



Rakennuslautakunta

01.07.2021

### Kokoustiedot

Aika 01.07.2021 klo 17:01 - 18:32

Paikka Sähköinen Teams-kokous

### Saapuvilla olleet

Läsnä	Tähtikunnas Janne	puheenjohtaja	
	Valle Jaana	jäsen	
	Pekkanen Johanna	jäsen	
	Mikkola Merva	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Sjögren Ulf	jäsen	saapui §:n 118 käsittelyn aikana klo 17:37
	Janei Hossein	jäsen	
	Salmela Niklas	nuorisovaltuuston edustaja	saapui §:n 114 käsittelyn aikana klo 17:13
	Timo Pasi	rakennusvalvontajohtaja	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
Mäntymaa Eemi	lakimies		
Nyman Marika	sihteeri		
Poissa	Erävuoma Asso		
	Puhakainen-Mattila Rosa		

Allekirjoitukset

Janne Tähtikunnas  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jaana Valle  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 07.07.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 110		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 111		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 112		Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan toimintakertomus 2020	6
§ 113		Rakennuslautakunnan opinto- ja tutustumismatka Lohjan asuntomessuille	8
§ 114		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivän muutos	9
§ 115		Rakennuslautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	10
§ 116		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-817 Virvattarenpolku 3	12
§ 117		Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-2058 Palomäenrinne 19b	20
§ 118		Uudisrakennuslupa 2021-360 Turuntie 207	27
§ 119		Uudisrakennuslupa 2021-544 Teirinsyrjä 2b	37
§ 120		Uudisrakennuslupa 2021-274 Vuoritontuntie 3	46
§ 121		Uudisrakennuslupa 2021-1077 Ylismäenkuja 6	54
§ 122		Uudisrakennuslupa 2021-564 Pohjoisviitta 2	65
§ 123		Uudisrakennuslupa 2021-1033 Keilaranta 16	73

§ 110

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 24.6.2021 päivättyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/84

Rakennuslautakunta

§ 111

01.07.2021

§ 111

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Jaana Valle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/84

Rakennuslautakunta

§ 112

01.07.2021

8961/00.01.03/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 112

§ 112

## **Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan toimintakertomus 2020**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta hyväksyy rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2019 toimintakertomuksen.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Päätösehdotuksessa esitetään hyväksyttäväksi rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2020 toimintakertomus.

Espoon kaupungin hallintosäännön 2017 l.4 osan 9 §:n 4 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on muun ohella hyväksyä toimintakertomus. Kuntalain 69 §:n mukaan kunnan toimintakertomuksessa on esitettävä mm. selvitys valtuuston asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet on määritelty valtuuston hyväksymässä talousarviossa sekä Espoo-tarinassa. Rakennuslautakunta on määritellyt niiden tarkemmasta toteuttamistavasta vuodelle 2020 hyväksymässään toimintasuunnitelmassa.

Rakennusvalvontakeskus on laatinut liitteenä olevan ehdotuksen rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontakeskuksen toimintakertomukseksi vuodelle 2020.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/84

Rakennuslautakunta

§ 112

01.07.2021

Oheismateriaali

Toimintakertomus 2020

Rakennustilasto 2020

Katselmusluettelo 2020

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/84

Rakennuslautakunta

§ 113

01.07.2021

8989/00.01.03/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 113

§ 113

## **Rakennuslautakunnan opinto- ja tutustumismatka Lohjan asuntomessuille**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Rakennuslautakunta tekee kokouksessa päätöksen osallistumisesta Lohjan asuntomessuille.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta suunnittelee opinto- ja tutustumismatkaa Lohjalla järjestettäville asuntomessuille. Asuntomessut järjestetään tänä vuonna ajalla 9.7.-8.8.2021. Lisätietoja messuista asuntomessujen sivuilta: <https://www.asuntomessut.fi/tulevat-messut/lohja-2021>

Messuille ei järjestetä tänä vuonna yhteistä matkaa eikä esittelyä, vaan messuille voi rakennuslautakunnan jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä rakennusvalvonnan henkilöstö osallistua omatoimisesti, ja heille korvataan pääsylipun hinta, sekä matkakustannukset.

Kustannukset maksetaan rakennuslautakunnan määrärahoista.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/84

Rakennuslautakunta

§ 114

01.07.2021

7832/00.01.02/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 114

§ 114

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouspäivän muutos**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokous torstaina 16.9. klo 17.00  
alkaen siirretään pidettäväksi keskiviikkona 15.9. klo 17.00 alkavaksi.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ensimmäinen kokous torstaina 16.9.  
siirretään keskiviikolle 15.9. klo 17.00 alkavaksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/84

Rakennuslautakunta

§ 115

01.07.2021

9004/00.01.03/2021

Rakennuslautakunta 01.07.2021 § 115

§ 115

## **Rakennuslautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista**

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

1

merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksen.

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Tarkastuslautakunta on laatinut vuoden 2020 arviointikertomuksen. Tarkastuslautakunnan arviointi perustuu lakisääteiseen valtuustokauden kattavaan arviointisuunnitelmaan ja vuosittain laadittavaan arviointiohjelmaan.

Vuoden 2020 arvioinnin painopistealueina ovat olleet

- koronaviruspandemian vaikutukset kaupungin talouteen ja toimintaan,
- kaupungin työllisyyden edistämistoimet ja kuntouttava työtoiminta sekä,
- valtuustokauden poikkihallinnollisten ohjelmien toteuttaminen.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät [Espoon kaupungin verkkosivuilta](#).

Kaupunginvaltuusto päätti 17.5.2021 § 60 velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/84

Rakennuslautakunta

§ 115

01.07.2021

korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi valtuusto on antanut kaupunginhallituksen tehtäväksi huomioida seuraavassa talousarviovalmistelussa ja tilinpäätöksen laadinnassa arviointikertomuksessa tehdyt havainnot.

Lautakuntien tulee käsitellä arviointikertomuksen vastaukset kesäkuun loppuun mennessä.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa ei ole erityisesti rakennuslautakuntaa tai rakennusvalvontakeskusta koskevia havaintoja tai huomautuksia.

8802/10.03.00/2021

## § 116

**Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2021-817 Virvattarenpolku 3**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

7.7.2021

**Rakennuspaikka**

49-12-84-16

Virvattarenpolku 3

TAPIOLA

02100 ESPOO

Pinta-ala 787.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus196.8 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija****Toimenpide**

Erillispientalon ja kytketyn autokatoksen rakentaminen, maalämpökaivon poraaminen, sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Lahti Jani arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	103937787U	258.0	208.0	800.0	1

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Naapurien kuuleminen, 26.05.2021  
7kpl

Kaupunkimittausyksikkö 11.05.2021

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 01.02.2021

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 26.04.2021

Ehdollinen

Kaupunginmuseo 25.05.2021

Puoltava

**Hakemuksen liitteet**Pääpiirustukset, 4kpl  
Valtakirja

Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl  
Suunnitteluperusteet  
Katukorkeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituskartta  
Maalämpökaivon etäisyydet  
Maalämpökaivot Johto- ja verkkokartta  
Räystäsdetailit  
Ulkoväriyssuunnitelma  
Kerrosalakaavio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Lainhuuto  
Pohjatutkimus  
Liitoskohtalausunto  
Ympäristöselvitys ja havainnekuvia  
Lausunnon liite - . Kaupunginmuseo, 26.05.2021  
Muu lausunto - Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen  
Muu lausunto - Oikaisuvaatimus  
Muut piirustukset - Kerrosalakaavio  
Muut piirustukset - Räystäsdetaili  
Naapurin huomautus - Naapureiden huomautus liite  
Naapurin huomautus - Naapureiden huomautus  
Selvitys naapurien kuulemisesta - Vastine naapurien huomautuksiin  
Ulkoväriyssuunnitelma - Ulkoväriyssuunnitelmat

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

#### LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS

Lupa-arkkitehti Taina Kinnunen on 7.6.2021 myöntänyt rakennusluvan 1-kerroksisen, betonirakenteisen pientalon, siihen kytketyn autokatoksen ja teknisen tilan rakentamiseen, maalämpökaivon poraamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiseen koko rakennuksen osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Arkkitehti Jorma Järven suunnitelmien mukaisia yksikerroksia asuintaloja valmistui Tapiolan Aarnivalkean alueelle kaikkiaan 42 kappaletta, ja ne muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1983 rakennuksissa ei ole suojelumerkintöjä.

Tontilta purettiin vuonna 2020 alkuperäinen, vuonna 1956 rakennettu pientalo pahoin kosteusvaurioituneena. Uudisrakennuksen suunnittelun lähtökohtina ovat olleet ympäristön mittakaava ja rakeisuus rakentamisen nykymääräysten, tontin korkeusolosuhteiden ja asemakaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa.

Asemakaavassa tontti kuuluu omakotirakennusten korttelialueeseen (AO). Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Taloustilat on rakennettava asunnon yhteyteen. Tontille on rakennettava 2 autopaikkaa / asunto. Tontin pinta-ala on 787 m<sup>2</sup>, ja sen asemakaavan mukainen tonttitehokkuus  $e = 0,25$ .

Tontin rakennusoikeus on 197 k-m<sup>2</sup>. Rakennettavan yhden asunnon pientalon kokonaiskerrosala on 208 k-m<sup>2</sup>, mikä ylittää rakennusoikeuden 11 k-m<sup>2</sup> (5 %). Hakija perustelee ylitystä rakennuksen yli 250 mm ulkoseinäpaksuudella, joka liittyy rakenteen nykyvaatimuksia vastaavaan energiatehokkuuteen ja riittävään ääneneristävyyteen. Ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Suunniteltu asuinrakennus on betonirakenteinen. Julkisivut ovat valkeiksi rapattuja, ja osin lämpökäsiteltyä puuta ja puurimoitusta. Ikkunat ja peltikatto ovat keskiharmaita. Vesikatto on loiva harjakatto.

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli hanketta ennakkoon 1.2.2021 ja 26.4.2021, jolloin hanketta puollettiin yksittäisiä detaljeja koskevilla ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta totesi, että suunnitelmassa on huomioitu ympäristössä olevien, Jorma Järven suunnitteleminen asuinrakennusten pienmittakaavaisuus. Lausunnon mukaan uuden rakennuksen ja vanhan rakennuskannan väliset erot on hienovaraisesti onnistuttu hälventämään.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että alkuperäisten rakennusten minimalistista mittakaavaa on vaikea toteuttaa nykymääräyksiä noudattaen. Museo katsoi kuitenkin, että esillä olevissa suunnitelmissa Jorma Järven alueen alkuperäinen henki on tavoitettu varsin onnistuneesti. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota autokatokseen, joka museon mukaan näyttää massiiviselta ja rajaa katutilaa tavalla, joka poikkeaa alueen alkuperäisestä kaupunkikuvallisesta ideasta. Toisaalta hankkeeseen ryhtyvä oli museon mukaan esittänyt pätevät perustelut tavallista suuremman autokatoksen välttämättömyydelle. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista Virvattarenpolku 3:n uudisrakennussuunnitelmiin, ja museo puolsi rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille. Naapurit 12-84-8, 12-84-9, 12-84-13, 12-84-14, 12-84-15 ja 12-84-17 huomauttivat yhteisesti rakennuksen korkeusasemasta sekä autokatoksesta. Naapureiden mukaan sekä rakennuksen lattiakorko että harja sijoittuvat liian korkealle suhteessa ympäröiviin rakennuksiin, ja suunniteltu rakennus poikkeaa näin mittasuhteiltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Naapurit edellyttivät, että rakennuksen korkeusaseman tulisi asettua Virvattarenpolku 1 ja Virvattarenpolku 5 harjakorkojen puoliväliin. Naapurit huomauttivat myös autokatoksesta, joka on näiden mukaan mittasuhteiltaan suhteettoman massiivinen ympäröiviin rakennuksiin nähden, ja ehdottivat katoksen kaventamista ja mataloittamista.

