennemeluselvitys
TEK-asiakirjat 8 kpl
Kalustetut tyyppipohjat
Palotekniset erilliselvitykset
Paloturvallisuuden perusteet
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Rakennuslupakartta
Kiinteistörekisteriote
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Ulkoväriyysuunnitelma
Vesijohto- ja viemäriolosuhteet
Väestönsuojapiirustukset 1 & 2
Vss-ilmoitus 1 & 2
Värilliset julkisivut
Havainnekuvat
Ympäristöselvitys

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa yhden 7-kerroksisen ja kahden 8-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon, sekä pihakannen alaisen autohallin rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 95 asuntoa 8 asuinkerroksessa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan mukaan rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin kadun puolella tulee olla paikalla muurattu tiili punaisen ja ruskean sävyissä. Pihan puolella rakennusten pääasiallisen värin tulee olla vaalea. Kannenalaisten tilojen näkyviin jäävien sivujen sekä IV-konehuoneiden ja talousrakennusten julkisivujen tulee olla asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa, ja ne on liitettävä luontevasti ympäröivään maastoon.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan, puustoa ja avokalliota säästäten.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta, ilmanlaadusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 6500 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoleiset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä väestönsuojatilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 6500 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala on 9938 k-m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 3438 k-m², josta autohallin osuus on 1384 k-m². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksissa 535 k-m², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 137 k-m². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Espoon asuntojen vuokra-asuntokohteen kolme yksiportaista pistetaloa porrastuvat Piispankallion pohjoisrinteeseen. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Asuntojen yhteistiloista kerhohuone ja toinen saunaosastoista sijaitsevat C-talon 3.kerroksessa, toinen saunaosasto A-talon 2.kerroksessa. Pesula sijoittuu keskimmäiseen B-taloon ja avautuu pihakannelle. Varastotilat sijaitsevat kellareissa. Jokaisen sisäänkäynnin yhteyteen Gräsanportin varteen on sijoitettu tiilimuurilla rajattu Molok-jätepiste.

Asunnot avautuvat itään tai länteen. Asunnot ja saunat/kerhotila on varustettu lasitetulla parvekkeella tai terassilla.

Asuinrakennusten kadun puoleiset, matalammat rakennusosat ovat punaruskeaa muurattua tiiltä, ylärinteen puoleiset julkisivut valkeaa tiilimurausta. Sokkelit ovat titaanioksidilla vaalennettua betonia. vesikatot ovat tasakattoja. Autohalli ja kansipihoja suojaavat betoniset melumuurit on kadun puolelta maisemoitu rinteeseen sisäänajoja lukuun ottamatta.

Oleskelupihat ja leikkialueet sijaitsevat melusuojuilla kansipihoilla. Rakennusryhmän ympäri kiertää hulevesipainanne, jonka ulkopuolella puusto ja istutukset liittyvät ympäröivään puistoon.

Rakennusten kantavat rakenteet ovat teräsbetonia, ja väestösuojia lukuun ottamatta elementtejä. Julkisivut ovat sisäkuoribetonielementtiseiniä. Alapohja, välipohjat ja yläpohja tehdään ontelolaatoista. Rakennuksissa on keskitetty ilmanvaihto, ja ne liitetään kaukolämpöön.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylitetään kaikissa taloissa sisänurkassa, matalamman ja korkeamman osan liitoskohdassa noin 1,5 m. Länsijulkisivujen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1,5 - 2,2 m. Räystäskorkeus on kaikissa taloissa + 38.55, kun taas asemakaavassa annettu vesikaton likimääräinen ylin korkeusasema on + 38.0. Asemakaavassa annettu korko on likimääräinen. Hakija perustelee ylityksiä niiden vähäisyydellä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 95 kem2 kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää asemakaavan mukaan 20 %. Autopaikat tulee sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle. Asemakaava edellyttää 55 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille pihakannen alaiseen autosuojaan 55 kpl asemakaavan mukaisesti. Autopaikoista 3 on liikuntaesteisille soveltuvia.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa pyöräpysäköintiä. Asemakaava edellyttää 217 polkupyöräpaikan rakentamista katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 218 kpl kellareiden ulkoiluvälinevarastoissa, sekä lisäksi pihalle 58 polkupyöräpaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Väestösuoijat 106 ja 67 henkilölle sijoittuvat rakennusten A ja C kellareihin.

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 7.5.2021, 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. Lähivirkistysalueen sekä tontin luonnontilaisen alueen ja kansipihan välimaastossa on hulevesipainanne, joka toimii tulvareittinä. 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 27.4.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 18.1.2021, jolloin hanketta puollettiin suosituksin, 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. Naapuri 49-22-302-1 vaatii, että asuinkerrostalojen ilmanvaihtokonehuoneet tulisi sijoittaa rakennusten eteläsivulle, jotta ne eivät varjosta naapurin pihaa. Naapuri 49-22-302-1 edellyttää, että louhinta, poraus, räjäytys ja louheen kuormaus on rajoitettava ma-pe klo 7-18 välille. Naapuri 49-22-302-1 myös huomauttaa siitä, ettei lupahakemuksen vireilläolosta ole tiedotettu rakennuspaikalla maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti. Vastineessaan hakija toteaa, että IV-konehuoneiden osalta suunnitelma on asemakaavan mukainen, koska sen mukaan ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa vesikaton ja kaavassa määrätyn räystäskoron yläpuolelle. Melua aiheuttavien työvaiheiden osalta hakija ilmoittaa, että urakkasopimuksessa urakoitsijan edellytetään noudattavan niiden suhteen viranomaisten ja rakennusvalvonnan määräyksiä ja ohjeita. Hakija myös kertoo, että rakennusluvan vireilläolosta on tiedotettu rakennuspaikalla.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiilien ja saumauksen malleista on 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 riittävän kokoiset mallit.

