



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

28.10.2021

Kokoustiedot

Aika 28.10.2021 klo 17:00 - 20:47
Tauko klo 19:15 – 19:25

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Saapuvilla olleet

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	saapui klo 17.09 § 26 käsittelyn aikana
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Hyttinen Oskari	varajäsen	
	Pulkinen Piia	varajäsen	saapui klo 19.14 § 31 käsittelyn jälkeen
	Salmi Jatta	varajäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	
	Timo Pasi	vt ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17.43 § 29 käsittelyn jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 17.34 § 29 käsittelyn aikana
	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Schalin Christel	kaupunkikuva-arkkitehti	
	Laaksonen Maija	tekninen sihteeri	
	Nyman Marika	sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Naz Goshnaw
pöytäkirjantarkastaja

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.11.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 26		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 27		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 28	1, 2	Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta vesijohdon ja paineviemärin asentamiseksi meren pohjaan Espoon Nokkalanniemestä lähisaaristoon	7
§ 29		Rakennuslautakunnan tunnustuspalkinto laadukkaasta rakennettuun ympäristöön liittyvästä työstä	10
§ 30		Jatkuvan valvonnan toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, kiinteistö 49-445-3-23, Hiirisuontie 12a	12
§ 31	3, 4	Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2021-1750 Muolaantie 30	18
§ 32		Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1205 Sinipiianpolku 3	21
§ 33		Oikaisuvaatimus, muu muutostyö, 2021-1484 Laidunmäki 1c	26
§ 34		Uudisrakennuslupa 2021-1460 Tiistilänkuja 4	30
§ 35		Uudisrakennuslupa 2021-940 Gransinmäki 8	41
§ 36		Uudisrakennuslupa 2021-1587 Luoteisrinne 7	52
§ 37		Muutoslupa 2021-1434 Nihtisillantie 3	61
§ 38		Viranhaltijoiden päätökset	67
§ 39		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	68

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 26

28.10.2021

§ 26

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.10.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 27

28.10.2021

§ 27

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Naz Goshnaw ja Jarmo Nieminen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 28

28.10.2021

10730/14.05.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.10.2021 § 28

§ 28

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta vesijohdon ja paineviemärin asentamiseksi meren pohjaan Espoon Nokkalanniemestä lähisaaristoon

Valmistelijat / lisätiedot:

Airola Johanna

Olsen Saara

Lähteenmäki Tia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kannattaa jätevesiviemärin rakentamista, jolla tarjotaan yksittäisille kiinteistöille mahdollisuus johtaa jätevedet tehokkaampaan ja toimintavarmempaan keskuspuhdistamoon.

Hakemuksen mukaiset sulkuventtiilit ja koeponnistusmahdollisuus ovat tärkeät vuotojen estämiseksi.

Lautakunta kannattaa luvan myöntämistä, kun huolehditaan seuraavista seikoista:

Rakentaminen on tehtävä 16.8.—30.3. välisenä aikana siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä linnustolle.

Niissä paikoissa, joissa on tarpeen kaivaa putkien upottamiseksi, tulee kaivuupaikka ympäröidä suojaverholla sedimentin ja sen sisältämien ravinteiden ja mahdollisten haitta-aineiden leviämisen estämiseksi. Suojaverho tulee pitää paikallaan töiden ajan ja töiden jälkeen niin kauan, kunnes kiintoaine on laskeutunut riittävästi. Suojaverhon kuntoa, paikallaan pysymistä ja toimintaa on tarkkailtava ja työt keskeytettävä välittömästi, jos vesirakennustöiden aiheuttamaa veden samentumista havaitaan merkittävästi suojaverhon ulkopuolella. Jos suojaverho rikkoutuu, se tulee korjata välittömästi.

Meriuposkuoriainen on silmälläpidettävä, luontodirektiivin II-liitteen mukainen laji, jonka merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 47 § 5 momentin mukaan. Meriuposkuoriaisen esiintymisselvityksen mukaan Ison ja Pienen

Vasikkasaaren välinen lahti on kuoriaisen mahdollista esiintymisaluetta (Leinikki, J., Oulasvirta, P. & Syväranta, J. 2016. Meriuposkuoriaisen esiintymisestä Espoon saaristossa 2016. Alleco Oy raportti n:o 9/2016. Alleco Oy 7.9.2016, liitteenä). Kuoriaisen esiintyminen tulee kartoittaa uudelleen kyseisessä lahdessa. Tulosten perusteella linjan reitti, suojaustoimet ja tarkkailutarve on harkittava uudelleen.

Hakemuksessa esitetyn verkoston reitillä tai sen vieressä on arvokkaita luontokohteita, jotka on otettava huomioon rakentamisessa. Kohteet on esitetty lausunnon liitekartassa numeroituina.

- 1) Nuottaniemen rannassa on liito-oravan olemassa oleva kulkuyhteys, joka tulee säilyttää, eli yli 10 metrisiä puita ei kaadeta ja maankaivuun ja rakentamisen aikana kulkuyhteyden puita suojataan.
- 2) Flakaholmin pohjoisosassa kasvaa rehevää ketokasvillisuutta, ja se on lintujen suosiossa. Alue on kaavassa merkitty suojelualueeksi, jota koskee kaavamääräys "Luontoarvoiltaan huomionarvoinen alue. Alueella on arvokkaita elinympäristöjä, lajistollisia arvoja, maisema-arvoja ja/tai erikoisia luonnonesiintymiä, joita ei saa tuhota. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty." Rakentamisen tulee pysyä suunnitellulla reitillä.
- 3) Pyöräsaarella on luonnontilaista vanhaa metsää, joka tulee ottaa huomioon rakentamisessa.
- 4) Långholmin pohjoisosassa ja Trattenissa on paikallisesti arvokas luontokohde, jolla on mm. merenrantaniittyä ja lintujen pesimäaluetta. Rakentamisen tulee pysyä suunnitellulla reitillä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 6.10.2021 Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa Espoon itäsaariston vesiosuuskunnan vesilupahakemuksesta koskien vesijohdon ja paineviemärin asentamista meren pohjaan Nokkalanniemestä lähisaaristoon. Asian diaarinumero on ESAVI/31731/2021. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 12.11.2021. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2067541>