Vastineessaan hakija totesi, ettei uudisrakennusta ole tarkoituksenmukaista rakentaa ympäröivää maanpintaa alemmaksi, ja että aikaisemmin purettu asuinrakennus kosteusvaurioitui juuri tästä syystä korjauskelvottomaksi. Hakijan mukaan uuden rakennuksen lattian korkeusasema on viety niin alas kuin on rakentamismääräysten mukaan

ja kosteusteknisesti sallittua, samoin sen vesikatto on painettu niin alas, kuin voimassa olevien lakien ja määräysten, mm. lämmöneristysmääräysten mukaan on mahdollista. Autokatoksen osalta hakija toteaa, että se muistuttaa alueella jo olevia katoksia (mm. Luonnottarenpolku 1 ja 3) ja sijoitettu paikkaan, jossa usealla alueen tontilla on umpiaita. Katos on läpinäkyvä ja niin matala kuin mahdollista, ja räystäs- ja kattorakenteet mahdollisimman ohuet.

Rakennushanke oli voimassa olevan asemakaavan ja rakentamismääräysten mukainen, kaupunkikuvatoimikunta ja Espoon kaupunginmuseo puolsivat suunnitelmaa, ja hakija oli perustellut rakennuksen korkeusaseman, lattia- ja harjakorkeudet, samoin kuin autokatoksen mitoituksen. Näin ollen rakennuslupa myönnettiin hakemuksen mukaisena.

#### OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistöjen 49-12-84-8, 49-12-84-13, 49-12-84-15 ja 49-12-84-17 omistajat ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan rakennushankkeen keskeyttämistä ja rakennusluvan uudelleen käsittelyä, sekä rakennuspaikan katselmoimista asiantuntijoiden toimesta ennen uudelleen käsittelyä. Naapurit edellyttävät, että heidän oikaisuvaatimuksessa osoittamansa virheet korjataan, ja suunnitelmaa kehitetään vastaamaan alueella sovellettuja rakentamisen vaatimuksia. Naapureitten mukaan rakennusluvan mukainen suunnitelma murentaa alueen yhtenäisyyttä ja sen vaalittua erityisluonnetta, sekä kohtelee asukkaita epätasa-arvoisesti.

Naapurit perustelevat oikaisuvaatimusta rakennusluvan asiakirjojen virheillä ja ristiriitaisuuksilla. Heidän mukaansa Virvattarenpolku 1:n korkeusasema on leikkauskuvissa esitetty 60 cm korkeampana kuin se todellisuudessa on, ja näin annettu väärä vaikutelma ympäristön asuinrakennusten pienimittakaavaisuuden huomioimisesta. Naapureitten mukaan uudisrakennus ei istu katukuvaan, ja se on sijoitettu luonnottoman korkealle tontilta aikaisemmin purettuun rakennukseen ja ympäröiviin asuinrakennuksiin nähden. Autokatos taas on massiivinen, eikä muistuta alueella jo olevia katoksia toisin kuin hakija on esittänyt. Naapurit vaativat rakennuksen madaltamista yhdellä metrillä perustustasoa laskemalla, rakennekorkeuksia optimoimalla ja ajoväylää luiskaamalla.

Naapurit huomauttavat lisäksi hakijoiden epäoikeudenmukaisesta kohtelusta rakennusvalvonnan taholta liittyen aikaisempiin alueella tehtyihin asuinrakennusten laajennuksiin, joiden kohdalla rakennusvalvonta on kiinnittänyt erityishuomiota rakennusten korkeusaseman säilyttämiseen. Tämä on johtanut tinkimiseen huonekorkeuksissa, normaalia kalliimpiin rakenteisiin ja muihin erityisratkaisuihin. Naapurit vaativat, että tässä uudisrakennuskohteessa tulee noudattaa samoja linjauksia, ja jos niistä poiketaan, poikkeaminen edellyttää naapurin suostumusta.

Naapurit ovat liittäneet oikaisuvaatimukseen katujulkisivukaaviot, jossa on esitetty suunnitelman mukainen tilanne, katujulkisivu korjattuna niin, että rakennuksen harjalinja asettuu naapurirakennusten harjalinjojen tasoon, sekä kolmantena katujulkisivu, jossa autokatosta on lisäksi

kavennettu yhden auton katokseksi.

Vastineessaan oikaisuvaatimukseen hakija kiistää naapureitten väitteet naapurirakennusten korkeuksiin liittyvistä virheistä. Rakennukset on sijoitettu julkisivupiirustuksiin tontin vaaituksen yhteydessä mitattujen sokkelikorkojen mukaan, sekä konvertoimalla arkistopiirustusten likimääräiset korkotiedot niissä käytetystä N60-koordinaatistojärjestelmästä nykyiseen N2000-järjestelmään. Hakija on lisäksi teettänyt 17.6.2021 paikalla asiantuntijan tarkemittauksen, jonka perusteella Virvattarenpolku 1 on lupapiirustuksissa sijoitettu 10 cm todellista korkeusasemaansa ylemmäksi, kun taas Virvattarenpolku 5 harjakorkeus on sijoitettu 4 cm todellista sijaintiaan alemmaksi. Virhe on suunnitelmien kokonaisuuden kannalta epäolennainen.

Uudisrakennuksen korkoratkaisuihin liittyen hakija toteaa, että määräystenmukaisuuden, pintavesien poisjohtamisen, salaojien toimivuuden sekä esteettömyyden toteutumiseksi ei ole tarkoituksen tai määräysten mukaista rakentaa rakennusta ympäröiviä tontteja ja katua alemmaksi naapurien esittämällä tavalla. Autokatoksen muotoa, läpinäkyvyyttä, korkeutta ja sen katon rakenteiden keveyttä on kehitetty viranomaisen antamien ohjeiden mukaisesti. Autokatoksen autopaikkojen sijoittaminen naapureiden esittämällä tavalla jopa metri katua alemmaksi ei ole mahdollista, koska luiska autokatokseen ei täyttäisi tonttiliittymän kaltevuudesta annettuja ohjeita.

Naapureiden yhdenvertaisuuteen liittyvään huomautukseen hakija kommentoi, että uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida suunnitteluajankohtana voimassa olevat lait, säännökset ja määräykset ja suunnitelmat on tehtävä sen mukaisesti.

Hakija perustelee vastineessaan myös uudisrakennuksen lattia- ja räystäskorkoihin liittyviä ratkaisuja, joilla on pyritty madaltamaan räystäskorkeutta, sekä hulevesiin ja istutuksiin liittyviä ratkaisuja ja aikatauluja.

Oikaisuvaatimus ja hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuksen sijoitus tontille ja kerrosala ovat asemakaavan mukaiset. Uudisrakentamista koskevat rakentamismääräykset eivät mahdollista poikkeamista voimassa olevista rakentamismääräyksistä, toisin kuin korjaus- ja täydennysrakentamisessa. Suunnitelmissa esitetyt ympäröivien rakennusten korkeusasemat ovat peräisin rakennusvalvonnan arkistomateriaalista, ja niiden riittävä paikkansapitävyys on paikalla tarkistettu.

Rakennushanketta käsiteltiin ja kehitettiin yhteistyössä kaupunkikuvatoimikunnan ja Espoon kaupunginmuseon kanssa kevään 2021 ajan, ja molemmat lausunnonantajat ovat puoltaneet hanketta lopullisen hakemuksen mukaisena.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, eikä naapuri ole esittänyt oikaisuvaatimuksissaan sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ei ole perusteita.



**Esittelijän  
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 15 000 euron vakuus.

**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

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat  
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

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.

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

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

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot rappaus- ja värimalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen ja kaupunginmuseon hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja julkisivun puuosien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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, 133, 135

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

#### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali  
Lupapäätös 2021-817-A  
Oikaisuvaatimus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/84

Rakennuslautakunta

§ 116

01.07.2021

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen  
Asemapiirros  
Leikkaukset  
Pohjapiirros  
Julkisivut  
Ympäristöselvitys ja havainnekuvia

Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

8427/10.03.00/2021

## § 117

**Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 2020-2058 Palomäenrinne 19b**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

7.7.2021

**Rakennuspaikka**

49-60-193-16

Palomäenrinne 19b

LAAKSOLAHTI

02730 ESPOO

Pinta-ala 919.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO 1/211/2 e=0.25 Erillispientalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

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

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

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

kerrosala

**Hakija****Toimenpide**

Kahden asunnon talo (1) ja tukimuuria

Pääsuunnittelija: Jokitalo Matti rakennusinsinööri

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	103898721M	222.0	118.0	640.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 25.11.2020

Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 4 kpl

Osto sopimus ja valtakirja

Lainhuutotodistus

Hallinnanjakosopimus

Katukorkeusilmoitus

Katukorkeusilmoitus karttaliite

Kerrosalalaskelma

Meluselvitys  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Energiaselvitys ja -todistus  
Hulevesi kaivot  
Hulevesi asemakuva  
Suostumus avo-ojan käytöstä  
Kosteudenhallinta suunnitelma  
Perustamistapalausunto  
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5 kpl  
A-hallintaosan suostumus  
Naapurin suostumus  
Julkisivujen visualisointi

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

HANKE  
Lupavalmistelijä on päätöksellään 6.5.2021 § 46 myöntänyt rakennusluvan 2020-2058 Laaksolahdessa sijaitsevalle kiinteistölle 49-60-193-16 osoitteeseen Palomäenrinne 19b 02730 ESPOO yksikerroksisen kellarillisen paritalon ja osalle tontin etelärajaa toteutettavan tukimuurin rakentamiselle.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 230 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto (=6 ap). Kattokaltevuuden tulee olla 2:3-1:3. Yli 120 k-m<sup>2</sup> kokoisten asuntojen yhteyteen saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuinrakennukseen kiinteästi liittyvän 20 k-m<sup>2</sup> kokoisen autotallin.

Hallinnanjaollisella tontilla on ennestään vuonna 2009 valmistunut yhden asunnon talo (516P) kerrosalaltaan 115 k-m<sup>2</sup> (250 mm seinävahvuuden mukainen). Uudisrakentamiseen käytetään 118 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus ylittyy 3 k-m<sup>2</sup> (1.3%). Ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Kellari (104 m<sup>2</sup>) sijaitsee maaston mukaisesti pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Tontin etelärajalle korkeuserojen vuoksi rakennettavan noin 14 metrin pituisen tukimuurin korkeus vaihtelee. Rajanaapuri on antanut tukimuurille kirjallisen suostumuksen. Tukimuuria joudutaan rakentamaan myös hallinnanjaon rajalle. Tontin sisäisten aitojen ja tukimuurien rakentaminen ei Espoon rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan ole toimenpideluvan varaista.

Hakija on kuullut naapureita, joista kiinteistön 49-413-2-301 on huomauttanut rakennuksen korkeusasemasta sekä toivonut rajapyykin 181 alapuolella ja sen läheisyydessä sijaitsevan suuren irtokiven pysyttämistä paikoillaan.

Rakennuksen korkeusasemaa on madallettu ja hankkeeseen ryhtyvä tulee huomioida, että vuodesta 1969 asti paikallaan olevan irtokivi pysyisi edelleen paikoillaan. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen

edellytykset asemakaava-alueella. MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

#### OIKAISUVAATIMUKSET

Kaksi rakennuspaikan naapurikiinteistön 49-60-193-15 omistajista ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus A). Lisäksi rakennuspaikan kaksi muuta omistajaa, jotka hallitsevat hallinta-alue A hallinnanjakosopimuksen nojalla, ovat tehneet rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus B).

#### Oikaisuvaatimus A

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että rakennuslupa otetaan uudelleen käsittelyyn ja että hankkeeseen ryhtyvät tulevat esittelemään projektin ennen uuden luvan myöntämistä sillä perusteella, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tulleet naapurikiinteistön osaomistajiksi 10.3.2021 eli reilusti ennen rakennusluvan myöntämistä 10.5.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hyväksy ja puolla rakennusluvan myöntämistä, koska hankkeeseen ryhtyvät eivät ole olleet oikaisuvaatimuksen tekijöihin missään yhteydessä asiasta. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole nähneet virallisia piirustuksia tulevasta rakennuksesta vaikka ko. rakennuksen käyttäjät tulevat käyttämään oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistaman kiinteistön kautta kulkevaa rasiatietä. Epäselvyyttä on liittynyt myös hallinnanjakosopimuksen tulkintaan, koska siinä ei ole tarkasti määritelty esimerkiksi mahdollisten raskaiden ajoneuvojen käyttämistä kapealla rasiatietellä rakentamisen aikana.