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. 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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Hankeselostus
Rak 1 Leikkaus A-A
Rak 2 Leikkaus B-B
Rak 3 Leikkaus C-C
Rak 1,2,3,4 Leikkaus D-D
Pohjapiirustus Rak 1 kellari
Pohjapiirustus Rak 1 1.kerros
Pohjapiirustus Rak 1 2.kerros
Pohjapiirustus Rak 1 6.kerros

Pohjapiirustus Rak 1 8.kerros
Pohjapiirustus Rak 1 vesikatto
Pohjapiirustus Rak 1 IV-konehuone
Pohjapiirustus Rak 2 kellari
Pohjapiirustus Rak 2 1.kerros
Pohjapiirustus Rak 2 2.kerros
Pohjapiirustus Rak 2 3.kerros
Pohjapiirustus Rak 3 1.kerros
Pohjapiirustus Rak 3 3.kerros
Pohjapiirustus Rak 4 Autohalli ylätaso
Pohjapiirustus Rak 4 Autohalli alataso
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Väritetyt julkisivut
Julkisivuote
Valokuvia
Havainnekuva, näkymä kadulta

Jakelu

Hakijat
Huomautuksen jättäneet

8473/10.03.00/2021

§ 105

Uudisrakennuslupa 2021-806 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka

49-54-18-7

Nihtisillankuja 2

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5798.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, VI, 4000, Asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

4000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Välskäri c/o T2H Espoo Oy

Vantaankoskentie 14

01670 VANTAA

Toimenpide

Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (808H) ja rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	103937808H	3070.0	2826.0	10760.0	6

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Länsi-Uudenmaan

07.05.2021

Ehdollinen

Pelastuslaitos

Kaupunkimittausyksikkö

12.05.2021

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta

08.02.2021

Mahdollistava

Espoo Ympäristökeskus

25.05.2021

Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (14 kpl)

Energiaselvitys ja -todistus

Energialaskennan lähtötiedot
Esteettömyys selvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus 2 kpl
Kerrosalalaskelma
Liikennemeluselvitys
TOPTEN RAVA:n mukainen aputilaselvitys
Kiinteistörekisteriote
TEK_Rakennetekniikka
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Ennakkoneuvottelumuistio GEO
Pelastustiepiirustus
3D- mallinnettu havainnekuva koko korttelista
Palovihko
PALO01 perustietolomake
Riskiarvio paloturvallisuus
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuslupakartta
Selvitys hulevesistä
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Ulkoväriyssuunnitelmat
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Vss-ilmoitus
Väestönsuojapiirustukset
Lausunnon liite - Espoo Ympäristökeskus, 25.05.2021
Selvitys naapurien kuulemisesta - 49-54-18-3 kuuleminen
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (808H). Asuntoja on yhteensä 55 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna runkoasennustöiden saaminen vesitiiviiksi ennen talven lämpötila-, kuivaus- ja kosteudenhallintahaasteita. Samalle tontille luvalla 2021-807-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle, ulkoiluvälinevarastolle ja autokatoselle sekä siihen liitetyle meluaidalle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusalaan kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem² ja 1950 kem² lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevat yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappauksella. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivuverhouksena on luonnonvalkoinen, puhtaaksimuurattu, poltettu julkisivutiili. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia, väreinä murrettu vaalea keltainen ja murrettu keltainen. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa ja ullakkokerroksessa sijaitsevat sauna- ja kerhotilat sekä IV-konehuone. Hanke on pienasuntovaltainen. Pesula- ja kuivaushuoneet toteutetaan Topten asuintilojen aputilojen mitoitusohjetta pienempinä mutta ne sisältävät tarvittavan laitemäärän.

Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Tähän rakennukseen toteutetaan ullakon tasolle 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 hlöille ja pukuhuoneet 8+8 hlöille. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylittyy parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä noin 2,58m. Perusteluna on rakennuksen sijoittelu maastonmuotoon ja leikki- / oleskelupihajärjestelyihin nähden

sopivammalle paikalle ja samalla alimman kerroksen asuntopihojen sijainti on myös parempi.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2826 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2050 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 280 kem² ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osuus 270 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 226 kem². Rakennuksen kokonaisala on 3070 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 28 ap. Tontin 9 parkkihalliin sijoitetaan 9 ap. Tontin 7 pihalle osoitetaan 8 ap ja tontin 8 pihalle on osoitettu 1 ap. Autokatokseen tontille 7 on osoitettu 2 ap ja tontin 8 autokatokseen 8 ap. Liikuntaesteisille soveltuviksi on osoitettu 2 ap pihalle. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 110 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon ja 10 kpl:tta asuinrakennuksen 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 14 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii molempien tontin asuinkerrostalojen väestönsuojana ja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 08.02.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. maantasoon sijoittuvien autopaikkojen määrästä, parvekeratkaisuista sekä julkisivujen aukotuksen sommittelusta. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin ja savunpoistoratkaisuja koskevin huomautuksin.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristökeskus toteaa lausunnossaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Ympäristökeskus lausui hakkuuhakemuksesta 15.10.2019, että hakkuiden seurauksena vähenevien kolopuiden vuoksi tulee liito-oravalle soveltuvia pönttöjä asentaa kompensatiotoimenpiteenä säästyvälle metsän osalle. Lisäksi liito-oravan ydinalue ja säilytettävä metsän osa tulee merkitä hakkuiden yhteydessä selvästi maastoon.