Hakemuksen mukaan vesijohto ja jätevesiviemäri tulevat palvelemaan saarten loma-asutusta, n. 40 kiinteistöä, joista vesihuoltoverkkoon on tällä hetkellä liittymässä 21 kiinteistöä. Vesijohto ja viemäri liitetään mantereella HSY:n verkkoon. Vesihuoltoverkosto korvaa kiinteistöjen

omia jätevesijärjestelmiä, mikä vähentää ravinnekuormitusta ja parantaa rannikkovesien tilaa, joka on alueella tyydyttävä.

Verkoston pituus on 8 km, josta 5,6 km meressä. Putkiin tulee toisiinsa ketjutetut painot, jotka upottavat sen pohjaan. Putket asennetaan vähintään 1,5 m syvyyteen keskiveden korkeudesta mitattuna. Tarvittaessa putket kaivetaan vesistöön, jotta vaadittava asennussyvyys saavutetaan. Rantautumiskohdissa veden syvyyden ollessa alle 1,5 m putket kaivetaan pohjaan painotettuina. Rannalla johtolinja peitetään karkealla soralla ja tarvittaessa suojataan suojaputkillla.

Verkosto on suunniteltu siten, että jos epäillään vuotoa, meressä oleva putki voidaan tarvittaessa koeponnistaa pumppaamolta toiselle. Molemmille rannoille asennetaan sulkuventtiilit. Tiiveyden varmistamiseksi johtolinjat koeponnistetaan haaroittain ennen käyttöönottoa.

Hankkeella ei ole pitkäaikaisia tai pysyviä vesistön tilaa heikentäviä tai sen käyttöön vaikuttavia vaikutuksia. Hanke ei vaikuta veden korkeuteen tai virtaamiin. Rakennustyön aikana voi ilmetä tilapäistä veden samentumista ja lieviä meluhaittoja.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Meriuposkuoriaisen esiintymisestä Espoon saaristossa 2016
- 2 Vesihuoltolinja Nokkala Långholmen arvokkaat luontokohteet kartta

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/77
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 29	28.10.2021

10919/00.04.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.10.2021 § 29

§ 29

Rakennuslautakunnan tunnustuspalkinto laadukkaasta rakennettuun ympäristöön liittyvästä työstä

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää, että lautakunta tulee jakamaan vuosittain laadukkaan rakentamisen "HURRAA"-tunnustuspalkinnon ja hyväksyy seuraavat palkinnonjakoperusteet:

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta jakaa vuosittain HURRAA-palkinnon rakennusvalvonnan tarkoituksella esimerkillisesti toteuttavalle tai edistävälle teolle. Ympäristö- ja rakennuslautakunta tekee päätöksen palkittavista kohteista vuoden lopulla.

Palkinnon tai kunniamaininnan kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tulleet tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä tekoja:

uudisrakennushanke
peruskorjaus
aluekokonaisuus
julkinen ulkotila
tekninen kehitystyö
henkilön tai yhteisön työpanos

Ehdotuksia palkittavista kohteista toivotaan lautakunnan, kaupunkikuvatoimikunnan, teknisen toimikunnan ja rakennusvalvonnan palvelualueen viranhaltijoiden taholta. Ehdotuksia otetaan myös vastaan keskuksen yhteistyötahoilta ja kaupunkilaisilta. Kaupunkikuva-arkkitehti tekee ehdotuksista esityksen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, joka tekee lopullisen valintapäätöksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslautakunta teki 18.9.2014 § 125 päätöksen vuosittain myönnettävästä HURRAA!-tunnustuspalkinnosta ja sen jakoperusteista. Tunnustuspalkinto on jaettu vuodesta 2014 lähtien päätösehdotuksen mukaisilla perusteilla.

Arjen rakennetulla, fyysisellä ympäristöllä on kiistanon merkitys ihmisen hyvinvoinnille. "HURRAA"-tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on palkittu vuosittain yksi tai useampi rakennusvalvonnan tarkoituksena esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

Palkittuina on ollut mm. asuinkerrostalo- ja pientalokohteita, kirjasto, päiväkotit ja oppilaitoksia. Viime vuonna Hurraa-palkinto myönnettiin ammattiopisto LIVElle, ja kunniaininta Accouter-Towerin (Nesteen tornin) peruskorjaukselle ja laajennukselle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa esitellään kaupunkikuva-arkkitehdin kokoamat ehdokkaat ja seuraavassa kokouksessa lautakunta tekee päätöksen mille kohteelle palkinto luovutetaan. Lautakunta voi myös päättää kunniaininnan tai useamman kunniaininnan myöntämisestä. Kuluvana vuonna ehdokkaat esiteltäisiin 18.11.2021 ja päätös tehtäisiin 9.12.2021. Rakennusvalvonnan palvelualue järjestää palkintojen jakotilaisuuden, jossa ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja tai lautakunnan edustaja jakaa palkinnon yhdessä rakennusvalvontajohtajan kanssa. Vaikka ehdokkaat kerrotaan rakennusvalvonnan nettisivuilla, voittaja paljastetaan vasta palkintotilaisuudessa.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- Aikaisemmat Hurraa-palkitut

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 30

28.10.2021

10827/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.10.2021 § 30

§ 30

Jatkuvan valvonnan toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, kiinteistö 49-445-3-23, Hiirisuontie 12a

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijä on kiinteistön [REDACTED] ([REDACTED]) omistaman As Oy Hiirisuontie 12 puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan kiinteistöltä [REDACTED] ([REDACTED]) valuvat hulevedet aiheuttavat haittaa kiinteistölle [REDACTED]. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan edellä mainittu hulevesiongelma tulisi ratkaista kiinteistön [REDACTED] omistajien suorittamilla toimenpiteillä, jotka muuttavat hulevesien kulkua kiinteistöllä. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 22.8.2021 kirjallisesti ilmoittanut, että asiassa vaaditaan valituskelpoinen päätös.