Hankkeeseen ryhtyvän on täytynyt olla tietoinen siitä, että naapurikiinteistön omistajat ovat vaihtuneet rakennuslupaprosessin kestäessä, koska hankkeeseen ryhtyvä omistaa myös naapurikiinteistön läntisen hallinta-alueen B. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että hankkeeseen ryhtyvä on lisäksi käynyt esittelemässä 4.5.2021 rakennusprojektia, joka kohdistuu oikaisuvaatimuksen tekijöiden osin omistaman kiinteistön hallinta-alueelle B. Hankkeeseen ryhtyvä ei kuitenkaan ole ollut yhteydessä oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan rakennuslupaan liittyen.

Oikaisuvaatimus löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

#### Oikaisuvaatimus B

Oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat hallinnanjakosopimuksen nojalla kiinteistön itäistä osaa (hallinta-alue A), jolla sijaitsee vuonna 2009 valmistunut yhden asunnon talo.

Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat täydentäneet oikaisuvaatimustaan 9.6.2021.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hanke alentaa olemassa olevan asuinrakennuksen arvoa, vaikuttaa varjostuksen vuoksi asumisviihtyvyyteen sekä aiheuttaa esteettistä haittaa johtuen liian korkeasta tukimuuri-/aitarakennelmasta. Lisäksi autopaikat ovat suoraan aidan takana keittiön ja olohuoneen näkymissä. Tontin läntisen pihan yleisilme muuttuu radikaalisti. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole halunnut kehittää suunnitelmiaan ympäristöön paremmin soveltuviksi olemassa olevan asuinrakennuksen oleskelupihan suhteen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat muun ohessa, että hallinta-alueiden välillä olevan tukimuurin ja aidan yhteiskorkeus on enintään 1,6 metriä mitattuna hallinta-alue A:n oleskelualueen pihan pinnasta. Lisäksi uudisrakennus on asemoitu liian korkealle hallinta-alueella A olevan asuinrakennuksen suhteen ja hallinta-alue A:n puolelle on esitetty oja vastoin yhteistä sopimista. Autopaikat tulisi sijoittaa olemassa olevien omakotitalojen Palomäenrinne 19b ja 19a tonttien välissä kulkevan rasitetien päähän (enintään kaksi autopaikkaa per asunto). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uudiskohde voitaisiin toteuttaa rakennusteknisesti siten, että talo asemoituu huomattavasti alemmas, jolloin hallintarajalle ei tule kohtuuttomia asumisviihtyvyyteen vaikuttavia varjostuksia (9.6.2021 toimitetun oikaisuvaatimuksen liite 2).

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat myös rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta lupaprosessin aikana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kaksi kertaa ilmennyt, että rakennuslupa on haettu hallinta-alueen A tietämättä ja suunnitelmissa ei ole huomioitu rakennuttajalle annettuja kommentteja. Lupakäsittelijä on ilmoittanut oikaisuvaatimuksen tekijöille, että kiinteistön omistajien tulee olla yhtä mieltä suunnitelmista. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kommentoineet miten suunnitelmia tulisi kehittää. Epäselvyyttä on tässä vaiheessa ollut muun ohessa rakennuksen korkeusasemasta ja tukimuurin korkeudesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suunnittelunohjausta on tehty rakennusvalvonnan puolesta vaikka näin ei olisi tullut olla. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ymmärrä, miten lupavalmistelijä on voinut toimia ilman hallinnanjakosopimuksen osapuolien valtakirjaa suunnittelun ohjaajana. Suunnitelmassa oleva tukimuuriratkaisu on toteutettu mahdollisimman halvalla tavalla siten, että kaikki haitta kohdistuu hallinta-alueella A sijaitsevan omakotitaloon (9.6.2021 toimitetun oikaisuvaatimuksen liite 3).

Hankkeeseen ryhtyvä on hakenut rakennuslupaa väärin perustein, yksin ilman hallinnanjakosopimuksen mukaista myötävaikuttamis- ja vuorovaikutuskäytäntöä yhteisymmärryksen saavuttamiseksi. Lupavalmistelijä on luullut tai hänen on annettu ymmärtää ainoastaan rakennuttajan puheiden perusteella, että suunnitelmista on yhteisymmärrys, vaikka näin ei ole.

Määräaika oikaisuvaatimukselle on laskettu seuraavasti: päätöksen julkipanosta seitsemän vuorokautta + oikaisuvaatimuksen tekemiselle varattu 14 vuorokautta. Rakennusluvan myöntämisestä

oikaisuvaatimuksen tekijät saivat tietää 26.5.2021, kun naapuri ilmoitti siitä heille.

Sekä alkuperäinen että päivitetty oikaisuvaatimus liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimukset tutkimatta.

#### **PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT**

MRL 19 luvussa tarkoitetut lupapäätökset (tässä: rakennuslupapäätös) annetaan julkipanon jälkeen. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle säädetty määräaika alkaa kulua julkipanossa ilmoitetusta päätöksen antopäivästä.

Rakennuslupapäätös 2020-2058 on annettu julkipanon jälkeen 10.5.2021. MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimukset A ja B ovat saapuneet rakennusvalvonnan kirjaamoon 31.5.2021. Oikaisuvaatimusta B on täydennetty 9.6.2021. Kun huomioidaan edellä mainitut päivämäärät, oikaisuvaatimukset eivät ole saapuneet rakennusvalvontaan MRL:n mukaisessa 14 vrk määräajassa. Tämän vuoksi oikaisuvaatimukset on jätettävä tutkimatta myöhässä saapuneina.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle



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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.  
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.  
Radonin esiintyminen maaperässä otettava huomioon alapohjarakenteissa.  
Rajalle rakennettavan tukimuurin tulee sijaita rakenteineen oman tontin puolella.  
Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Helena Railama, puh. 040 667 1950  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Lupapäätös 2020-2058-A Palomäenrinne 19b  
Oikaisuvaatimus A Palomäenrinne 19 b 310521  
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M 310521  
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M LIITE 1 310521  
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M LIITE 2 310521  
Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19b M 090621

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/84

Rakennuslautakunta

§ 117

01.07.2021

Oikaisuvaatimus B Palomäenrinne 19 b M LIITE 1 090621  
Oikaisuvaatimus B Palomäentinne 19b M LIITE 2 ja 3 090621  
Asemapiirustus  
Leikkauspiirustus  
Julkisivupiirustukset

Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tehneet

9008/10.03.00/2021

## § 118

**Uudisrakennuslupa 2021-360 Turuntie 207**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

**Rakennuspaikka**

49-64-40-4

Turuntie 207

KARVASMÄKI

02740 ESPOO

Pinta-ala 17132.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

KL-2 Liike- ja toimitilarakennusten

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

3427.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

2299.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

**Hakija**

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

PL 500

02201 ESPOO

**Toimenpide**

Myymälärakennus (1), jätekatos (2) ja ostoskärrykatos (3)

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039260197	2564.0	2564.0	15940.0	2
2	1039260208	11.0	11.0	33.0	1
3		32.0	0.0	90.0	0

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot**

Paloluokka P2

Naapurien kuuleminen, 25.03.2021  
3kpl

Kaupunkimittausyksikkö 11.03.2021

Länsi-Uudenmaan 20.05.2021  
Pelastuslaitos

.

Puoltava

lausunto		
Kaupunkitekniikan keskuksen	22.04.2021	Mahdollistava
Uudenmaan ELY-keskus	20.01.2021	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	23.06.2021	Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 8kpl  
 Valtakirja  
 Lainhuuto  
 Kaupparekisteriotteet  
 Kiinteistörekisteriote  
 Liikennejärjestelyt  
 Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset  
 Ennakkoneuvottelu 1 -muistio  
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Palotekninen suunnitelma (teksti)  
 Paloteknisen suunnitelman liitekuvat  
 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
 Ympäristöselvitys  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Hulevesisuunnitelma  
 Havainnekuva 1  
 Havainnekuva 2  
 Havainnekuva 3  
 Havainnekuva 4  
 Havainnekuva 5  
 Havainnekuva 6  
 Ekologinen selvitys  
 Paloturvallisuuden riskiarvio  
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
 Esteetön rakennus -lomake  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Väestönsuojapiirustus  
 Julkisivut, värilliset  
 Julkisivumateriaalit ja -värit  
 Maaperän haitta-ainetutkimus  
 Katukorkeusilmoitus ja tasaussuunnitelma  
 Pohjatutkimus  
 Aluejulkisivu  
 Pihasuunnitelma  
 Ajoyhteys rasitteen perustaminen liitteineen  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Rasitesopimus ajoyhteydestä  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake

Ekologinen selvitys  
Katusuunnitelma  
Ennakkoneuvottelu 2 -muistio  
KKT:n lausunto  
Havainnekuvat  
Julkisivut, värilliset  
Aluejulkisivu  
Jätekatos  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Toimistotilojen akustiset vaatimukset  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Rakennushankkeen akustisen suunnittelun  
Ulkoväriyssuunnitelma - Julkisivumateriaalit ja -värit  
Vss-ilmoitus  
Väestönsuojapiirustukset  
Kerrosalakaaviot  
Julkisivut, värilliset  
Asemapiirustus - Asemapiirros  
Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaaviot  
Pihasuunnitelma - Pihasuunnitelma  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle sekä kahden katoksen rakentamiselle.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Myymälärakennus sijoittuu Turuntien ja Bellintien väliselle tontille Bembölen kaupunginosassa. Kiinteistöllä on voimassa oleva purkamislupa 2020-2198-P varikko- ja toimistorakennusten purkamiseksi.

**ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen, johon saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 3000 k-m<sup>2</sup> ja muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa myös palvelu- ja ravintolatiloja sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää ympäristöhäiriötä. Tontin länsiosassa on asemakaavan mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tontin itäosassa on puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jonka kautta on toteutettava sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteys. Tontilla on maanalaisia johtoja ja putkia ja kaavan mukaan rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja.

Asemakaavan mukaan uudisrakennukset ja rakenteet tulee sovittaa viereiseen kulttuuriympäristöön ja rakennuskantaan. Rakennusten Turuntien ja Bellintien puoleisilla julkisivuilla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Näiden julkisivujen yhtenäinen pituus saa

olla enintään 35 metriä. Tätä pidempi julkisivu tulee porrastaa tai se on jäseneltävä syvennyksillä, ulokkeilla, katoksilla tai matalammilla rakennusosilla. Uudisrakennusten sisäänkäyntien yhteydessä yhtenäisen julkisivun korkeus saa olla enintään 4 metriä. Tätä korkeampi julkisivu tulee jäsenellä syvennyksillä, ulokkeilla ja katoksilla. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puna- tai keltamullan tyyppisin värisävyin maalattua puuta tai punatiiltä. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Vesikatolla sijaitsevat laitteet ja tekniset tilat tulee sovittaa rakennusten yleisarkkitehtuuriin.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm. hulevesien käsittelyä, istutuksia, mainoslaitteita, pysäköintialueiden jäsentämistä sekä pihojen ja huolto- ja lastaustilojen suunnittelua koskevia määräyksiä.

#### RAKENNUSHANKE

Myymläarakennus on osittain 2-kerroksinen, sisäänkäynti on rakennuksen koillissivun eteläosassa ja rakennuksen pohjoispäättyyn sijoittuu kuormaustila ja väestönsuoja. Rakennuksen teknisiä tiloja on 2. kerroksessa sekä kuormaustilan yhteydessä. Pulpettikattoiseen myymäläarakennukseen liittyy sisäänkäyntisivun tasakattoinen matalampi tasakattoinen rakennusosa, katemateriaalina on tumman harmaa huopakate. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on punamullan sävyinen puuelementti. Julkisivuun on esitetty harmaita alumiinisäleikkökenttiä. Rakennuksen pääty Turuntien suuntaan on pääosin lasiseinäinen. Tekniset laitteet vesikatolla ja lounaissivun huoltoporras on esitetty verhoiltavan metallisäleiköin. Jätteet sijoittaan erilliseen jätekatokseen. Ostoskärykatos on teräsrakenteinen ja lasiseinäinen ja -kattoinen.

Asiakasliikenne tontille ohjataan tontin kaakkoiskulmasta Turuntielle rakennettavan liittymän kautta. Tontin kakkoiskulmaan rakennetaan myös ajoliittymä naapuritontille. Huoltolastausliikenne käyttää pääosin Bellintien olemassa olevaa ajoliittymää. Tontin itäosaan rakennetaan asemakaavan edellyttämä kevyenliikenteen väylä Turuntieltä Bellintielle. Pysäköintialuetta on jäsenelty puu- ja pensasistutuksin.