Mikäli pönttöjä ei ole vielä laitettu, ne tulee asentaa säästyvälle metsän osalle. Liito-oravan ydinalueen reunapuuston säilymisedellytykset on huomioitava riittävällä suojaetäisyydellä, niiden juuristoa ei tule vahingoittaa. Ennen rakentamistöiden alkamista liito-oravan ydinalueen reunapuusto on suojattava rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti.

Rakennuspaikan (49-54-18-7) lounaiskulma on osa aluetta, jolla on tehty pilaantuneen maan kunnostustöitä Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (UUDELY/14464/2020) mukaisesti, ja kunnostuksesta on lähetetty loppuraportti Uudenmaan ELY-keskukselle ja Espoon ympäristökeskukselle. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueelle jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus antaa kunnostuksen loppuraportista vielä lausuntonsa, jossa todetaan, ovatko kunnostustoimet riittäviä ja onko alueella esimerkiksi toimenpidetarvehuomio.

Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan rakennuksen itäpuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytysäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 30 m³. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut rajanaapureita. Naapuri Vitikka 1 (49-54-18-3) huomauttaa hulevesijärjestelyjen muutoksista ja toteaa, ettei niillä saa

olla vaikutusta heidän tontin pohjois-osissa oleviin hulevesiojiin. Niiden kapasiteetti ei naapurin mukaan kestä lisääntyneitä sadevesimääriä. Vitikka 1 toiminta ei saa häiriintyä rajalle rakentamisesta. Lisäksi naapuri huomauttaa Nihtisillankujan liikenteen tärkeydestä etenkin poliisin hälytystoiminnan kannalta.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakentamista valmisteleviin töihin sekä perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 21 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset, paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4.-31.7. ulkopuolella.

Alueelle jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset on otettava huomioon maa-aineksia kaivettaessa tai poistettaessa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti. Ennen muuraus-/rappausstyöhön 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. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

Ympäristökeskuksen lausunnon mukaiset liito-oravan elinympäristöä turvaavat toimenpiteet tulee olla toteutettuina ennen rakentamistöiden aloittamista.

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 §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Karttaote
Suunnittelun perusteet ja Hankekuvaus
LEIKKAUS C-C, D-D JA RAKENNETYYYPIT
LEIKKAUS E - E
POHJAPIIRUSTUS 1. KRS
POHJAPIIRUSTUS 2. KRS
POHJAPIIRUSTUS 3. KRS
POHJAPIIRUSTUS 4. KRS
POHJAPIIRUSTUS 5. KRS
POHJAPIIRUSTUS 6. KRS
POHJAPIIRUSTUS PARVIKRS
POHJAPIIRUSTUS ULLAKKOTASO
POHJAPIIRUSTUS VESIKATTOTASO
JULKISIVUT KOILLISEEN JA KAAKKOON

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/89

Rakennuslautakunta

§ 105

08.06.2021

JULKISIVUT LOUNAASEEN JA LUOTEESEEN
HAVAINNEKUVA

8477/10.03.00/2021

§ 106

Uudisrakennuslupa 2021-807 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka	49-54-18-7 KILO Pinta-ala 5798.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillankuja 2 02630 ESPOO Asemakaava AK, VI, 4000, Asuinkerrostalojen korttelialue 4000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Vouti c/o T2H Espoo Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA					
Toimenpide	Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (875N), ulkoiluvälinevarasto (876P) ja autokatos (877R) liitetyllä meluaidalla ja rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta					
	Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103937875N	2801.0	2699.0	10140.0	6
	2	103937876P	75.0	75.0	230.0	1
	3	103937877R	159.0	0.0	400.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Rajanaapurit Espoo	29.04.2021	Puoltava			
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	07.05.2021	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	12.05.2021	Mahdollistava			

Hakemuksen liitteet	Espoo Ympäristökeskus 25.05.2021	Ei arvoa
	Pääpiirustukset (16 kpl)	
	Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl	
	Energialaskennan lähtötiedot	
	Energiatodistuksen liite	
	Esteettömyysselvitys	
	Hankekohtaiset suunnitteluperusteet	
	Suunnittelutehtävän perusteet ja hankekuvaus	
	Katukorkeusilmoitus 2 kpl	
	Kerrosalalaskelma	
	Meluselvitys	
	TOPTEN RAVA-n mukainen aputilaselvitys	
	Kiinteistörekisteriote	
	Ennakkoneuvottelumuistio GEO	
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet	
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet	
	TEK_Rakennetekniikka	
	Mallinettu havainnekuva koko korttelista	
	Pelastustiepiirustus	
	PALO01 perustietolomake	
	Palovihko	
	Palotekninen selvitys	
	Riskiarvio paloturvallisuus	
	Pihasuunnitelma	
	Rakennuslupakartta	
	Selvitys hulevesistä	
	Selvitys kosteudenhallinnasta	
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä	
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta	
	Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista	
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl	
	Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja	
	Ulkoväriyysuunnitelmat	
	Valtakirja	
	Vesijohto- ja viemärilausunto	
	Lausunnon liite - Espoo Ympäristökeskus, 25.05.2021	
	Selvitys naapurien kuulemisesta	
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (875N), ulkoiluvälinevarasto (876P) ja autokatos (877R) sekä autokatokseen liitetty meluaita. Asuntoja on yhteensä 50 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna runkoasennustöiden saaminen vesitiiviiksi ennen talven lämpötila-, kuivaus- ja kosteudenhallintahaasteita. Samalle tontille luvalla 2021-806-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle

asuinkerrostalolle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusalaan kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem2 ja 1950 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevat yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappautta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivuverhouksena on luonnonvalkoinen, puhtaaksimuurattu, poltettu julkisivutiili. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia, väreinä murrettu vaalea keltainen ja murrettu keltainen. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Autokatoksen ja ulkoiluvälinevaraston ulkoseinien pääasiallisena ulkoverhouksena on luonnonvalkoiseksi maalattu pystylauta ja puurimoitus. Autokatoksen vesikattona on monilappeinen, loivaharjainen viherkatto. Tontin koillis-, kaakkois- ja etelänpuoleisille rajoille rakennetaan autokatoksiin liittyvä betoni- ja lasirakenteinen ja osin puuverhoiltu melusteaita.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen ja ullakkokerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen sauna- ja kerhotilat sijaitsevat saman tontin luvalla 049-2021-806 toteutettavan asuinrakennuksen ullakkokerroksessa. Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Naapurirakennuksen ullakon tasolle on suunnitelmassa 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 hlöille ja pukuhuoneet 8+8

hlölle. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tonttien 7 ja 8 yhteinen ulkoiluvälinevarasto sijoittuu rakennusalalle, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, väestönsuoja-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Ulkoiluvälinevarasto on sijoitettu maantasoon sisäpihalle, tontilla 9 sijaitsevaa autojen pysäköintihallia vasten. Perusteluna on toteuttaa asuinkerrostalojen polkupyöräpaikkojen sijoittelu kootusti ja tehokkaasti yhteiseen varastoon, johon on hyvät yhteydet kaikista taloista. Varaston avulla maisemoidaan myös pysäköintihallin ulkoseinä.

Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä n 0,8 metriä. Tätä perustellaan toimivampien sisäänkäyntien ja jalankulkujärjestelyjen takaamiseksi.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2774 kem2, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1950 kem2, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 153 kem2 ja porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osuus 271 m2. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 325 kem2. Asuinkerrostalon kokonaisala on 3070 m2. Ukoiluvälinevarasto on kooltaan 75 kem2 ja kokonaisalaltaan 75 m2. Autokatoks on kooltaan 159 m2. Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 25 ap. Tontin 9 parkkihalliin sijoitetaan 7 ap. Tontin 7 pihalle osoitetaan 8 ap. Autokatokseen tontille 7 on osoitettu 10 ap. Pihalla olevista autopaikoista 1 kpl on osoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem2 kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä.

Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 100 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 10 kpl:tta avopaikkoja.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu saman tontin toiseen asuinkerrostalon 1. kerrokseen yhteisjärjestelysopimuksella S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii tontin molempien asuinkerrostalojen väestönsuojana ja toimii normaaliajan

käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 08.02.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. maantasoon sijoittuvien autopaikkojen määrästä, parvekeratkaisuista sekä julkisivujen aukotuksen sommittelusta. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin ja savunpoistoratkaisuja koskevin huomautuksin.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristökeskuksen toteaa lausunnossaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Ympäristökeskus lausui hakkuuhakemuksesta 15.10.2019, että hakkuiden seurauksena vähenevien kolopuiden vuoksi tulee liito-oravalle soveltuvia pönttöjä asentaa kompensatiotoimenpiteenä säästyvälle metsän osalle. Lisäksi liito-oravan ydinalue ja säilytettävä metsän osa tulee merkitä hakkuiden yhteydessä selvästi maastoon.

Mikäli pönttöjä ei ole vielä laitettu, ne tulee asentaa säästyvälle metsän osalle. Liito-oravan ydinalueen reunapuuston säilymisedellytykset on huomioitava riittävällä suojaetäisyydellä, niiden juuristoa ei tule vahingoittaa. Ennen rakentamistöiden alkamista liito-oravan ydinalueen reunapuusto on suojattava rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti (liite). Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset, paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4. -31.7. ulkopuolella. Rakennuspaikan (49-54-18-7) lounaiskulma on osa aluetta, jolla on tehty pilaantuneen maan kunnostustöitä Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (UUDELY/14464/2020) mukaisesti, ja kunnostuksesta on lähetetty loppuraportti Uudenmaan ELY-keskukselle ja Espoon ympäristökeskukselle. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueelle jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus antaa kunnostuksen loppuraportista vielä lausuntonsa, jossa todetaan, ovatko kunnostustoimet riittäviä ja onko alueella esimerkiksi toimenpidetarvehuomio.

Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan rakennuksen itäpuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 30 m³. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut rajanaapureita. Naapuri Vitikka 1 (49-54-18-3) huomauttaa hulevesijärjestelyjen muutoksista ja toteaa, ettei niillä saa olla vaikutusta heidän tonttinsa pohjoisosissa oleviin hulevesiojiin. Niiden kapasiteetti ei naapurin mukaan kestä lisääntyneitä sadevesimääriä. Vitikka 1 toiminta ei saa häiriintyä rajalle rakentamisesta. Lisäksi naapuri huomauttaa Nihtisillankujan liikenteen tärkeydestä etenkin poliisin hälytystoiminnan kannalta.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakentamista valmisteleviin töihin sekä perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 27 790 euron vakuus.