Asian tutkinta

Kyseessä olevat kiinteistöt sijaitsevat rinnetonteilla. Kiinteistö [REDACTED] sijaitsee kiinteistöön [REDACTED] nähden ylärinteessä. Tämän vuoksi runsaalla sateella ja keväällä lumien sulaessa kiinteistöltä [REDACTED] valuu vettä laajaa nurmikoitua rinnettä pitkin (ns. luonnollinen valuma), sekä myös pinnan alla, kiinteistöjen raja-alueelle. Edellä mainitun kaltainen tilanne on tavanomainen rinnetonteilla.

Valuvien vesien täysin häiritsevää aiheuttamatonta hallintaa on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulassa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa häiriötä, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen. Se, että naapurikiinteistöltä johtuu kiinteistöille vettä, josta saattaa ajoittain aiheutua häiriötä, ei vielä ylitä puuttumiskynnystä. Lisäksi on huomioitava, ettei kiinteistöllä [REDACTED] ole suoritettu MRL 165 §:ssä tarkoitettuja maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä tai muita toimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä siten, että se aiheuttaisi huomattavaa häiriötä kiinteistölle [REDACTED].

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös häiriötä aiheuttavalla kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään. Tällä hetkellä kiinteistöllä [REDACTED] salaojat eivät toimi asianmukaisesti. Toimenpidevaatimuksen tekijä on ilmoittanut 13.10.2021, että kiinteistöllä [REDACTED] on sokkelissa kosteusongelmaa ja marraskuussa 2021 talon salaojat on tarkoitus uusida asianmukaisiksi, jotta sokkeli saadaan kuivaksi.

Hulevesien hallintaan liittyvät toimenpiteet toteutetaan yleensä kiinteistöä rakennettaessa, jolloin hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä tarkastellaan rakentamisen lupaprosessin yhteydessä (MRL 13a luku). Laissa asetetut tavoitteet (MRL 103 c §) ohjaavat myös uusia asuinalueita kaavoitettaessa. MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista. MRL 13a lukua ei kuitenkaan voi tulkita siten, että sen säätämisen myötä sen säännösten perusteella voitaisiin antaa velvoitemääräyksiä (MRL 103 k §) sellaisissa olosuhteissa, jotka ovat vallinneet jo ennen kyseessä olevan lainmuutoksen voimaantuloa ja joiden hulevesien johtaminen on voimassa olevien lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

On hyvä huomioida, että tavanomaisesti katolta kerääntyvät vedet muodostavat suuren yksittäisen osan tontin hulevesistä. Kiinteistön [REDACTED] rakennuksen katolta hulevedet johdetaan kattovesien ohjaukseen tehtyjen parannustoimenpiteiden myötä rännäköiden ja pumpun kautta katuojaan. Nämäkin kattovedet eivät siten rasita kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] piha-alueita.

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan kiinteistön [REDACTED] hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista. Toimenpidevaatimuksen tekijä ei ole myöskään osoittanut

sellaista kiinteistölle [REDACTED] aiheutuvaa konkreettista haittaa, joka olisi selkeässä syy-yhteydessä kiinteistöltä [REDACTED] peräisin olevaan huleveteen tai luonnollisen valumaan.

Edellä mainitun vuoksi rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijä

[REDACTED]
As Oy Hiirisuontie 12 hallituksen puheenjohtajana
[REDACTED], [REDACTED]

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan [REDACTED] ja [REDACTED] rajalle muodostuu sateella lammikoita. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan kiinteistöltä [REDACTED] valuu kaikki hulevedet esteettä rinnettä

pitkin kohti kiinteistöä [REDACTED]. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan kiinteistö [REDACTED] on kauttaaltaan rinnetontti ja reunoiltaan korkeammalla kuin keskialueella. Toimenpidevaatimuksen tekijä mainitsee, että tontti on kuin suppilo, joka kerää ja keskittää hulevedet erityisesti tietylle alueelle kohti kiinteistön [REDACTED]:n rajaa [REDACTED]:n talon kohdalla.

Toimenpidevaatimuksen tekijä lisää, että kiinteistön [REDACTED] hulevesiä ei ole viivytetty eikä imeytetty omalla tontilla kuten laki edellyttää, vaan ne väistämättä valuvat alapuolella olevan tontin rajalle.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan on ilmeistä, että rajan välitöntä läheisyyttä ja kiinteistön [REDACTED] maaperää käytetään hulevesien imeytyskenttänä. Edelleen toimenpidevaatimuksen tekijä toteaa, että kiinteistön [REDACTED] talo on perustettu savipohjaan juntattujen paalujen varaan. Jos vesi pääsee talon alle, niin seuraukset voivat olla arvaamattomat. Toimenpidevaatimuksen tekijä vetoaa MRL 13 a luvun säännöksiin hulevesien hallinnasta.