#### RASITTEET

Kiinteistöä koskee 26.8.2019 päivitetty rasitesopimus. Rasitesopimuksessa on sovittu kiinteistöä koskevista kulkuyhteyksistä. Rasite on rekisteröity 20.12.2019.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeus tonttitehokkuudella 0,20 on 3426 kem<sup>2</sup>. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakennuksen kokonaiskerrosala on 2564 k-m<sup>2</sup>, josta MRL 115 mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävä osuus on 11m<sup>2</sup> ja

asemakaavan mahdollistamaa teknisten tilojen ja väestönsuojan lisärakennusoikeutta 305k-m<sup>2</sup>.

Erillisen jätekatoksen kerrosala on 11k-m<sup>2</sup> ja ostoskärykatoksen ala 32 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 810 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva muuntamo.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten että uudisrakennus ylittää rakennusalueen rajan luoteisnurkassaan ja pysäköintiruudut rakennusalueen rajat tontin kollis- ja luoteissivuilla. Perusteluna rakennuksen sijoituksen ja pysäköintialueen mitoituksen kokonaisuus. Ajoliittymä tontille 49-402-9-7 poikkeaa osittain kaavassa merkitystä ajoliittymän sijainnista liikennesuunnitelman perusteella toimivan risteysliikenteen toteuttamiseksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liikerakennuksen 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Liikuntaesteisille vähintään 2 ap / alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 ap / 50 autopaikkaa kohti. Kaava edellyttää yhteensä 52 ap:n rakentamista. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 170 ap, joista 5 LE-paikkaa ja yksi paikka taksille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka liikerakennuksen 70 k-m<sup>2</sup> kohti. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tilassa. Suunnitelmassa on yhteensä 38 pyöräpaikkaa.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 22 m<sup>2</sup> 30 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalitaloina.

#### ESTEETTÖMYYS

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

#### MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan 18.3.2021 päivätyn Toimistotilojen akustiset vaatimukset- lausunnon mukaisesti.

Hanke toteutetaan 25.2.2021 päivitetyn paloteknisen suunnitelman mukaisena.

Hanke liittyy HSY:n liitoslausunnon mukaisesti hulevesiverkkoon. Hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisessa viivytysputkistossa asemakaavan mukaisesti.

20.05.2021 Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan Pelastusviranomaisen puoltaa rakennuslupaa ja suosittelee lupaehdoksi

erityistä palotarkastusta.

20.01.2021 purkamisluvalla 2020-2198-P annetun lausunnon mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan rakentamisen joka vaiheessa. Tämän lisäksi lausunnossa pyydetään kiinnittämään huomiota kaavamääräykseen, jonka mukaan kiinteistöä ympäröivää olemassa olevaa puustoa tulee suojata työmaa-aikana.

08.03.2021 Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan opastekyltit ja valomainokset/pylonit eivät saa muodostaa näkemäesteitä ajoliittymiin tai kevyen liikenteen yhteyksien liittymiin eivätkä saa valotehollaan tai sijainnillaan häiritä esim. liikennemerkkien tai liikennevalojen havaittavuutta.

10.10.2019 Pohjatutkimuksen mukaan radonin pitoisuutta ei ole selvitetty. Ilman erillistä tutkimusta tämä tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankkeen. Hanketta on kehitetty 08.3.2021 lausunnon pääperiaatteiden mukaisesti.

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

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

pohjatutkimus

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma



kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma  
piha- ja istutussuunnitelmat  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.  
piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden  
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.  
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden  
aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on  
esitettävä työmaasuunnitelma ja  
kosteudenhallintasuunnitelma.  
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on  
sovittava johtojen omistajan kanssa ennen  
toimenpiteisiin ryhtymistä  
Kiinteistöllä on voimassa oleva purkamislupa 2020-  
2198-P. Haitta-ainetutkimus purettavien rakennusten  
alapuolisista maa-aineista tulee esittää Espoon  
rakennusvalvontaan ja Ympäristökeskukseen  
hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.  
Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä  
puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä  
tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta  
vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.  
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen /  
hallintaan liittyvää määrystä tontille tulee noudattaa  
myös työmaa-aikana.  
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön  
ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Maaperän radonpitoisuus tulee selvittää ennen aloituskokouksen pitämistä.

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

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

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Tämä rakennuslupa ei oikeuta mainoslaitteiden rakentamiseen. Mainoslaitteille on haettava erillinen toimenpidelupa. Opastekyltit ja valomainokset eivät saa muodostaa näkemäesteitä ajoliittymiin tai kevyen liikenteen yhteyksien liittymiin eivätkä saa valotehollaan tai sijainnillaan häiritä esim. liikennemerkkien tai liikennevalojen havaittavuutta.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Leikkaukset  
Aluejulkisivu  
Pohja 1. krs.  
Pohja 2. krs.  
Jätekatos  
Ostoskärrykatos  
Julkisivut  
Julkisivuvärit  
Julkisivut värilliset  
Pihasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Havainnekuva 1  
Havainnekuva 2  
Havainnekuva 3  
Havainnekuva 4  
Havainnekuva 5  
Havainnekuva 6

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/84

Rakennuslautakunta

§ 118

01.07.2021

Jakelu

Hakijat

9020/10.03.00/2021

## § 119

**Uudisrakennuslupa 2021-544 Teirinsyrjä 2b**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

7.7.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-47-540-6 MUURALA Pinta-ala 23146.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Teirinsyrjä 2b 02770 ESPOO  Asemakaava KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön 8700.0 k-m <sup>2</sup> 8203.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Myymläarakennus (1). Viiden maalämpökaivon poraus.  Pääsuunnittelija: Heino Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103931609J	8203.0	7196.0	63332.0	2
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2					
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	24.03.2021				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	13.04.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 4kpl	29.04.2021				.
	Kaupunkikuvatoimikunta	03.05.2021				Ehdollinen
	Espoo Ympäristökeskus	23.04.2021				Mahdollistava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 7kpl Rakennuslupakartta					

Tasaus- ja kuivatussuunnitelma  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Esteettömyysselvitys - Esteettömyysselvitys  
HSY:n kevyt esisuunnitelma hulevesiviemäriin suurent  
Ennakkoneuvottelut, muistiot  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - RAK05B  
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
Mikkelän varikko, tontti 47540/6, Maaperän pilaantuneisuuden lisätut  
VSS piirustus  
VSS ilmoitus  
LVI-suunnittelun perusteet  
Hankeselvitys  
Pihasuunnitelma  
Energiaselvitys ja -todistus  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys naapurien kuulemisesta  
Maalämpökaivojen etäisyydet  
Kerrosalat  
Värilliset julkisivut  
Hulevesisuunnitelma  
Riskiarviolomake Kantavat rakenteet  
Rakennetyypit  
Ulkoväriyysuunnitelma - Perspektiivit ja julkisivuote leikkauksineen  
Palotekninen suunnitelma liitteineen  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Kerrosala\_MRL-11508C  
Aidat ja portit  
Pintavesisuunnitelma, selvitys  
Riskiarviolomake Rakennusfysiikka  
Kiinteistörekisteriote  
Äänitekninen lausunto  
Toimistotilojen akustiset vaatimukset  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Vaativuusluokat  
Espoo Ympäristökeskus, 23.04.2021, lausunto  
Lausunto maaperästä nousevien kaasujen poistamiseksi  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Pöytäkirjaote / EKY 31.5.2021  
Pöytäkirjaote / EKY 3.5.2021  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Äänitekninen lausunto  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - RAK05B  
Ulkoväriyysuunnitelma - Perspektiivit ja julkisivuleikkaukset  
Ulkoväriyysuunnitelma - Julkisivut värilliset  
Valtakirja  
Väestönsuojapiirustukset

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

Katukorkeusilmoitus - s-postit Teirinsyrjän liittymistä  
Muu selvitys - Maalämpökaivon\_ettäisyydet EK2  
Muu selvitys - Maalämpökaivon\_ettäisyydet EK1  
Muu selvitys - Maalämpökaivon\_ettäisyydet EK4  
Muu selvitys - Maalämpökaivon\_ettäisyydet EK5  
Muu selvitys - Maalämpökaivon\_ettäisyydet EK3

Muuntamoselvitys

Pihapiirustus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle sekä viiden maalämpökaivon poraamiselle. Rakennus suunnitellaan rakennustarvikekauppa Onniselle sekä päivittäistavarakauppa Keskon Supermarketille

Myymälärakennus sijoittuu Espoon väylän varteen Muuralan kaupunginosassa.

**ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa sekä ravintola-, ruoka- ja huvipalvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhden päivittäistavarakaupan myymälän, jonka osuus saa olla enintään 2520 k-m<sup>2</sup> rakennusalalle merkitystä rakennusoikeudesta. Suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 8700 k-m<sup>2</sup>. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, polttoaineen jakeluaseman, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asemakaavan mukaan Espoonväylän ja Espoontien puoleiset julkisivut tulee mm. sovittaa Mikkelän paloaseman kanssa yhteensopiviksi. Kadun puolen julkisivujen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jota jäsennellään näyteikkunoin ja sisäänkäyntikatoksin. Julkisivujen umpiosien tulee olla osittain kiviainesta. Ikkunapinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään 25%.

Korttelialueen korkomaailma tulee sovittaa luontevasti Espoonväylän, Espoontien ja Teirinsyrjän tasauksiin ja korttelialueen sisäiset jalankulku- ja pyöräilyreitit tulee suunnitella sujuviksi ja turvallisiksi. Espoonväylän varressa on alueen osa s-1, jolla oleva puusto on säilytettävä ja Espoontiehen rajautuva tontinosa tulee istuttaa puilla ja pensaila. Lisäksi kaavassa on pysäköintialueita ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä ja todettu että tontilla on maaperän pilaantumisen johtuva maa-ainesten käyttörajoite.

**RAKENNUSHANKE**

Rakennus on sijoitettu tontin pohjoisrajalle ja jakaantuu Onnisen sekä Supermarketin tiloihin. Onnisen länsipäädyssä sijaitsee lisäksi puolilämmin läpiajettava noutohalli. Myymälärakennus on osittain 2-

kerroksinen ja teräsrakenteinen. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina Espoon väylän puolella sekä länsipäädyssä on käytetty värikkäitä kuitusementtilevyjä sekä eteläsivun jalankulkutasossa keraamista laattaa. Rakennuksen takaosa on kasetoitua pinnoitettua pdf- peltiä.

Uusia liittymiä rakennetaan kaksi kappaletta Teirinsyrjälle, pohjoinen liittymä osoitetaan pelkästään huollon käyttöön. Supermarketin huolto sijoittuu heti Teirinsyrjän viereen, Onnisen huolto tapahtuu Onnisen myyntipihalta. Onnisen myyntipiha aidataan. Eteläjulkisivun jatkeena oleva aita tehdään rakennusaineisena. Muuten tontti aidataan 2 metriä korkealla verkkoaidalla.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 8203 kem<sup>2</sup>, josta 1007 m<sup>2</sup> on teknisiä tiloja. Päivittäistavarakaupan myymälän osuus on 2510 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1504 k-m<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että osa rakennuksesta on kaksikerroksinen. Toiseen kerokseen rakennetaan IV-konehuoneet ja teknisiä tiloja. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmaa ja poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liikerakennuksen 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Liikuntaesteisille vähintään 2 ap / alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 ap / 50 autopaikkaa kohti. Kaavan vaatimus on yhteensä 144 ap rakentaminen ja pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 171 ap, joista 5 LE-paikkaa ja 2 LE saattopaikka. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka liikerakennuksen 70 k-m<sup>2</sup> kohti, yhteensä 103 kpl . Pyöräpysäköintipaikat tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Suunnitelmassa on yhteensä 105 pyöräpaikkaa.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuojan suoja-alaa tarvitaan 72 m<sup>2</sup> 96 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalituloina.

#### ESTEETTÖMYYS

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

#### MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hanke toteutetaan 23.4.2021 melumallinnuksen mukaisena. Julkisivujen rakennetyypit on suunniteltu äänitasoeromenetelmän mukaisesti (RIL 243-1-2007).

Hanke toteutetaan 19.3.2021 päivitetyn paloteknisen suunnitelman



mukaisena.

Hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisissa viivytysaltaissa asemakaavan mukaisesti. Hanke liittyy alueen hulevesiverkkoon. Hanke on toimittanut luvalla HSY:n alustavan suunnitelman koskien alueen hulevesiviemäreiden muutoksia ja HSY:n liitoslausunnon.

Kiinteistölle 49-47-540-6 on merkitty maa-ainesten käyttörajoite valtakunnallisessa Maaperän tila- tietojärjestelmässä. Hankealueella esiintyy potentiaalisesti sulfidisia. Espoon ympäristökeskuksen 23.4.2021 lausunnon mukaan työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta on laadittava selvitys, joka voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan. Lausunnon mukaan maamassoja ei saa läjittää uoman läheisyyteen ja rakentamisessa on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Tontilla sijaitsee pilaantuneita maa-aineksia Rambollin 11.10.2019 raportin mukaisesti. Esitetään toteutettavan alapohjarakenne 11.5.2021 selvityksen mukaisena huomioiden maaperästä nousevien kaasujen poistaminen laatan alta radon-putkistolla.

23.03.2021 Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan tulee huomioida uudisrakennuksen edellyttämä sammutusveden tarve ja -järjestelyt (automaattinen sammutuslaitteisto) kunnallistekniikan suunnittelussa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankkeen. Hanketta on kehitetty 22.2.2021 ennakkolausunnon ja 3.5.2021 lausunnon pääperiaatteiden mukaisesti.

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

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### **Esittelijän päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjatutkimus  
paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma  
selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
pohjarakennesuunnitelmat  
työmaasuunnitelma  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma  
piha- ja istutussuunnitelmat  
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava  
rakennusvalvontakeskukseen  
saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma  
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 talotekniikan aloituskokous.

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

Tämä rakennuslupa ei oikeuta muuntamon  
rakentamiseen. Luvalla on esitetty alustava selvitys  
muuntamotilasta ja viitteellinen koko ja sijainti  
asemapiirrokseseen.

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.

Pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivujen värimalleista 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.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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

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

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

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän

työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Mahdollisille myymälärakennuksen katolle sijoitettaville aurinkopaneeleille tulee hakea erillinen toimenpidelupa.

Ennen maalämpökaivojen poraamista on selvitettävä maalämpökaivojen sijoituspaikkojen maaperän haitta-ainepitoisuus sekä orsi – ja pohjavesitilanne.

Selvitykset on toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen lausuntoa varten. ELY-keskuksen lausunto on toimitettava rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä ja lausuntoa on noudatettava maalämpökaivojen poraamisessa ja sijoituksessa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t , 133, 135, 138 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

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

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirustus  
Hankeselvitys  
Leikkaukset  
Pohjapiirustus 1.krs  
Pohjapiirustus 2krs.  
Pihapiirustus  
Julkisivut  
Julkisivut värilliset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/84

Rakennuslautakunta

§ 119

01.07.2021

Havainnekuvat ja julkisivuote

Jakelu

Hakijat

9033/10.03.00/2021

## § 120

**Uudisrakennuslupa 2021-274 Vuoritontuntie 3**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-24-8 NIITTYKUMPU Pinta-ala 5153.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vuoritontuntie 3 02200 ESPOO  Asemakaava LPA Autopaikkojen korttelialue 0.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Riihitonttu c/o Keskinäinen työeläkevak.Varma PL 4 00098 VARMA					
<b>Toimenpide</b>	Asuin- ja päiväkotirakennus (847W), kolme pihavarastorakennusta (837K, 848X, 849Y)  Pääsuunnittelija: Raiski Pentti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103922847W	7203.0	6911.0	26100.0	5
	2	103922837K	28.0	28.0	80.0	1
	3	103922848X	28.0	28.0	80.0	1
	4	103922849Y	19.0	19.0	55.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen 4 kpl 11.03.2021 Kaupunkimittausyksikkö 24.02.2021 Kaupunkikuvatoimikunta 25.05.2020 Metron rataisännöinti 26.02.2021					
					Mahdollistava Ehdollinen Ehdollinen	

Rajanaapurit Espoo	03.03.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	03.03.2021	Ehdollinen
Ympäristöterveys	08.03.2021	Puoltava
Espoon seudun		
Länsimetro Espoo	09.03.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	26.04.2021	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 15 kpl  
 Kaupparekisteriote  
 Valtakirja  
 Hankeselostus  
 Tilojen yhteiskäytösopimus  
 Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta  
 Naapurin suostumus 2 kpl  
 Yhteisjärjestelysopimus  
 HSY:n liitoslausunto  
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio  
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Pohjaveden hallintasuunnitelma  
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
 Palotekninen suunnitelma  
 Kolmannen osapuolen lausunto  
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja 2 kpl  
 Esteettömyys selvitys  
 Energiaselvitys ja -todistukset (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (87-97)  
 Sulfidimaa- ja korroosiotutkimusraportti  
 Väritetyt julkisivupiirustukset 2 kpl  
 Aluejulkisivupiirustukset 2 kpl  
 Julkisivujen väriyysuunnitelma  
 Havainnekuva  
 VSS-piirustukset ja -ilmoitus 2 kpl  
 Pihasuunnitelma  
 Huleveisuunnitelma  
 Rakentamisen aikainen huleveisuunnitelma  
 Tulvariskiselvitys  
 Parvekkeen periaateleikkaus  
 Selvitys yhteis- ja aputiloista  
**LUPAHAKEMUS**  
 Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon ja siihen sisältyvän päiväkodin sekä kolmen pihavaraston rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK-2, jolle saa rakentaa myös päiväkodin. Asemakaavassa on tontille määrätty yksi

kaksiosainen rakennusala, jossa rakennuksen ensimmäinen, päiväkotia varten tarkoitettu kerros saa olla leveämpi sisäpihan suuntaan. Päiväkodin päälle sallitut neljä asuinkerrosta on määrätty Vuoritontuntien varteen ja ne on jaettava aukotuksin vähintään kahteen osaan. Enimmäiskerrosalaksi on annettu 5700 kem<sup>2</sup>, josta enintään 1700 kem<sup>2</sup> saa käyttää päiväkotia varten. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät osat. Edellä mainittuja tiloja saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta ja ne tulee sijoittaa maantasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja vain tontin luoteiskulmassa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa valtaosalla kadun puoleisia julkisivuja, ja nämä parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunoiden tapaan, nauhamaisuutta ja suuria lasipintoja välttäen. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Suunnitellun viisikerroksisen tasakattoisen ja teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kuudelle lapsiryhmälle suunniteltu päiväkotitila sekä yhteis- ja aputiloja. Varsinaiset asuinkerrokset 2-5 päiväkodin yläpuolella jakaantuvat kolmeen erilliseen tornimaiseen osaan. Yhteis- ja aputiloja on myös 2. kerroksessa. Päiväkotitilat sijoittuvat pääosin rakennuksen matalampaan yksikerroksiseen osaan sisäpihan puolelle. Asunto-osan ja päiväkodin välillä ei ole sisäistä kulkuyhteyttä. Päiväkodin ruokala- ja salitila avautuu kuitenkin kadun puolelle ja se on tarkoitettu myös talon asukkaiden yhteiskäyttöön sekä iltakäyttöön kuntalaisia varten. Asukkaiden piha-alue sijoittuu päiväkodin katolle 2. kerrokseen. Päiväkodille kokonaisuudessaan varattu piha-alue maantasolla on asukkaiden käytössä päiväkotitoiminnan ulkopuolella.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 89 kpl, keskipinta-alaltaan 38 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai lasitettu terassi. Varatiepoistuminen asunnoista on järjestetty kadun puoleisilta parvekkeilta nostokoriautoon ja muilta parvekkeilta luukun kautta sivu- tai pystysuunnassa naapuriparvekkeelle. Jätteet kerätään jätehuoneisiin maantasokerroksessa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina asuinkerroksissa on valkobetoni ja maantasokerroksessa musta graafinen betoni. Sisäänkäyntejä korostetaan metallivärein. Parvekkeet on integroitu umpinaisin seinänosin osaksi julkisivua. Piharakennusten julkisivu on mustaa pystylautaa ja kattona viherkatto.



Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 6911 kem2 on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 649 kem2 sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 562 kem2. Päiväkodin osuus kerrosalasta on 1374 kem2.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pihavarastorakennukset sijoittuvat rakennusalueen ulkopuolelle, ja kaksi pihavarastorakennusta sijoittuu naapurin suostumuksella alle neljän metrin etäisyydelle tontinrajasta. Hakija pitää ratkaisua perusteltuna pihan jäsentelyn kannalta ja toteaa korttelisuunnitelman sisältäneen vastaavia piharakennuksia. Asuinkerrosten taitteiset ulkoseinät ylittävät taitteidensa kohdilta rakennusalan rajan pienin mitoin. Hakijan mukaan taitteisuus liittyy luontevasti päiväkodin muotokieleen ja on lisäksi helpottanut kerrosalan jakamista kolmeen osaan. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä vähintään 45 ap. Autopaikkoja on rakennettava päiväkodille vähintään 1 ap/200 kem2; yhteensä vähintään 7 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu asunnoille yhteensä 45 ap ja päiväkodin henkilökunnalle yhteensä 12 ap, jotka kaikki sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksin kiinteistölle 49-15-31-1. Päiväkodin saattoliikenteelle on katualueelta varattu seitsemän liikennemerkein ohjattavaa autopaikkaa, joista yksi on LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; yhteensä vähintään 160 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu asunnoille 160 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja 22 pp pihalle. Päiväkotia varten on rakennettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/ 100 kem2; yhteensä 14 pp. Päiväkodille on suunniteltu polkupyöräpaikkoja yhteensä 14 pp runkolukittavina piha-alueelle.

#### VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksessa on kaksi väestönsuojaa vierekkäin 1. kerroksessa. Asuntoja varten mitoitettu henkilömäärä on 105 hlö. Päiväkodin käyttöön tarkoitettu suojatila on mitoitettu henkilömäärän 136 hlö mukaan. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto ja päiväkodin henkilökunnan sosiaalitila.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuin- ja päiväkotirakennus sisäänkäynteineen sekä yhteispihat ovat

esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Katualueella rakennuksen lähellä sijaitsee yksi LE-autopaikka. Hulevettä imeytetään tontille. Muu osa hulevedestä johdetaan viivytyksen kautta kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Pienasuntovaltaisen hankkeen pesula- ja kuivaustilojen laajuus sekä talosaunojen lukumäärä alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Hankkeessa on vain yksi hyvin varusteltu pesula, jonka yhteydessä on kaksi kuivaushuonetta. Lisäksi kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle.

Saunaosastoja on kaksi kappaletta väljästi mitoitettuina ja niillä on lasitetut terassit. Osa lastenvaunujen säilytykseen vaaditusta tilasta on sijoitettu suurimpien asuntojen eteistilaan. Irtaimistovarastoista 12 kpl on sijoitettu huoneistojen sisälle muuta asunnon sisäistä varastointitilaa vähentämättä. Näille huoneistoille on lisäksi varattu 1. kerroksesta erillinen pieni varastotila.