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 istutussuunnitelmat

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Eriytissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

Ennen rakentamista on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain (572/2014) 133-136 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

Ympäristökeskuksen lausunnon mukaiset liito-oravan elinympäristöä turvaavat toimenpiteet tulee olla toteutettuina ennen rakentamistöiden aloittamista.

Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset, paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4.-31.7. ulkopuolella.

Alueelle jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset on otettava huomioon maa-aineksia kaivettaessa tai poistettaessa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön 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 vaihtoehtoisista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

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, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Karttaote
Suunnittelun perusteet ja Hankekuvaus Välskäri ja Vouti
LEIKKAUS A-A, B-B JA RAKENNETYYYPIT
POHJAPIIRUSTUS 1. KRS
POHJAPIIRUSTUS 2. KRS
POHJAPIIRUSTUS 3. KRS
POHJAPIIRUSTUS 4. KRS
POHJAPIIRUSTUS 5. KRS
POHJAPIIRUSTUS 6. KRS
POHJAPIIRUSTUS PARVIKRS
POHJAPIIRUSTUS ULLAKKOTASO
POHJAPIIRUSTUS VESIKATTOTASO
ULKOILUVÄLINEVARASTO
AUTOKATOS JA MELUESTE, JULKISIVUT
AUTOKATOS JA MELUESTE, POHJAPIIRUSTUS JA LEIKKAUS
JULKISIVUT KOILLISEEN JA KAAKKOON
JULKISIVUT LOUNAASEEN JA LUOTEESEEN
HAVAINNEKUVA

Jakelu

Hakijat
Huomautuksen jättäneet

8426/10.03.00/2021

§ 107

Uudisrakennuslupa 2021-618 Marinportti 2

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka

49-34-68-18

Marinportti 2

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 4919.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, III, e =

käyttötarkoitus

0,61 + 1 %

Kaavanmukainen

3000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Poseidon c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2), melu- ja tukimuurit

Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1039332748	3501.0	3501.0	13070.0	3
2	103933281F	254.0	180.0	550.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 21.04.2021

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta 29.03.2021

Puoltava

Länsimetro Espoo 03.05.2021

Puoltava

Metron rataisännöinti 12.05.2021

Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl

Hallintaoikeus selvitykset 4 kpl

Valtakirja 2 kpl

Hankekuvaus
Hankkeen suunnittelijat
Korttelin yhteisjärjestelysopimus
Naapurien kuuleminen 6 kpl NAAPURIT OK
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat
Paloturvallisuuden perustietolomake
Esteettömyysasiantuntijan lausunto
Esteettömyysmuistiot 2 kpl
Esteetön kerrostalo-lomake
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Pintavesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Korttelin yhteistilakaavio
Alueen vaiheistussuunnitelma
Käyttöturvallisuuslomake
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 2 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kolmikerroksiselle asuinkerrostalolle ja yksikerroksiselle talousrakennukselle piha-alueineen sekä melu- ja tukimuureille. Tontille rakennetaan yhteensä 48 asuntoa. Samaan aikaan rakennetaan tontille pihakannen alle myös pysäköintilaitos, joka on osittain asuinrakennuksen alapuolella. Tälle rakennuslupa on myönnetty, lupatunnus 049-2020-1818.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 18 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 3-kerroksisen asuintalon, yksikerroksisen talousrakennuksen sekä pihakannen ja osittain rakennuksen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja voidaan kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille. 3-kerroksisten pienkerrostalojen katoille ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita. Kattoilmeen tulee olla selkeä ja siisti. Aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

Talusrakennusten ja katosten kattojen tulee olla viherkattoja. Alueella on voimassa lisäksi maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahden metrotunnelia varten suojavyöhykkeineen (ma-LM).

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeusluvan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ehdolla, että pyydystämisestä ja siirrosta on laadittava suunnitelma ja haettava siihen lupa ELY-keskukselta. ELY-keskus julkaisi 1.2.2019 tiedotteen, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeamisluvan ehdot on huomioitu Marinkallion korttelialueella ja rakennustyöt voidaan aloittaa. ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvissa 18-965-A (Asunto Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (Asunto Oy Espoon Apollo).

RAKENNUSHANKE

Rakennus 1 on rinteeseen sijoittuva 3-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa sisäänkäynnit ovat kerroksissa 1 ja 2 rakennuksen eri puolilla. Osittain rakennuksen alle sijoittuu 1-kerroksinen pysäköintilaitos, jolla on oma rakennuslupa. Julkisivuaiheet jatkavat jo valmistuneiden naapurirakennusten aiheita muodostaen niiden kanssa yhteensopivan kokonaisuuden. Pääasiallinen julkisivumateriaali on valkobetoni. Parvekekaiteet ovat lasia ja kaikki parvekkeet lasitetaan. Parvekkeiden taustaseinät on verhottu maalatulla puupaneloinnilla. Sisäänkäyntien yhteydessä on osittain graafista betonia piharaitin puoleisella julkisivulla ja maalattua uritettua betonia kadun puoleisella julkisivulla. Pihakannelle sijoittuva rakennus 2 on yksikerroksinen, viherkattoinen talusrakennus, jonka julkisivumateriaaleja ovat corten-kasetointi ja umbrakäsitelty betoni.

Kuivaushuone sijaitsee asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa eri tonteilla yhteisjärjestelysopimuksen mukaan. Asemakaavan mukaan yhteistiloja tulee rakentaa korttelinosassa vähintään 1 % rakennusoikeudesta (301 kem²). Suunnitelmassa on noin 350 kem² yhteistiloja, joista osa on jo toteutettu ja keskeisimmät tilat valmistuvat tontille 10 toukokuussa 2021. Yhteistiloja ovat monitoimitila, kuntoilutila, pesula ja kuivaushuone, smartpost-tila, urheiluvälineiden huoltotila, vierashuone sekä saunaosastoja.