Toimenpidevaatimuksen tekijä ehdottaa seuraava ratkaisua kiinteistön [REDACTED] hulevesiongelman poistamiseksi:

- A) Kattovedet molemmin kattopuolin [ohjataan] umpinaisilla putkilla Hiirisuontien katuojaan.
- B) [Tehdään] Avo-oja tai sepelillä täytetty salaoja lähelle tontin rajaa, ehkä 1 m etäisyydelle rajasta riittävällä kallistuksella, Hiirisuontien katuojaan. Oja niin syvä, ettei vesi johdu sen alitse edelleen. Reikäinen salaojaputki, jonka ympärille kiedottu suodatinkangas, ettei tukkeudu. Sepelin päälle suodatinkangas ja sen päälle ohut multakerros. Hiirisuontien katuojaa voi sillä kohtaa syventää varmistamaan putkelle riittävä kallistus. Samalla voisi [REDACTED]:n puolella olevaa rumpua uusia ja näin rumpuputki saadaan syvemmälle.
- C) [REDACTED]:n portille asfalttiin syvennys ja sen päälle ritilä (kuten on [REDACTED]:n portilla), jotta vesi ei juokse kadulta pysäköintialueelle ja edelleen asfalttia ja nurmea pitkin tonttien rajalle.

Toimenpidevaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 28.9.2020 lähettänyt toimenpidepyynnön rakennusvalvontaan. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 13.12.2020 esittänyt pyynnön saada toimenpidepyyntöön kirjallinen vastaus. Valvontatarkastaja on käynyt paikan päällä toimenpidevaatimuksen johdosta keväällä 2021, jolloin todettiin, ettei toimenpidepyyntö aiheuta rakennusvalvonnan osalta jatkotoimenpiteitä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on uusiutunut toimenpidepyynnön 20.5.2021. Rakennusvalvonnan lakimies on vastannut toimenpidevaatimuksen

tekijälle kirjallisesti 28.5.2021, että rakennusvalvontaan toimitetuin selvityksen ja valvontatarkastajan suorittaman paikalla käynnin perusteella asiassa ei ole ilmennyt aihetta ryhtyä toimenpiteisiin. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 10.6.2021 ja 12.8.2021 ilmoittanut kirjallisesti, ettei rakennusvalvonnan vastaus tyydytä. Toimenpidevaatimuksen tekijä lähetti 22.8.2021 kirjallisen vaatimuksen valituskelpoisesta päätöksestä valvonta-asiassa.

Kiinteistöllä käytiin vielä 13.10.2021, jolloin valvonta-asian osapuolilla oli mahdollisuus esittää asiassa näkemyksensä. Paikalla olivat ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja ja lakimies, As Oy Hiirisuontie 12:n puheenjohtaja ja osakas sekä kiinteistön [REDACTED] omistajat. Paikalla käynnillä ei esitetty mitään sellaista uutta näkökohtaa, joka olisi vaikuttanut valvonta-asian käsittelyyn.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajille on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 14.9.2021 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajat ovat toimittaneet ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 28.9.2021 päivätyin vastineen kuulemiskirjeisiin, joissa he toteavat muun ohessa seuraavaa.

Kiinteistöllä [REDACTED] on toteutettu kesällä 2020 pihatöitä talon vieressä, jolloin on samalla toteutettu pieniä väliaikaisia parannustoimenpiteitä kattovesien ohjauksessa, koska vanhat rännikaivot ja putket eivät toimineet kunnolla ja kattovesi ohjautui talon perustukseen. Talo on rakennettu vuonna 1963 ennen kiinteistön [REDACTED] rakentamista ja kattovesijärjestelmä oli alkuperäisessä kunnossa. Kuitenkin myöhemmin tehdyt muutokset poistettiin toimenpidevaatimuksen tekijän pyynnön johdosta. Vastineessa todetaan, että kiinteistöllä [REDACTED] ei ole tehty mitään toimenpiteitä, jotka muuttaisivat tilannetta huonompaan suuntaan. Vuoden 2021 heinäkuussa kiinteistöllä [REDACTED] toteutettiin salaojien uusiminen.

Edelleen vastineessa todetaan, että toimenpidevaatimuksen tekijän kuvaama lammikko syntyy ainoastaan kaatosateella ja häviää 5-10 minuutin kuluttua. Tavallisella sateella lammikkoa ei synny ollenkaan. Vastineen antajien mukaan yksityinen rakennusinsinööri on tarkastanut tilanteen kiinteistöllä [REDACTED] eikä yksityinen rakennusinsinööri ole todennut tilanteen kiinteistöllä olevan lainvastainen.

Vastine liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/77
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 30	28.10.2021

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Karttaliite Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Toimenpidevaatimuksen tekijän ratkaisuehdotus 13.10.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Viesti 13.10.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_As Oy Hiirisuontie 12 pöytäkirja 19.9.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Viesti 22.8.2021 (2) kuvaliite Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Viesti 22.8.2021 (2) Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Toimenpidevaatimus lautakunnalle 22.8.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Viesti 12.8.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Viesti 10.6.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Toimenpidepyyntö 20.5.2021 ja vastaus siihen 28.5.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Toimenpidepyyntö 20.5.2021 liite hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Viesti 13.12.2020 liite Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Toimenpidepyyntö 28.9.2020 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Toimenpidevaatimuksen kohteen antama vastine 28.9.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 1 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 2 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 3 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 4 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 5 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 6 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 7 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 8 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 9 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 10 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 11 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA_Vastine 28.9.2021 LIITE 12 Hiirisuontie 12a

Tiedoksi

Asianosaiset

10837/10.03.00/2021

§ 31

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2021-1750 Muolaantie 30

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka	49-16-102-5 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 1454.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Muolaantie 30 02140 ESPOO Asemakaava AO II, e=0,25 Erillispientalojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Muolaantie 19 c/o Loimukodit Oy Westendintie 1 02160 ESPOO	
Toimenpide	Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen luvan 2021-619-A lainvoimaisuutta	
Hakemuksen liitteet	Aloittamisoikeushakemus	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa rakennusluvan 2021-619-A mukaisten toimenpiteiden jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 24 360 euron vakuutta vastaan.	