Hanketta on suunniteltu yhteistyössä Espoon sivistystoimen kanssa.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Lähialueen kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka sisältää hankkeen autopaikkojen sijoittamisen kiinteistölle 49-15-31-1.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 26.4.2021 antanut hankkeelle lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu huomioon.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi tekninen toimikunta ei ole kokoontunut, eikä ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Rakennusvalvonnan tilapäinen tekninen tarkastusmenettely on puoltanut hanketta.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.  
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.  
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.  
Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'. Louhinnan aloittamisesta on ilmoitettava HKL:n metrorataisännöintiin.  
Ennen rakennustyön aloittamista on katualueelle suunniteltuun päiväkodin sisäänkäyntiluiskaan saatava hyväksyntä kaupunkitekniikan keskukselta.  
Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.  
Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava vähintään kolme (3) maanäytettä eri puolilta rakennettavaa kiinteistöä. Mikäli näytteissä havaitaan sulfidisavea, on maa-aineksen korroosio-ominaisuudet tutkittava näytteenotolla ja laboratorioanalyysin.  
Ennen rakennustöiden aloittamista tulee Espoon ympäristökeskukselle esittää pH-seurannan sisältävä työmaavesien hallintasuunnitelma. Työmaanaikaisia maamassoja ei saa sijoittaa lähelle oja, vaan ne tulee sijoittaa siten, ettei sateella niistä valuva pintavesi pääse valumaan lähiojiin.  
Pohjaveden hallintaselvitys on hyväksyttävä Espoon ympäristökeskuksella ennen vallitsevan pohjaveden pinnan tai painovoimaisen kuivatustason alapuolelle rakentamista.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen päiväkodin käyttöönottoa on yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa suoritettava päiväkotitilojen esteettömyyskatselmointi.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Hankeselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/84

Rakennuslautakunta

§ 120

01.07.2021

Leikkaus A-A  
Pohjat 1.krs.  
Pohjat 2.krs.  
Pohjat 3.krs.  
Pohjat 4.krs.  
Pohjat 5.krs.  
Pihasuunnitelma  
Väritetyt julkisivut 1  
Väritetyt julkisivut 2  
Havainnekuva

Jakelu

Hakijat

8929/10.03.00/2021

## § 121

**Uudisrakennuslupa 2021-1077 Ylismäenkuja 6**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

7.7.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-46-2 HENTTAA Pinta-ala 2160.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 6 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1, X/XI, 5200 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5200.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Ålandsbanken Lunastustontti I Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) ja siihen kytketyn taloussiiven rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen  Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103943785A	7179.0	6736.0	22930.0	12
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	11.06.2021				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	08.03.2021				Ehdollinen
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	14.06.2021				Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 22 kpl					

VSS-piirustus ja -ilmoitus  
Hankekuvaus  
Selvitys yhteistiloista  
Valtakirja  
Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus  
Rakennuslupakartta  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Naapurin kuuleminen, 5 kpl (samassa 1 suostumus)  
Naapurin suostumus  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Suunnitteluperusteet (rs, rak, lvi, palo, akust)  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
Happamien sulfaattimaiden ja työmaavesien käsittelysuunnitelma  
Pohjavedenhallintasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Pelastustiesuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely)  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (83)  
Liikennemeluselvitys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Selvitys tilapäisistä ratkaisuista  
Parvekepiirustus  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
Annettuja lausuntoja, 1 kpl (ksk)

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja siihen kytketyn ulkoiluvälinevaraston käsittävän rakennussiiven rakentamiseen sekä tontin pohjoisrajan osittaiseen aitaamiseen kevyen liikenteen väylästä.

Kyseessä on Vanbronniityn uuden asemakaava-alueen rakentaminen. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) ja erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti (LPA). Kortteliin saavutaan Ylismäenkujaa pitkin, jonka varrelle on asemakaavassa osoitettu lisäksi

yleinen pysäköintialue (LP). Asuinrakennusten rakennusluvut on jo myönnetty tonteille 1, 3 ja 4 ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen luvat on myönnetty kaikille korttelin kuudelle asuinrakennustontille. AH- ja LPA-tonttien hakemukset on perustettu.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat, jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupatontti on korttelin luoteisreunalla ja sille saa rakentaa enintään 5200 kem2 suuruisen korkeintaan yksitoistakerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 10- ja 11-kerroksisiin osiin, matalampaan rakennusalaan liittyy talousrakennuksen rakennusala. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m2 ylittäviä tiloja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

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

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä muuriaiheet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muuriaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyaiheita korostava kokonaisuus. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä melualueella sijaitsevan korttelin meluntorjunnasta sekä mm. piha-alueista, kulkuyhteyksistä, tukimuureista, muuntamotilojen sijoittamisesta ja pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on porrastettu, osin 11- ja osin 12-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen irtaimistovarastotiloja ja teknisiä



tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 97 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan yhden asunnon lisäksi varasto- ja yhteistiloja: toinen rakennuksen saunaosastoista sekä pesula kuivaushuoneineen. Myös 12. kerrokseen sijoitetaan kerhohuoneen yhteyteen talosauna, näihin tiloihin yhdistyy sekä vilvoitteluterassi että -parveke. Rakennusta palveleva palveluteinen sijoitetaan jatkossa tontille 6. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistiloaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: kuivaushuoneita toteutetaan kahden sijasta yksi. Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen kaksi palolta suojattua porrashuonetta ja ainoa hissi on palomieshissi.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea tiililaatta (erikorkuisissa osissa eri sävyt) ja alimmissa kerroksissa sekä taloussiivessä punainen tiililaatta tai puhtaaksi muurattu tiili, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat osin uritettua betonia patinavärjäyskäsittelyllä ja osin tiililaattapintaisia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Tontin pohjoisrajalle toteutettava muurirakenne on mustaa graafista betonia ja sen päällinen kaiderakenne on pinnakaide. Muuri-kaiderakenteen kokonaiskorkeus rajalla on kevyen liikenteen väylän puolella enimmillään noin 2300 mm.

Tontin luoteisrajalla on ajoliittymäkielto. Kyseessä on ns. kirvesvarsitontti: varsinainen rakennettava tontin osa sijaitsee tontin koillispuolella ja sinne kevyen liikenteen väylän suuntaisesti ajettaessa osa kirvesvarren ajoväylästä rajataan muuri-aitarakenteella kevyen liikenteen väylästä putoamisvaaran estämiseksi. Muuri-aitarakenne katkaistaan portaikolla, joka mahdollistaa kevyen liikenteen käyttäjien pääsyn tontille suoraan kevyen liikenteen väylältä. Lisäksi kevyen liikenteen väylältä on järjestetty tontille toinen, esteetön yhteys taloussiiven kohdalta.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin ja ne kuuluvat osaksi tontille jo myönnettyä pihakannentalaisen pysäköintilaitoksen lupaa (2021-752). Ajoyhteys pihakannentalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6 ja pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys sekä siitä eriytetty esteetön kevyen liikenteen reitti AH-tontin 7 ja tontin 4 kautta. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6736 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5200 kem<sup>2</sup> ja se käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 1096 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys kokonaiskerrosalasta on 440 kem<sup>2</sup>. Palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,6 % kokonaiskerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennus poikkeaa asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta, jonka

lisäksi se ylittää sekä rakennusalan rajoja että tontin rajan. Rakennus on kummallakin rakennusalan osalla yhden kerroksen korkeampi kuin asemakaavassa on sallittu: 10-kerroksiselle rakennusalan osalle rakennetaan 11-kerroksinen rakennuksen osa ja 11-kerroksiselle rakennusalan osalle rakennetaan 12-kerroksinen rakennuksen osa. Poikkeamaa perustellaan mm. sillä, että rakennuksen massa on näin arkkitehtuuriltaan kapeampi ja tornimaisempi. On todettu, että myös rakennusalan ylitykset pienenevät, joka helpottaa osaltaan sekä pysäköintilaitoksen että naapuritonttien huoltoajoneuvoyhteyden järjestelyjä. Rakennus ylittää rakennusalan rajan eteläsivulla noin 1,7 metriä 12 metrin matkalla sekä noin 1,3 metriä rakennusalueen länsipuolella, jossa rakennus sijoittuu osittain talousrakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan puolelle. Ylityksiä perustellaan asuntopohjien ja pihakannen sekä pysäköintilaitoksen toiminnallisuudella. Lisäksi rakennus ylittää tontin koillisrajan tontin 1 puolelle noin 0,6 m verran noin 1,5 metrin matkalla. Ylitys tapahtuu noin 24,8 metrin korkeudessa 9. kerroksessa ja sen yläpuolella, jossa parvekerakenne muodostaa rakennusmassan yläosaan arkkitehtonisen aiheen. Ylitykselle on naapurin suostumus. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut kaikkia vähäisinä esitettyjä asemakaavapoikkeamia.

Hanke poikkeaa esteettömyysasetuksesta siten, että kevyen liikenteen väylän puoleisen porrashuoneen sisäänkäynti ei ole esteetön, jota perustellaan rakennuksen sovittamisella ympäröivään maastoon ja pihatien korkoihin. Porrashuoneeseen on esteettömiä sisäänkäyntejä pihakannen puolella.

Hanke poikkeaa lisäksi paloasetuksesta siten, että 1. kerroksen yksikerroksinen taloussiipi on esitetty kantavien rakenteiden osalta taulukkomitoituksesta poiketen R60, A2-s1, d0 rakenteina. Perusteluna poikkeamalle on rakennuksen osan yksikerroksisuus sekä, että ko. rakennuksen osan kuuluminen alimpaan palokuormaryhmään <600 MJ/m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin rajoille ei toteuteta palomureja, vaan niiden rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerroksien 80 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin al/ma - alueelle tai LPA-alueelle sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin.

Korttelikononaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap, joista lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 65 ap. Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu yhteensä 65 ap, joista 16 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen (yhteensä 68 ap) ja loput 49 ap LPA-alueelle suunnitteilla olevaan pysäköintilaitokseen, hankkeen autopaikoista on 2 le-ap.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi

pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 194 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 104 m<sup>2</sup> 139 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Ylismäentien puoleinen sisäänkäynti ei ole esteetön, vaan 1. kerrokseen päästään esteettömästi sekä luoteispuolen ajoväylältä taloussiipi kiertäen sekä suoraan pihakannelta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella pohjoisjulkisivuun kohdistuu 65 dB melutaso, joten melumallinnuksen perusteella asemakaavassa esitetyt vaatimukset ovat riittäviä. Kaikki rakennuksen parvekkeet täytyy lasittaa ja kahden parvekelinjan parvekkeilla käyttää vaimennusmateriaaleja. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Mikäli lounaispuoleisen tontin 5 asuinrakennus ja sen taloussiipi eivät rakennu samaa tahtia luparakennuksen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, josta on kirjattu lupamääräys. Kiinteistön on mahdollista käyttää tilapäisjärjestelyinä tontille 1 toteutettavaa jätehuonetta ennen tontin 5 jätehuoneen valmistumista.

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

#### YHTEISJÄRJESTELYT

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

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä korttelin tonttien 5 ja 6 tulevien rakennushankkeiden kanssa pitäen kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena ja puoltanut sitä mm. rakennuksen parvekkeiden kannatusratkaisuja ja sisäänkäyntitilojen väljentämistä koskevin suosituksin, lisäksi

esteettömyysratkaisuja tuli kehittää. Suunnitelmia on päivitetty mm. siten, että parvekkeet toteutetaan rakennusrungosta tuettuina ulokeratkaisuina ja sisäänkäyntitiloihin toteutetaan lasiovien yhteyteen laajoja ikkunapintoja.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun pelastuslaitokselle esitetyn paloturvallisuussuunnitelman sisältö.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskuksen hankkeelle antamassa lausunnossa esitettyjä poikkeamia on pidetty kaavakokonaisuus sekä rakentamisen mittakaava ja korkeus huomioiden vaikutuksiltaan vähäisinä ja puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on todettu käydyn läpi rajalle rakennettavan porrasyhteyden ja polkujen liittäminen olevaan kevyen liikenteen väylään, asiasta on kirjattu edelleen lupamääräys.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapureille ja rakennusvalvontakeskus tonttiyksikölle, eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. Tontin rajan ylitykselle rakennuksen 9. kerroksessa ja siitä ylöspäin sekä muuri-aitarakenteen sijoittumiselle rajalle on naapurin suostumukset. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
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:**

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

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Kevyen liikenteen väylän kaapelit, pylvää ja valaisimet tulee suojata niin, etteivät ne vahingoitu rakentamisen aikana. Mahdollisesti tarvittavista valaisinten siirrosta on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen sähkötekniikan kanssa. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista/johtojen lähelle rakentamisesta on sovittava johdonomistajien kanssa. Rakentamista varten tarvittava työalue katualueelta on vuokrattava lupapalvelun kautta. Katualueen puolelta kaivamista varten tulee hakea kaivulupa.