Tontin länsirajalle maantasoon sijoittuu leikkialue ja osa pihakannelle johtavasta porrasyhteydestä. Leikkialuetta suojava melumuuri on graafista betonia. Kaikki oleskelu- ja leikkialueet ovat korttelin asukkaiden yhteisessä käytössä. Ajoyhteys tontille ja pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen on Marinportin ja tontin 10 kautta, ajo autohalliin tapahtuu rakennuksen itäpäädyn edestä. Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä. Tämän tontin lähin piste sijaitsee omalla ja naapuritontilla 10.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3000 kem².

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3755 kem², josta asuinrakennukseen 3501 kem² ja talousrakennukseen 254 kem². Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta varsinaista rakennusoikeutta on 3000 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 338 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 163 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan lupaa poiketa vähäisessä määrin rakennusalueen rajasta: rakennuksen päädyssä ulkoportaan seinä ylittää rakennusalueen rajaa noin 20 cm:llä. Ratkaisu tukee kokonaisuutta, eikä tilanteesta ole naapureille haittaa.

Haetaan lupaa poiketa vähäisessä määrin istutettavan alueen käytöstä osittain kevyen liikenteen kulkureittinä tontin etelärajalla; reitti on ainoa mahdollinen järjestää esteetön reitti koko korttelinosaan.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem² (35 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Tontille rakennetaan yhteensä 35 autopaikkaa, joista kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, mp-paikkoja toteutetaan 2 kpl. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus on 1pp / 30 kem² rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Tontille toteutetaan 100 pyöräpaikkaa (1pp / 30 kem²), jotka sijoitetaan sisätiloihin. Lisäksi sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetaan muutamia pyöräpaikkoja pihasuunnitelman mukaan.

Tontin väestönsuoja rakennetaan tontille 11 tonttien 11 ja 18 yhteisenä S1-suojana. Tontin 18 osuus paikkaluvusta on 80. Normaaliaikana tila on kokonaan tontin 11 käytössä. Väestönsuoja on jo rakenteilla ja valmistuu ennen tontin 18 käyttöönottoa.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä selvitykset pihalueiden, ulkovaipan sekä parvekkeiden meluntorjunnasta. Tieliikennemelu leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla ylittää valtioneuvoston ohjearvot. Ohjearvojen saavuttamiseksi kaikki parvekkeet lasitetaan ja oleskelualueille rakennetaan melusuoja, joiden yläreunan korko on +12 m.

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan viivytyksen kautta hulevesiviemäriin. Pintavesistä pieni osa valuu viereisille alueille pintavaluntana, mutta kaikissa tapauksissa pintavalunta-alueet pienenevät nykyisestä. Hanke ilmoittaa noudattavansa Kuivaketju 10 -menettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisiksi. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 3.1.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. 15.3.2021 on lisätty huomio porraskäyttäväratkaisusta, jossa hankkeen ratkaisut on todettu asianmukaisiksi. Esteettömyysmuistio on hakemuksen liitteenä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro on antanut puoltavan lausunnon 3.5.2021. Länsimetro on antanut aikaisemman lausunnon lupahakemukselle 2020-1818 samalle rakennuspaikalle. Nyt saadun aineiston mukaan louhinnat on jo tehty, joten mitään metron kalliotiloja tai rakenteita haittaavia toimenpiteitä ei ole enää odotettavissa.

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta muutamin ehdoin ja huomautuksin 29.3.2021. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun palotekniikan suunnitelman sisältö ja paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tontit 7-18 ovat tehneet yhteisjärjestelysopimuksen, jonka tarkoitus on korttelin toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla. Korttelin tonttien hallinnoitsijoiden kesken on tehty sopimus, jossa sopijaosapuolet sitoutuvat sopimaan kaikista kiinteistöjen välisistä yhteisjärjestelyistä. Korttelin tonttien hallinnoitsijoiden ja Suomen Osatontti Ky:n kesken on tehty hallinnanjakosopimus, jonka tarkoitus on palvella ensisijaisesti tonttien 10, 17 ja 18 pysäköinnin tarpeita. Osapuolten määräosaiseen omistukseen tulevasta pysäköintialueesta osoitetaan tällä sopimuksella kunkin osapuolen käyttöön todettu määrä pysäköintipaikkoja ja moottoripyöräpaikkoja. Tonteilla 10, 17 ja 18 on lisäksi pysyvä oikeus käyttää yhteispihan alueella olevia ajoyhteyksiä tonteillaan sijaitseville liikuntarajoitteisten pysäköintipaikoille ajoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu osalle naapureista hakijan ja osalle 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:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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.