Tontille on myönnetty 10.06.2021 rakennuslupa 2021-619-A kolmen erillispientalon rakentamiselle, kolmelle maalämpökaivolle ja tontin osittaiselle aitaamiselle. Hankkeelle on myönnetty lupa 2021-1111-V rakennustöiden aloittamiselle perustusten tekemistä varten ennen luvan lainvoimaisuutta. Rakennushanke on vähäistä poikkeamista lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslautakunta on käsitellyt luvat uudelleen oikaisuvaatimuksen johdosta 24.08.2021. Oikaisuvaatimus hylättiin.

Rakennuslautakunnan päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle lupatunnuksen 2021-619-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi käyttöönottoon asti. Hakija on

perustellut hakemusta naapurin perusteettomilla valitusperusteilla, aikataulusyillä ja liiketaloudellisella vaikutuksella. Perustelut aloittamisoikeushakemuksen liitteenä.

Rakentamisen jatkamisoikeutta on haettu maankäyttö- ja rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden jatkamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden jatkamiselle käyttöönottoon asti ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 24 360 euron vakuus.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 144

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sihto-Nissilä teki Karimäen ja Salmen kannattamana vastaesityksen: "Lupaa ei myönnetä rakennustöiden jatkamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Sihto-Nissilän ehdotusta, äänestivät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta seitsemällä äänellä viitti ääntä vastaan yhden jäsenen ollessa poissa hyväksyi esittelijän ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 31

28.10.2021

Liitteet

- 3 Äänestystulosraportti § 31
- 4 Eriävä mielipide Salmi

Oheismateriaali

EI JULKAISTA 2021-1750 Aloittamisoikeushakemus
EI JULKAISTA Ralan lupapäätös 2021-619
EI JULKAISTA Asemapiirros 2021-619
EI JULKAISTA 2021-619 julkisivut koiliseen ja lounaaseen 1-100
EI JULKAISTA 2021-619 julkisivut luoteeseen ja kaakkon 1-100 rak C
EI JULKAISTA 2021-619 julkisivut luoteeseen ja kaakkoon 1-100 rak A
EI JULKAISTA 2021-619 julkisivut luoteeseen ja kaakkoon sekä leikkaus
1-100 rak B

Jakelu

Hakijat
Helsingin hallinto-oikeus, kanslia
Oikaisuvaatimuksen tekijä

10072/10.03.00/2021

§ 32

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1205 Sinipiianpolku 3

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka	49-12-68-5 TAPIOLA Pinta-ala 643.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sinipiianpolku 3 02100 ESPOO Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue 160.7 k-m ² 155.0 k-m ²
Hakija	[REDACTED]	
Toimenpide	Kasvihuoneen rakentaminen Pääsuunnittelija: Siiskonen Markku arkkitehti-SAFA Vaativuusluokka: Tavanomainen	
Lausunnot	Rajanaapurit Espoo	15.05.2020 Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 4kpl, Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl Liite toimenpidelupahakemukseen	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti Taina Kinnunen on tehnyt 19.8.2021 kielteisen päätöksen toimenpidelupahakemuksesta, joka koski kasvihuoneen (12 m ²) rakentamista. Asemakaavassa tontti kuuluu omakotirakennusten korttelialueeseen (AO). Asemakaavan mukaan taloustilat on rakennettava asunnon yhteyteen. Hanke oli näin ollen asemakaavan vastainen. Kyseinen rakennelma on pystytetty ilman lupaa pientalotontin pihalle keväällä 2019. Tontin rajanaapuri on ilmoittanut luvattomasta rakentamisesta rakennusvalvonnan jatkuvalla valvonnalle 23.4.2019. Tontin omistaja on jättänyt toimenpidelupahakemuksen kasvihuoneen rakentamisesta aikaisemmin luvattomasti rakennetun mukaisena	

kesäkuussa 2020.

Rakennelmaa oli käytetty kesäisin kanalana, ja talvisaikaan ulkoiluvälineiden säilytykseen.

Hankkeen asiakirjat olivat puutteelliset. Esitetyt pääpiirustukset eivät ole arkistointikelpoisia tasopiirustuksia. Asemapiirustuksessa ei ole esitetty asemakaavamääräyksiä eikä rakennelman etäisyyksiä tontin itärajasta. Leikkauspiirustuksen yhteydessä ei ole esitetty rakenneleikkauksia. Puutteellisista asiakirjoista tehtiin hakijalle useita huomautuksia, ilman että suunnitelmia olisi täydennetty.

Asiakirjojen vajavuudesta huolimatta oli ilmeistä, että asemakaavan vastainen talousrakennus sijaitsee alle 2 metrin etäisyydellä sekä lähempänä kuin korkeutensa verran naapurin 12-68-1 rajasta, mutta sitä ole osastoitu palomääräysten ja PKS-rava 117 a 01 -ohjeen mukaisesti EI 30 -luokkaisesti. Myöskään naapurin 12-68-1 suostumusta rakennelman sijoittamiselle lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta hakija ei ole esittänyt. Espoon rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Rakennelma on lasipintojen ohella rakennettu osin käsittelemättömästä puutavarasta ja pinnoittamattomasta vesivanerista. Rakennelma oli yhdistetty asuinrakennukseen 6 metrin pituisella palkilla, nähtävästi luomaan vaikutelma siitä, että se olisi näin asemakaavan mukaisesti osa päärakennusta. Rakennelma on epäsiisti ja ympäristöä rumentava.

Hakija toimitti selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapuri 418-1-1023 (Sinipiianpolku 5) huomautti rakennelman luvattomuudesta, sen kohtuuttomasta korkeudesta ja epäsiisteydestä. Vastineessaan hakija totesi, että naapuri ei ollut vastineessaan esittänyt mitään sellaista, josta aiheutuisi naapurille kohtuutonta haittaa ja jonka perusteella toimenpidelupaa rakennelmalle ei tulisi myöntää. Hakijan mukaan rakennelman materiaalit sekä verhoilu eivät eroa Tapiolassa käytetyistä rakennusmateriaaleista taikka ympäröivästä rakennuskannasta. Hakija myös vetosi siihen, että muilla lähistön tonteilla sijaitsee erillisvarastoja.