Tontin lounaisrajalle esitettyjen kevyen liikenteen kulkuyhteyksien korkojen ja materiaalien yhteensovittamisesta olevaan kevyen liikenteen väylään ja toteuttamisaikataulusta tulee hyvissä ajoin ennen toteutusta sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

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

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

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

Luvan liiteasiakirjoihin (Eryityssuunnitelmat) tulee toimittaa hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa suunnitelmat mahdollisena tilapäisjärjestelynä toteutettavasta leikki- ja oleskelualueelta rajaavasta meluseinärakenteesta.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

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

### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Asemapiirustus  
Hankekuvaus  
Pohjapiirustus kellari  
Leikkaus A-A ja rakennetyypit  
Leikkaus B-B ja rakennetyypit  
Pohjapiirustus 1. kerros  
Pohjapiirustus 2. kerros  
Pohjapiirustus 11. kerros

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

64/84

Rakennuslautakunta

§ 121

01.07.2021

Pohjapiirustus 12. kerros  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto



8880/10.03.00/2021

## § 122

**Uudisrakennuslupa 2021-564 Pohjoisviitta 2**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

**Rakennuspaikka**

49-42-224-1

Pohjoisviitta 2

SAUNALAHTI

02330 ESPOO

Pinta-ala 4744.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

A, III, 3020 +prsh&gt;20 +aputilat15% +ak,

käyttötarkoitus

Asuinrakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

3020.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

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

kerrosala

**Hakija**

Asunto Oy Espoon Saunakukka c/o SRV Rakennus Oy

Tarvonsalmenkatu 15

02600 ESPOO

**Toimenpide**

Kolmen luhtikerrostalon (1, 2, 3), talousrakennuksen (7) ja kolmen autokatoksen (4, 5, 6) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen, maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1039321887	1269.0	1223.0	4400.0	3
2	103932194D	1223.0	1223.0	4250.0	3
3	103932195E	1223.0	1223.0	4250.0	3
4	103932196F	90.0	0.0	0.0	1
5	103932197H	76.0	0.0	0.0	1
6	103932198J	201.0	0.0	0.0	1
7	103932199K	64.0	64.0	218.0	1

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Talousrakennus ja autokatokset P3

**Lausunnot**

Naapurien kuuleminen, 6 kpl	29.04.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	15.04.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	02.11.2020	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 12 kpl  
 Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl  
 VSS-piirustus ja -ilmoitus  
 Hankekuvaus  
 Yhteistilalaskelma  
 Valtakirja  
 Rakennuslupakartta  
 HSY:n liitoslausunto  
 Katukorkeusilmoitus  
 Johtoselvitys  
 Maalämpökaivojen etäisyydet  
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
 Suunnitteluperusteet (rs, rak, lvi, palo, akust)  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Alustava pintavesisuunnitelma  
 Hulevesisuunnitelma  
 Alustava pihasuunnitelma  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (72) A  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (72) B  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (73) C  
 Kerrosalalaskelma  
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
 Parvekkeen ja luhdin kaiteen periaatepiirustus  
 Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
 Julkisivumateriaaliselvitys  
 Tietomalli

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kolmen luhtikerrostalon, kylmän ulkoiluvälinevaraston ja kolmen autokatoksen rakentamiseen sekä tontin osittaiseen aitaamiseen ja kymmenen maalämpökaivon (näistä kaksi varakaivoa) poraamiselle.

**ASEMAKAAVA**

Asemakaavassa tontille on osoitettu kolmen asuinrakennuksen ja kolmen autonsäilytyspaikan rakennusalat. Asuinrakennukset voivat olla korkeintaan kolmekerroksisia ja ne tulee rakentaa kiinni tontin luoteispuoleiseen rajaan, jota rajaa kevyen liikenteen reitti. Varsinainen sallittu rakennusoikeus on 3020 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, asuntojen ulkopuolisia aputiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta sekä autotallit ja -katokset. Aputiloista enintään 20 %

saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja vaadituista autopaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa autokatoksiin, -talleihin tai asuinrakennusten 1. kerrokseen. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina, rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiiltä tai rappausta. Hulevesiä tulee viivyttää 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa ja viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Luhtikerrostalot ovat kolmikerroksisia, eteläisimpään rakennukseen A toteutetaan lisäksi lämmönjakotilan käsittävä osittainen kellari. Asuntoja toteutetaan yhteensä 63 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen toteutetaan asuntoja eteläisemmässä rakennuksessa A vain yksi, kerrokseen sijoitetaan pääosa rakennuksia palvelevista yhteistiloista, mm. saunaosastot ulkoviitoitteluparvekkeineen. Keskimmäisen rakennuksen B ja pohjoisimman rakennuksen C ulkoiluvälinevarastotilat toimivat välittävänä läpikulkutiloina tontin kahden oleskelupiha-alueen ja tontin koillisosan pysäköintialueen välillä. Molemmissa em. rakennuksissa on kuivaushuoneet ja rakennuksessa C myös pesula, muuten rakennusten 1. kerroksen tilat ovat pääosin asuntoja. Ulkoiluvälinevarasto toteutetaan eteläisemmän oleskelupihaan yhteyteen. Pelastautuminen asunnoista tapahtuu parvekkeilta pelastuslaitoksen avustamana irtotikkain. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on noudatettu pääosin: siivoustiloja toteutetaan vain yksi rakennukseen A, jota perustellaan sillä, että kohteessa ei ole siivottavia sisäporrashuoneita. Kuivaushuone tulee jokaiseen rakennukseen, mutta niiden yhteispinta-ala (20 m<sup>2</sup>) on vähemmän kuin yhteistilaohjeessa.

Rakennusten ja muurien pääasiallisena julkisivumateriaalina on ruskea tiililaatta. Asuntoparvekkeiden ja luhtikäytävien taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden sekä luhtikäytävien parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia, lisäksi luhtikäytävää rajaa osittain säleikkörakenteet, joiden materiaali on polttomaalattua alumiinia. Muureihin liittyvät kaiderakenteet ovat harmaita pinnakaiteita. Muuri-kaiderakenteiden kokonaiskorkeus rajalla kevyen liikenteen väylän puolella on enimmillään noin 2100 mm.

Tontille tulee kolme ajoliittymää ja sekä kadulta että kevyen liikenteen väylältä pääsee tontille esteettömästi osin luiskien välityksellä. Kiinteistön jätteenkeräysjärjestelmänä ovat syväkeräimet, jotka sijoitetaan keskeisesti tontille Pohjoisviitta-kadun varrelle rakennettavan pohjoisemman autokatoksen päätyyn.

Tontin eteläkulmassa on puistomuuntamo. Hanke sijoittuu hiljaiselle alueelle eikä erityisiä toimenpiteitä melulta suojaamiseksi tarvita. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-toimintamallia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla olevan muuntamon kerrosala on 7 kem2. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3733 kem2, josta 3669 kem2 asuinrakennuksiin ja 64 kem2 talousrakennukseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 3020 kem2 ja se käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään talousrakennuksen lisäksi asuinrakennuksissa 357 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on asuinrakennuksissa yhteensä 292 kem2. Rakennettavien aputilojen määrä on 15 % kaavanmukaisesta kerrosalasta ja aputiloista 14 % sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.

### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- asuinrakennusten rakennusalojen rajat ylittyvät kaakkoon Pohjoisviittakadun puolella 3500 mm, jota perustellaan rakennusten muodolla ja tontin kokonaistoiminnallisuudella.
- asuinrakennusten väliset portaat sijoittuvat osin rakennusalojen rajan ulkopuolelle ja ylittävät rakennusalojen rajat koilliseen 840 mm, jota perustellaan sillä, että lounaassa Meriviitan puiston puolelle on järjestetty tulvareitti ja rakennuksia on siirretty rakennusalojen rajoista irti.
- rakennuksia ei ole sijoitettu kiinni luoteisrajaan, josta ne jäävät irti 320 mm. Poikkeamaa perustellaan sillä, että Kompassireitin kevyen liikenteen väylän ja piha-alueiden tasoeroista johtuen pihoilta on järjestetty portaat sekä esteetön yhteys reitille. Portaat jäävät osin rakennusten katveeseen ja turvallisuussyistä asuinrakennukset on sijoitettu hieman rajasta irti.
- asuinrakennusten väliin jäävät kaksi autokatosta on sijoitettu kadun suuntaisesti, jotta näköyhteys parvekkeilta piha-alueille säilyy. Eteläisemmän autokatoksen 1 rakennusalan rajan ylitys lounaaseen on 2790 mm ja koilliseen 2880 mm, autokatoksen 2 ylitykset lounaaseen 2180 mm ja koilliseen 2590 mm.
- autokatospaikkoja on esitetty 24 ap (62 %) kaavan vaatimuksen ollessa vähintään 28,5 ap (75%). Poikkeamaa perustellaan väljemmillä sisäpihoilla. Autopaikkoja toteutetaan 1 ap kaavan vaatimusta enemmän.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen 17 a §:sta Tontin ajoneuvoliittymä siten, että tontille toteutetaan yhden ajoliittymän sijasta kolme ajoliittymää, johon myös asemakaava ohjaa. Kullekin pysäköintialueelle tarvitaan oma ajoliittymä kadulta.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 80 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään 1 le-ap / 30 ap. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 38 ap. Autopaikkoja toteutetaan 39 ap, joista 24 ap kolmeen katokseen ja 15 ap pihapaikkoina. Autopaikoista 2 ap toteutetaan liikuntaesteisen käyttöön soveltuvina, näistä toinen katokseen ja toinen pihapaikkana, molemmat tontin pohjoisosan pysäköintialueelle.

Sähköautojen latauspisteet sijoitetaan myöhemmin tehtävien suunnitelmien mukaan.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 126 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan. Sisätiloihin pyöräpaikoista toteutetaan 106 pp.

Rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan eteläisimmän asuinrakennuksen A 1. kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 60,4 m<sup>2</sup> 81 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteis- ja pihatilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

#### MUUT SELVITYKSET

Hulevesiä viivytetään tontilla sekä viivytyksaltaisissa että putkissa yhteensä 30 m<sup>3</sup>.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. tiililaattapintaisten julkisivujen laatua, autokatosten korkeutta, saunaosaston vilvoittelumahdollisuutta sekä esteettömyyden tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

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

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

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

Rakentamisen suoja-alueet tulee vuokrata kaupunkitekniikan keskukselta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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

Ennen muuraus-/maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja maalausmalleista 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.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Asemapiirros  
Hankekuvaus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/84

Rakennuslautakunta

§ 122

01.07.2021

Leikkaukset, Talo A  
Leikkaukset, Talo B  
Leikkaukset, Talo C  
Pohjapiirustukset Talo A  
Pohjapiirustukset Talo B  
Pohjapiirustukset Talo C  
Autokatokset 1, 2 ja UVV  
Autokatos 3  
Pihasuunnitelma  
Ulkoväriyssuunnitelma  
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat

Jakelu

Hakijat



8999/10.03.00/2021

## § 123

**Uudisrakennuslupa 2021-1033 Keilaranta 16**

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-33-5 OTANIEMI Pinta-ala 8567.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaranta 16 02150 ESPOO  Asemakaava K-1 Liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 0.0 k-m <sup>2</sup> 11462.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistöasakeyhtiö Life Science Center Keilaniemi c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Toimistorakennus (1) ja rakennustyön aloittaminen ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: Trapp Robert arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103942616L	9365.0	8857.0	37291.0	7
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	04.06.2021				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	21.06.2021				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.12.2020				Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 16 kpl Aloittamisoikeushakemus Lainhuutotodistus					

Valtakirja  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
Esteettömyysselvitys  
Autopaikkaselvitys  
Yhteisjärjestelysopimus ja liite  
Kaupunkimittauksen puoltava sähköpostilausunto 3.6.2021  
Länsimetron lausunto 16.06.2021  
Raide-Jokerin lausunto 18.6.2021  
Katusuunnitelma Valokeilanaukio ja Kuusisaarentie sekä selostus  
Katukorkeusilmoitus  
Teknisen ennakkopalaverin muistio  
PKS-lomake YL 08 A  
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien  
vaativuusluokat  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja  
TEK-lomakkeet 6 kpl  
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (82)  
Meluselvitykset  
Julkisivun ääneneristävyys selvitys  
Tärinän ja runkomelun huomioiminen  
Alustava rakenteellinen riskiarvio  
Rakennetekniset tuulikuormat  
Ulkoseinäleikkaukset  
Rakennetyypit  
Paloturvallisuusneuvottelumuistio  
Palotekniset erillissuunnitelmat (LUP 7.5.2021)  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Kosteudenhallintaselvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Puustokartoitus  
Pihasuunnitelmat 2 kpl  
Värijulkisivut 4 kpl  
Havainnekuvat  
KKT-aineisto  
Rakennusjäteselvitys  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa rakentaa seitsemänkerroksinen toimistorakennus sekä lupaa rakennustyön aloittamiselle maanrakennus- ja perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

ASEMAKAAVA  
Hanke sijaitsee liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien

rakennusten korttelialueella (K-1), jossa hankkeen rakennusalueelle saa rakentaa enintään 9-kerroksisen rakennuksen. Rakennuspaikka rajautuu länsi- ja luoteisrajoiltaan katualueeseen (rl), jonne on rakenteilla Jokeriraide pääteasemineen, minkä lisäksi rakennuspaikan alla sijaitsee metrotunneli. Metrotunneli, maanalainen asemakaava sekä raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamääräysten mukaan tulee huomioida myös tulvariski ja hulevesiä tulee viivyttaa ja esittää hulevesisuunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Asemakaava sallii tietyin ehdoin rakennuksen ulottua katualueeseen ylle (u) katutasosta vähintään neljän (4) metrin korkeudessa olevalla ulokkeella. Kohderakennusalueelle saa sijoittaa myös maan-, rakennuksen- tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden (8 000 kem<sup>2</sup>) lisäksi (map). Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallitaan kaavassa määrättyjen tilojen toteuttaminen rakennusoikeuden estämättä enintään 1000 kem<sup>2</sup> korttelialueella sekä ullakolle ja kellariin sauna-, kabinetti-, harrastus- yms. tiloja enintään 4 % tontin rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä mm. maaperän pilaantuneisuudesta, rakentamisen tavasta kuten korkeatasoisista ja detaljoiduista julkisivuista, kestävästä materiaaleista, laajojen maantasossa olevien umpipintojen ja häikäisyhaittojen välttämisestä, suojaisista sisäänkäynneistä, iv-konehuoneiden ja talotekniikan integroimisesta rakennuksen arkkitehtuuriin ja rakennushankkeen sovittamisesta esteettömästi ympäröivään julkiseen katumiljööseen.