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.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirustus
Hankekuvaus
Leikkaukset
Pohjapiirustus 1. kerros
Pohjapiirustus 2. kerros
Pohjapiirustus 3. kerros
Vesikattopiirustus
Julkisivut talousrakennus
Julkisivut
Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

8487/10.03.00/2021

§ 108

Uudisrakennuslupa 2021-424 Peijinkatu 6

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka

49-31-144-2

Peijinkatu 6

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 4719.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e

käyttötarkoitus

= 1,27 + 15 %

Kaavanmukainen

6000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Peijinkatu 6

Peijinkatu 6

02270 ESPOO

Toimenpide

Kolme asuinkerrostaloa (1, 2, 3), talusrakennus (4) ja jätesuoja (5)

Pääsuunnittelija: Bungers Ari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	103937446U	2791.0	2717.0	8460.0	6
2	103937447V	1986.0	1921.0	6000.0	6
3	103937448W	2791.0	2717.0	8460.0	6
4	103937449X	107.0	107.0	352.0	1
5	1039374609	46.0	46.0	147.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Paloluokka P1

Espoo Ympäristökeskus 04.05.2021

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 11.05.2021

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo 25.05.2021

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 21.12.2020

Palautettu

Kaupunkikuvatoimikunta 08.02.2021 Ehdollinen

Espoo

Kaupunkisuunnittelukeskus 28.05.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 33 kpl

Asemapiirustus-DWG-tiedosto

Hallintaoikeusselvitykset

Kaupparekisteriote ja kokouspöytäkirja

Valtakirja 2 kpl

Rakennuslupakartta ja kiinteistörekisteriote

Katukorkeusilmoitus

Vesijohto- ja viemärilausunnot

Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl

Palotekniset erillissuunnitelmat

Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus

Piha- ja pintavesisuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Selvitys kosteudenhallinnasta

Liikennemeluselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä

Esteettömyysselvitykset

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti

VSS-piirustus ja -ilmoitus

Puustokartoitus

Ympäristöselvitys

Vastine KKT:n lausuntoon

Alustava stabilointisuunnitelma

Selvitys ilmanvaihtolaitteistosta

TEK-lomakkeet

Rakennuttajan turvallisuusasiakirja

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Hankekuvaus

Selvitys geolämpöjärjestelmästä

Värilliset julkisivupiirustukset 3 kpl

Sijaintikartta

Alueleikkaus

Havainnekuvat 3 kpl

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmen kuusikerroksisen asuinkerrostalon, polkupyörävaraston ja jätesuojan rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 113.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kolme rakennusala, joille saa rakentaa enintään kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu kaksi ohjeellista alaa yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontti rajoittuu koillisessa autopaikkojen korttelialueeseen LPA-3, jonka alueelle saa sijoittaa hakijatontin auto- ja pyöräpaikkoja. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli. Tontti sijoittuu lähimmillään 190 m päähän metrotunnelista, mutta kuitenkin lähes kokonaan metron 200 m puskurialueen ulkopuolelle.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbackenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolme yhden portaalan betonirunkoista asuinkerrostaloa. Lisäksi kahden eteläisimmän talon väliin rakennetaan polkupyörävarasto ja tontin itärajaan kiinni jätesuoja. Asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja ja jokaisella talolla on oma sävy. Myös polkupyörävarasto ja jätesuoja ovat pääosin rapattuja, minkä lisäksi osa julkisivuista on verhoiltu metallisäleiköin. Säleikköaiheita on käytetty myös asuinrakennusten parvekejulkisivuissa. Asuinrakennusten kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, minkä avulla ilmanvaihtokonehuone on integroitu osaksi arkkitehtuuria. Vesikatot ovat konesaumapeltiä ja niiden sävy on valittu talokohtaisesti julkisivurappauksen mukaan. Talousrakennuksissa on viherkatto.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin kolmelle rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2000 kem², eli rakennusoikeus on yhteensä 6000 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 900 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7508 kem², mistä 5991 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 995 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 522 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten

kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan rakennuksissa tulee olla lämmitystehon hallintaa varten lämminvesivaraaja, jonka koko on vähintään 3 m³ ja 1 m³/1000 kem², eli tässä hankkeessa 6 m³. Lisäksi varaajassa ja katolla tulee olla tilavaraus aurinkoenergian hyödyntämiseen tarvittaville laitteille. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että lämminvesivaraajia toteutetaan pienempinä yksikköinä ja vähemmän, kuin mitä kaava edellyttää. Poikkeamista perustellaan siten, että lämmitysratkaisuksi on valittu kaavassa varaajien mitoituksen pohjana olleen kaukolämmön sijasta alueellinen syvälämpökaivoratkaisu, missä pienemmät ja energiatehokkaammat varaajat palvelevat uutta tekniikkaa paremmin. Järjestelmä korottaa veden lämpötilaa portaittain, mikä mahdollistaa kulutushuippujen leikkaamisen. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut esitettyä ratkaisua ja katsoo, että se on asemakaavan tavoitteiden mukainen ja edistää uuden energiatehokkaan tekniikan käyttöönottoa.

Rakennukset A ja C ylittävät niiden rakennusaloille sallitun 2000 kem² rakennusoikeuden siten, että ylitys on rakennuksen A kohdalla 251 kem² ja rakennuksen C kohdalla 253 kem². Rakennus B rakennetaan kuitenkin sallittua pienempänä ja näin ollen koko tontin rakennusoikeus jakautuu kaavasta poikkeavalla tavalla, mutta sitä ei kuitenkaan ylitetä.