Koska rakennelma on asemakaavan ja paloturvallisuudesta annettujen ohjeiden ja määräysten vastainen sekä rumentaa ympäristöä, hankkeelle ei voitu myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaista toimenpidelupaa.

OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimuksessaan 2.9.2021 hakija vaatii, että rakennuslautakunta kumoo 19.8.2021 annetun toimenpidelupapäätöksen ja myöntää

hakijalle toimenpideluvan rakennelmalle.

Hakija kertoo hakeneensa toimenpidelupaa alle 12 m² piharakennelmalle, koska Espoon kaupunki on edellyttänyt luvan hakemista rakennelman asemakaavan vastaisen sijoittelun vuoksi, ja että hakemus olisi hylätty hakijan myöhemmin poistaman palkin esteettisen haitan sekä puuttuvan palo-osastoinnin takia. Hakijan mukaan hakijan tontin rajalla sijaitsevan rakennelman etäisyys naapuritontilla sijaitsevasta tilapäisestä koulurakennuksesta on riittävä ilman paloteknistä osastointia. Hakija viittaa perusteluissaan voimassa olevaan Pientalon palokorttiin MRL 117 b 01F. Hakija huomauttaa myös, että 1.1.2021 voimaan tulleen ympäristöministeriön paloturvallisuutta koskevan asetuksen muutoksella on pyritty keventämään lasikasvihuoneiden palo-osaston kokoa koskevaa sääntelyä.

Hakijan mukaan myös naapuritontin omistaja Espoon kaupunki olisi antanut suostumuksensa rakennelman rakentamiselle lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta. Hakija vetoaa myös siihen, että naapurikiinteistöillä on tonteillaan vajarakennukset, ja tämän vuoksi luvan epääminen asettaa hakijan eri asemaan muiden kuntalaisten kanssa ja loukkaa hakijan oikeutta tasapuoliseen kohteluun rakennusvalvonnan taholta.

Hakijan mukaan lupakäsittelijä on antanut esitettävästä suunnitelmamateriaalista ristiriitaista tietoa ja aiheuttanut hakijalle siten turhaa työtä. Hän huomauttaa myös, että hallintolaissa on säännökset hakemusasian käsittelystä sekä katselmuksen toimittamisesta, ja että hallintolain 38 §:n mukaisesti asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa todetaan, rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt luvattomasti rakennetulle piharakennelmalle haettavaksi toimenpidelupaa siksi, että hanke poikkeaa asemakaavasta, vaan kyseisen kaltaisille pysyville rakennelmille tulee maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan hakea rakennusvalvonnan lupa. Lupahakemuksen yhteydessä hakijalla on tilaisuus perustella ratkaisut, sekä mahdolliset poikkeamat asemakaavasta, rakentamismääräyksistä ja -ohjeista.

Pientalon palokortissa MRL 117 b 01F kohdassa 3.2.4 (sivu 17) edellytetään rakennelman palo-osastointia EI 30, kun rakennelma sijaitsee lähempänä rajaa kuin korkeutensa verran ja aina, kun sijainti on alle 2 m rajasta.

Espoon kaupunki ei ole naapuritontin omistajana antanut suostumustaan rakennelman sijoittamiselle. Rakennusvalvonta on viran puolesta kuullut sisäisesti kaupunkia naapuritontin omistajana, ja kuulemisen yhteydessä tonttiyksikkö on ilmoittanut, että tarvittaessa rajanaapurin suostumusta on haettava rakennusvalvonnan suostumuslomakkeella osoitteesta rajanaapurit@espoo.fi. Naapurin suostumusta ei ole rakennusvalvonnalle

esitetty. Tässä kohden tulevat huomioitaviksi myös palotekniset vaatimukset lähelle tontin rajaa rakennettaessa. Paloturvallisuutta koskevat määräykset varmistavat naapurin oikeuden rakentamiseen myös tulevaisuudessa, eivät vain rakentamishetkellä.

Toisin kuin hakija antaa ymmärtää, perustelumuiotiossa asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 23.11.2020 ei oteta kantaa kasvihuoneiden paloteknisiin ratkaisuihin suhteessa toisiin tontteihin tai rakennuksiin, vaan ainoastaan niiden sisäisiin osastojakoihin.

Rakennusvalvonta ei ole antanut hakijalle väärää tietoa. Hankkeen pääsuunnittelijaksi on merkitty arkkitehti, jonka koulutuksensa ja kokemuksensa kautta täytyy olla tietoinen kyseisen kaltaisen rakennushankkeen hakemusasiakirjojen vaatimuksista.

Rakentamisessa sovelletaan hallintolain sijaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä katselmusten suhteen. MRL 133 § on erityissäännös, joka koskee naapurien kuulemista ja rakennuspaikalla järjestettävää katselmusta. Tapauksessa sovellettavaksi tulevan MRL 133 §:n 3 momentin mukaan rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Lupa-arkkitehti on katsonut, että edellä mainittu katselmus ei ole ollut lupahakemuksen käsittelyssä tarpeen.

Rakennusvalvonta ei ole myöntänyt naapurikiinteistöille rakennus- tai toimenpidelupia erillisten piharakennelmien rakentamiseen.

Toimenpidelupahakemusta ei ole hylätty oudon palkin tai pelkästään puuttuvan osastoinnin takia. Hakemus on hylätty, koska hanke on asemakaavan vastainen (MRL 58 §), asiakirjat ovat puutteelliset (MRL 120 §), rakennelma ei sovi ympäristöönsä (MRL 117 § 1 mom ja 5 mom) eikä se täytä rakentamismääräyksiä (PKS-rava ohje MRL 117 b 01F).