#### RAKENNUSHANKE

Life Science Centerin (LSC) kortteli on tällä hetkellä jaettu neljäksi tontiksi, joista kohdetontilla sijaitsee kaksi vuonna 2003 valmistunutta toimistorakennusta LSC A ja B. Lupahakemuksen kohteena olevaan uudisrakennukseen tulee pelkästään toimistotiloja. Koko korttelin käsittävää toimistokampusta palvelevat yhteiset pysäköintikellari ja -kansi sijaitsevat osittain myös kohdetontilla. Yhteiskäytössä oleva jätehuone on viereisessä, samalla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa ja korttelin huoltoliikenne toimii pysäköintikellarin kautta.

Uudisrakennushankkeen myötä korttelia lähestytään pääasiassa lounaasta Valkokeilanaukiolta, Raide-Jokerin pääteasemalta ja metroasemalta. Rakennuksen pääsisäänkäynti johtaa katutasolla eli 0. kerroksessa olevaan korkeaan aulaan, jonka ylemmällä tasolla eli 1. kerroksessa sijaitsee rakennuksen toinen pääsisäänkäynti pysäköintikannen tasolla. Katutasolla sijaitsevat kahvila, tekniset tilat, toimistotilaa sekä kaksi normaalioloissa sosiaalituloina palvelevaa S1-luokan väestönsuojaa. 1. kerroksessa on aula- ja toimistotiloja ja kerrokset 2.-6. ovat muuntojoustavaa toimistotilaa, jota on rakennuksen elinkaaren aikana mahdollista jakaa eri tavoin vuokralaisille. Pääpiirustuksissa esitetään kerroksen jakomahdollisuus neljälle eri toimijalle.

Uudisrakennus liittyy kerroksittaisilla yhteyksillä saman rakennuspaikan viereisellä rakennusalueella olevaan toimistorakennukseen LSC A, josta puretaan ulkopuolinen poistumistieporras, väestönsuojan

hätäpoistumistiekäytävä, pysäköintikellarin poistumistieporras sekä savunpoistokuilu, jotka korvataan uudisrakennuksen yhteydessä rakennettavilla uudisosilla. Olemassa olevaa pysäköintikantaa puretaan noin 200 m<sup>2</sup> uudisrakennuksen tieltä.

Uudisrakennus tulee kattamaan koko rakennusalan, mutta uloke jää asemakaavan sallimaa pienemmäksi.

LSC-kampuksen olemassa olevien toimistorakennusten julkisivut ovat pääosin valkoista betonia ja niitä hallitsevat laajat tummaprofiiliset metallilasiseinät. Em. rakennusten ilmettä ei jatketa, vaan uudisrakennus poikkeaa niistä täysin uudenlaisella ja tunnistettavalla ilmeellään.

Rakennuksen pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään punaruskeaa corten-terästä ja lasia, sokkeli on tummanharmaaksi läpivärjättyä betonia. Toimistokerrosten suuret ikkunapinnat rytmittyvät vaihtelevasti voimakkaasti kolmiulotteisen corten-julkisivuverhouksen lomassa. Katutasossa sijaitsevien väestönsuojatilojen umpinaiset ulkoseinät on esitetty verhoitaviksi harmaalla julkisivulasilla.

Rakennuksessa on tasakatto, jolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Sisäänvedetyn IV-konehuoneen julkisivu on hopeanväristä vaakaprofiloitua peltiä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan tontin kolmella rakennusalueella on rakennusoikeutta yhteensä (5 350+5 450+8 000=)18 800 kem<sup>2</sup>, josta 8 000 kem<sup>2</sup> on osoitettu tämän hankkeen rakennusalueelle.

Tontilla on rakennusrekisteritietojen mukaan aiemmin käytetty rakennusoikeutta kahteen toimistorakennukseen (LSC A ja LSC B) yhteensä 11 462 kem<sup>2</sup>, josta 128 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 534 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Tämän hankkeen yhteydessä puretaan olemassa olevasta rakennuksesta (LSC A / 4632) 55 kem<sup>2</sup> lisärakennusoikeuteen laskettuja tiloja, ja rakennetaan uudisrakennukseen 8 857 kem<sup>2</sup>, josta 172 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta, 165 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta rakennusten välisiin yhdyskäytäviin auloineen, hisseineen ja porrashuoneineen joka kerroksessa, ja loput 528 kem<sup>2</sup> muuta asemakaavan (ja MRL 115 §) teknisiin ja väestönsuojatiloihin sallimaa lisärakennusoikeutta. Tontille rakentuu hankkeen myötä yhteensä 20 264 kem<sup>2</sup>, josta 1 472 kem<sup>2</sup> on MRL:n ja asemakaavan sallimia lisärakennusoikeuteen laskettavia tiloja. Tontille jää jäljelle 8 kem<sup>2</sup> käyttämätöntä, varsinaista rakennusoikeutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista tontin rekisteröimättömyydestä.

Tonttijakoa on tarkennettu keväällä 2021 ja kohdetontin lohkominen on saatettu vireille. Kaupunkimittaus puoltaa sähköpostilausunnoissaan rakennusluvan myöntämistä, vaikka tontti ei ole vielä kiinteistörekisterissä, sillä tontin muodostamiselle ei todettu olevan esteitä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 ap/75 kem<sup>2</sup> ja polkupyöräpaikkoja 1 pp/50 kem<sup>2</sup>. Koko toimistokampuskorttelia palvelee yhteinen, kaikille tonteille sijoittuva pysäköintikellari ja -kansi, joista tämän laajennushankkeen yhteydessä puretaan noin 200 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja vähenee koko korttelista yhteensä 35 kpl, mutta asemakaavavaatimus 519 ap täyttyy yhä. Kohdetontilta vähenee purkamisen johdosta 33 ap ja muiden korttelin tonttien alueelta vähenee 2 ap liikuntaesteisille soveltuvien autopaikkojen järjestelyjen johdosta. Kohdetontille rakennetaan 138 ap, minkä lisäksi tonttia palvelevat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset 113 ap korttelin muilla tonteilla, eli asemakaavan vaatimus yhteensä 251 ap täyttyy. Tontille osoitetaan 4 liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa, joista kolme sijoittuu pihakannelle ja yksi pysäköintikellariin. Asemakaavamääräys edellyttää uudisrakennukselle osoitettavaksi 160 pp. Tontilla on entuudestaan 50 pp, joten pp-lukumäärä tontilla nousee yhteensä 210 paikkaan. Uudet 160 polkupyöräpaikkaa sijoittuvat pysäköintikellariin, pysäköintikannelle sekä rakennuksen eteen katutasolle. Katutasoon rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka toimivat normaaliaikana rakennuksessa työskentelevien sosiaalituloina.

#### MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu mm. hulevesi-, pohjavesi-, maaperä-, tuulikuorma-, meluolosuhde- ja esteettömyys selvityksiä. Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan soveltaen Kuivaketju 10 -menettelytapaa ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 14.12.2020 lausunnossaan mm. iv-konehuoneen väritystä, talotekniikkalaitteiden verhoilua, corten-teräksen värivalumariskin ehkäisyä ja esteettömyyden varmistamista koskevin ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu lupahakemuksen liitteeksi ja palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 7.5.2021.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 16.6.2021 edellyttänyt, että suurikokoisen rakennuksen louhinnan ja rakentamisen kuormitustilanteiden vaikutukset metrotunnelin kantaviin rakenteisiin pitää selvittää kalliomekaanisella simuloinnilla. Em. tarkastelu sekä louhintasuunnitelmat tulee esittää lausuttavaksi Länsimetrolle hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Ennen louhintaa tulee suorittaa metrotilojen katselmus ja hankkeen Länsimetrolle 14.6.2021 toimittamaan aineistoon sisällytetyn louhintatyön riskianalyysin ja sitä täydentävän ja täsmentävän metron riskienarvioinnin toimenpiteitä on noudatettava tarkasti louhintatöiden toteutuksessa.

Metron rataisännöinnistä vastaavan HKL:n lausuntoa ei ehditty saada tähän lupapäätökseen, joten hanke veloitetaan lupamääräyksellä

olemaan yhteydessä HKL:een sopiakseen menettelytavoista sekä jatkosuunnittelun että työmaavaiheen aikana.

Kaupunkitekniikan keskus ja Raide-Jokerihanke edellyttävät lausunnossaan 18.6.2021 hakemaan sijoitusluvut kaikille kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoitettaville vesihuoltoputkille ja muille rakenteille, ja sovittamaan rakentaminen yhteen pikaraitiotien rakentamisen kanssa huomioiden lausunnossa esitetyt rakentamista rajoittavat tekijät.

#### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Life Science Center -korttelin neljällä tontilla on entuudestaan keskinäisiä käyttöoikeuksia koskien mm. pysäköintiä, jätehuoltoa ja huoltoliikennettä. Tämän hankkeen yhteydessä on laadittu tarkentava lisäsopimus koskien autopaikkojen, pyöräpysäköinnin ja huoltoliikenteen yhteisjärjestelyjä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille hankkeesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen maanrakennus- ja perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, asetettua 44 000 € vakuutta vastaan.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
työmaasuunnitelma  
rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat

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

aloituskokous

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma, kosteudenhallintasuunnitelma ja suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

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

Hanke tulee yhteensovittaa Raide-Jokeri -pikaraitiotien rakentamisen kanssa sekä suunnitelmien että aikataulun osalta.

Länsimetrolle tulee esittää lausuttavaksi hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä kallioperän kalliomekaaninen tarkastelu sekä louhintasuunnitelmat. Louhintatöiden toteutuksessa tulee noudattaa tarkasti hankkeen Länsimetrolle 14.6.2021 toimittamien louhintatyön riskianalyysin sekä sitä täydentävän metron riskienarvioinnin toimenpiteitä.

Hankkeen tulee sopia HKL-rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:lta saatava ohjeistus "Työskentely metroradan läheisyydessä" pitää huomioida hankkeen yhteydessä.

Kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoitettaville vesihuoltoputkille ja muille rakenteille tulee hakea sijoitusluvat.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen kaivu- ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee Espoon ympäristökeskukselle ja rakennusvalvontaan toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden



vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

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

#### **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Oheismateriaali**

Asemapiirustus  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Leikkaus A  
Pohjapiirustus 0. kerros  
Pohjapiirustus 1. kerros  
Pihasuunnitelma 0.krs katutaso  
Pihasuunnitelma 1.krs kansitaso  
Värijulkisivu koilliseen  
Värijulkisivu kaakkoon  
Värijulkisivu lounaaseen  
Värijulkisivu luoteeseen  
Havainnekuvat

#### **Jakelu**

Hakijat

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 110, § 111, § 112, § 113, § 114, § 115**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 121, § 122, § 123****Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on**

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

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

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

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

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

### Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

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

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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