Rakennukset A ja C ylittävät rakennusalan rajan osittain; rakennus A pohjoispuolella ja rakennus C eteläpuolella. Ylitykset johtuvat kaavasta poikkeavasta rakennusoikeuden käytöstä ja massoittelemasta, minkä perusteena on asuntojaon huomioiminen ja rakennusten ja porrashuoneiden käytettävyys.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteitä varten onkin suunniteltu erillinen jätesuoja. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap. Hankkeessa haetaan asemakaavan sallimaa 10 % lievennystä nimeämättömyyteen perustuen, jolloin autopaikkavaatimus tämän luvan taloille on 58 ap. Kaikki vaaditut 58 autopaikkaa rakennetaan asemakaavan mukaisesti viereiselle tontille 31-144-3, joka on merkitty asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi. Autopaikoista kolme on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30

kem2, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 226 pp. Hankkeessa toteutetaan 226 pyöräpaikkaa, jotka sijaitsevat asemakaavan mukaisesti katetussa ja lukittavissa olevassa pyörävarastossa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Talo C:n ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan hankkeen kolmea taloa palveleva S1-luokan väestönsuoja 160 henkilölle. Normaaliaikana suojia toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tutkimuksissa tontilta on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja. Kiinteistöllä on ollut mansikanviljelyä, mutta torjunta-aineita ei todettu otetussa maanäytteessä. Espoon ympäristökeskus kehottaa lausunnossaan hakijaa toimittamaan pilaantuneen maaperän tutkimusraportin ja riskinarvion Uudenmaan ELY-keskukselle maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi. Lisäksi lausunnossa todetaan, että mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan maaperässä jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve arvioitava.

Hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys ja ulkovaipan ääneneristävyyselvitys. Selvitysten mukaiset vaatimukset rakennusten ääneneristävyydelle on huomioitu suunnitelmissa. Leikki- ja ulko-oleskelualueet eivät vaadi suojausta.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennusten sisäänkäynnit, kaikki asunnot, yhteistilat ja pihan kulkureitit ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja rakennetaan hankkeessa yhteensä kolme.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien

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

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon alueen tulvariskiiin liittyen. Lausunnossa todetaan, että tontti sijaitsee merivesi- ja hulevesitulva-alueella, jossa riskit ovat todellisia ja korkeat. Alueen hulevedet purkavat Djupsundsbackeniin, joka edelleen purkaa Finnoonlahteen. Rakentamisen suunnittelussa sekä työmaan toteutuksessa on huomioitava, että merivesi- ja hulevesitulvatilanteet voivat tapahtua samanaikaisesti. Tämä on tilanne, jossa Djupsundsbacken ei vastaanota hulevesiä lainkaan. Tulvariski on huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja naapuritontin 31-144-3 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos mm. 58 autopaikan sijoittamisesta, kulkuyhteyksien järjestämisestä, jätesuojaan liittyvät palomuurin ja lämpökeskuksen rakentamisesta sekä johtojen ja rakenteiden sijoittamisesta asemakaavassa pysäköintiin tarkoitetun tontin 31-144-3 alueelle. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä 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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

**Esittelijän
päättöehdotus**

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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 rakentamiseen ryhtymistä on hankkeesta teetetty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Tonttiyksikön suostumus väliaikaisen luiskan toteuttamiselle rakentamattoman tontin 31-144-1 puolelle on toimitettava luvan liitteeksi aloituskokoukseen mennessä.

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.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan maaperässä jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve arvioitava.

Rakentamisen suunnittelussa sekä työmaan toteutuksessa on huomioitava, että merivesi- ja hulevesitulvatilanteet voivat tapahtua alueella samanaikaisesti.

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

Pääsuunnittelijan tulee yhdessä rakennesuunnittelijan kanssa varmistaa, että haalausreittejä varten suunnitellut purettavat seinät toteutetaan julkisivuun huomaamattomalla ja laadukkaalla tavalla. Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnosta esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa. Asuinrakennusten käyttööntoitoon mennessä on asemakaavan edellyttämät viereiselle tontille rakennettavat autopaikat oltava toteutettuina. Ennen rakennuksen käyttööntoitoa on pidettävä erityinen palotarkastus. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen luonnoksen mukaisista oikeuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamista/merkitsemistä toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttööntoitoa. 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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemapiirros
Sijaintikartta rakennuslupaliite
Rakennussuunnittelun perusteet
LEIKKAUSPIIRUSTUKSET A TALO
LEIKKAUSPIIRUSTUKSET B TALO
LEIKKAUSPIIRUSTUKSET C TALO
POHJAPIIRUSTUS KERROS 1 TALO A
POHJAPIIRUSTUS KERROS 2 TALO A
POHJAPIIRUSTUS KERROS 1 TALO B
POHJAPIIRUSTUS KERROS 5 TALO B
POHJAPIIRUSTUS KERROS 1 TALO C
POHJAPIIRUSTUS KERROS 3 TALO C
TALO A JULKISIVUPIIRUSTUKSET VÄRI
TALO B JULKISIVUPIIRUSTUKSET VÄRI
TALO C JULKISIVUPIIRUSTUKSET VÄRI
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Havainnekuva 1
Havainnekuva 3
Havainnekuva 2

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/89

Rakennuslautakunta

§ 109

08.06.2021

§ 109

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja:

Rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan lausunnon ja päätöksen:

Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan Kaikille-työryhmän lausunto Jorvi 630205, asemakaavan muutos

Helsingin hallinto-oikeus, 28.5.2021, Dnro 20343/03.04.04.04.16/2020

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Valittaja: MH

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen. Velvoitteen täyttämiseksi asetettua määräaikaa pidennettiin.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Jorvin asemakaavan muutos Kaupinkisuunnittelu 280521 Lausunto

Evane ja RAKA

HHO päätös H26122021, rakennusvalvontaa koskevaan valitukseen, 49-499-1-596

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 109

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 100**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
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 lähettämisestä 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
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 101, § 102, § 104, § 105, § 106, § 107, § 108**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
4. kunnalla.

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 103

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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