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.
Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a, ja 138 §:t
Espoon rakennusjärjestys 18 ja 22 §:t

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA 2021-1205 Lupapäätös
EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus, Toimenpidelupa 2021-1205,
Sinipiianpolku 3
EI JULKAISTA Oikaisuvaatimuksen liite 1 Lupapäätös 2021-1205
EI JULKAISTA 2021-1205 Oikaisuvaatimuksen liite 2 Viesti
EI JULKAISTA 2021-1205 asemapiirros
EI JULKAISTA 2021-1205 Ajantasa-asemakaava määräyksineen
EI JULKAISTA 2021-1205 Pohjapiirros ja leikkaus
EI JULKAISTA 2021-1205 Julkisivut
EI JULKAISTA 2021-1205 havainnekuva
EI JULKAISTA 2021-1205 Sinipiianpolku 160621 kuva

Jakelu

Hakijat

10906/10.03.00/2021

§ 33

Oikaisuvaatimus, muu muutostyö, 2021-1484 Laidunmäki 1c

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka

49-30-111-16

Laidunmäki 1c

NÖYKKIÖ

02330 ESPOO

Pinta-ala 650.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

Asuntotontti

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

130.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

152.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Yksiasuntoisen pientalon (188U) kolmen terassin katteen vaihtaminen ja yhden terassin seinien lasittaminen, muutostyön uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Pääsuunnittelija: Syvänen Päivi rakennusmestari

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 3 kpl

Valtakirja

Selvitys naapurien kuulemisesta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

1) Lupainsinöörin päätös

Lupainsinööri on päätöksellään 9.9.2021 § 80 myöntänyt muutoslupan yksiasuntoisen pientalon (188U) kolmen terassin katteen vaihtamiseen ja yhden terassin seinien lasittamiseen kirkkailla, puitteettomilla liukulaseilla osoitteeseen Laidunmäki 1c tontille 49-30-111-16.

Hakija kuuli muutoslupahakemuksen johdosta tontin 49-30-111-14 omistajia, jotka antoivat hankkeesta huomautuksen. Kiinteistön omistajat sanoivat huomautuksessaan uskovansa, että lasitetusta terassista tulee

varastotila, joka epäsiisteydellään pilaa näkymän heidän pääsisäänkäynniltään ja samalla alentaa heidän kiinteistönsä arvoa.

Kuulemisessa ilmenneet seikat eivät olleet sellaisia, jotka olisivat vaikuttaneet luvan myöntämiseen, joten hakemusta voitiin puoltaa sellaisenaan.

2) Oikaisuvaatimus

Tontin 49-30-111-14 omistajat ovat tehneet muutosluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa he hakevat lupahakemuksen hylkäämistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät perusteluinaan, että terassin lasittaminen ei sovi rakennuksen alkuperäiseen/nykyiseen arkkitehtuuriin eikä myöskään kadun yleisilmeeseen, koska tällaisia jälkikäteen ulkoterasseihin tehtyjä lasituksia ei ole Nöykkiönlaaksontien muissakaan rakennuksissa. He arvelevat myös, että tontin 49-30-111-16 rakennuksen vähäisestä varastotilasta päätellen lasitettua terassia tultaisiin mitä todennäköisimmin käyttämään erityisesti talvisin ulkokuonekalujen yms. varastotilana, mikä olisi vahingollista heidän lähinaapurissa ja tontin 49-30-111-16 taloa huomattavasti alempana sijaitsevan kiinteistönsä arvolle.

Oikaisuvaatimus löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakija jätti vastineenaan valokuvan, jossa vasemmalla näkyy oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaaleanpunainen tontin 49-30-111-14 rakennus ja oikealla hakijan valkoinen tontin 49-30-111-16 rakennus.

3) Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole esittäneet sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnettyä lupaa tulisi muuttaa.

Tontti on kaavoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1) eikä alueen asemakaavassa ole erityisiä määräyksiä koskien rakentamista. Hakijan talon ollessa valmistunut vuonna 2006 siinä ei voida katsoa olevan sellaisia erityispiirteitä, joihin terassin seinien lasittaminen kirkailla puitteettomilla liukulaseilla ei sopisi.

Hakijan vastineenaan esittämän valokuvan perusteella lasitettavan terassin ei voida katsoa häiritsevän näkymää oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin puolelta.

Muutoslupa on edellä mainitun johdosta maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n nojalla hyväksyttävissä.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

loppukatselmus

Muut ehdot:

Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että:

1. Toteutusta varten on käytettävissä riittävästi pätevän suunnittelijan laatimia rakennesuunnitelmia ja siitä, että niiden suunnittelijalla on käytössään tarvittavat lähtötiedot MRA 48 § mukaisesti. Suunnitelmissa on otettava huomioon ainakin lumen kinostuminen, katoksen jäykistäminen ja siihen mahdollisesti liittyvät kiinnitykset rakennuksen runkoon sekä käyttö- ja paloturvallisuus. Suunnitelmia ei toimiteta rakennusvalvontaan.
2. Työ toteutetaan luvan mukaisena ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä laadittuja rakennesuunnitelmia.
3. Rakennusvalvontaan tehdään ilmoitus, kun luvan mukaiset työt on tehty ja tarkastettu sekä loppukatselmusilmoitus, tarkastusasiakirja ja riittävä määrä valokuvia tallennettu sähköiseen järjestelmään. Rakennusvalvonta tekee näiden perusteella loppukatselmuksen järjestelmään.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125§

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Mäkinen-Jussila, puh. 09 816 26644
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA 2021-1484 Oikaisuvaatimus
EI JULKAISTA 2021-1484 vastine oikaisuvaatimukseen, valokuva
EI JULKAISTA Lupapäätös 21-1484
EI JULKAISTA 2021-1484 Asemapiirros
EI JULKAISTA 2021-1484 Pohjapiirustus
EI JULKAISTA 2021-1484 Julkisivut

Jakelu

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 33

28.10.2021

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tekijä

10866/10.03.00/2021

§ 34

Uudisrakennuslupa 2021-1460 Tiistilänkuja 4

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka	49-23-168-1 MATINKYLÄ Pinta-ala 41221.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Tiistilänkuja 4 02230 ESPOO Asemakaava Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, YO5 32977.0 k-m ² 11280.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Koulu ja päiväkoti (1), rullakkovarasto/jätekatos (2) ja kolme (3,4,5) pihavarasto, neljä pihakatosta, kokoontumistilat 1 230 hengelle, maalämpökaivojen poraaminen, väestönsuojapaikkojen rakentamisvelvoitteesta poikkeaminen, aloittamisoikeus.	

Pääsuunnittelija: Aho Arto rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103958864R	12165.0	11511.0	62080.0	2
2	103958870X	83.0	83.0	274.0	1
3	103958865S	30.0	30.0	106.0	1
4	103958866T	30.0	30.0	106.0	1
5	103958871Y	21.0	21.0	66.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

	17.09.2021	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	03.09.2021	Mahdollistava
HSY Vesi	03.09.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	14.09.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	08.02.2021	.
Kaupunkikuvatoimikunta	28.06.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	30.08.2021	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	17.09.2021	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo lausunto	06.09.2021	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskuksen	28.09.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	20.09.2021	Mahdollistava
Sivistystoimi	09.09.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 8 kpl
 Valtakirja
 Esteettömyysselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus
 Hankekuvaus
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - LVI-suunnittelun perusteet
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelma ja -taulukko
 Meluselvitys
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
 Liito-oravaselvitys
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
 Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
 Vesi- ja viemärlaitteistot ennen luvan hakemista
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Vastaavan TATE-suunnittelijan tarkastusasiakirja
 Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
 TEK-neuvottelun muistio
 Rakennetyypit rakennuslupaa varten
 Pihasuunnitelma
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Asemakaavakartta ja -merkinnät
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - Rakennuksen akustisen suunnittelun perus
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - RAK05
 Alueleikkaukset
 Värilliset julkisivut
 Liitoskohtausunto, 2 kpl
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys

Hulevesisuunnitelma
Rakennushankeilmoitus RH1
Aloittamisoikeushakemus
Rakennushankeilmoitus RH2, 1 kpl
Maalämpökaivon etäisyydet, 4 kpl
Kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuussuunnitelma
Selvitys sprinklerijärjestelmästä
Selvitys vesilähteen riittävydestä
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Hankkeelle annettuja lausuntoja, 4 kpl
Piharakennukset, 4 kpl ja katokset
Pinnantasaussuunnitelma
Asemapiirros, dwg
VSS, 6 kpl
Tilapäismajoituskaaviot
Johtokartoitus
Kokoontumistilapiirustus
Kulkukaavio iltakäyttö
Selvitys sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kaksikerroksisen koulu- ja päiväkotirakennuksen ja jätekatos-/ rullakkovarastorakennuksen sekä kahden päiväkodin pihavaraston ja koulun pihavaraston sekä neljän katoksen rakentamiseen. Haetaan hyväksyntää myös liikuntasalista, näyttämöstä, monitoimisalista, ruokasalista ja sen katsomoportaasta muodostuville kokoontumistiloille, joissa voi olla yhteensä 1 230 henkilöä. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivojen poraamiseen ja rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkopaneeleille rakennuksen katolle. Tontin sisäisiä verkkoaitoja rakennetaan päiväkodin pihan ja kenttien ympärille.

Osa koulun tiloista osoitetaan tilapäiseen majoituskäyttöön, josta vastaa pelastuslaitos.

ASEMAKAAVA

Tiistilän v. 1977 vahvistuneessa asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Rakennusalan läpi kulkee viemäriä varten varattava alue. Viemäri

siirretään ennen rakennustöiden alkamista.

RAKENNUSHANKE

Koulu- ja päiväkotitiloja rakennetaan yhteensä noin 1 160 lapselle. Kaksikerroksiseen rakennukseen tulee yhtenäiskoulu (luokat 1-9), jossa on 3- sarjainen alakoulu ja 6- sarjainen yläkoulu. Oppilaita on koulussa 990 ja lisäksi on 8- ryhmäinen päiväkotiki 168 lapselle. Henkilökunnan määrä on noin 109 (ilman keittiö- ja kiinteistöhuoltohenkilökuntaa).

1. kerrokseen sijoittuvat keskeisen aulan lisäksi verstaan tilat, liikuntasali, näyttämö, musiikin luokka, keittiö ja ruokailu, alakoulun opetustiloja sekä itäisivulle omana kokonaisuutenaan päiväkodin tilat. Päiväkotiki on kooltaan n. 1 668 m². 2. kerrokseen sijoittuvat ala- ja yläkoulun opetustiloja, erityisaineiden opetustiloja, opettajien työtiloja, kirjasto ja oppilashuollon sekä hallinnon tilat. Ullakolla on IV- konehuone. Tilat soveltuvat monipuoliseen ja laajaan iltakäyttöön. Koulun pääasiallinen iltakäyttösisäänkäynti ja saattoliikenne toimivat rakennuksen pohjoispuolelta.

Muuntojoustavan rakennuksen kaikkia tiloja voidaan käyttää oppimisympäristöinä. Tilat ovat joustavasti peruskoulun ja päiväkodin yhteiskäytössä. Yhteiskäyttöisiä tiloja ovat ruoka- ja liikuntasali oheistiloineen, taito- ja taideaineiden tilat sekä henkilökunnan käyttöön tarkoitettut tilat.

Uudisrakennus poikkeaa olevan kaupunkirakenteen ruutukaavan koordinaatistosta. Tällä pyritään korostamaan julkisen rakennuksen luonnetta ja tarjoamaan kiinnostavia näkymiä.

Huolto- ja ajoneuvoliittymät, 2 kpl ovat Tiistilänkujalla. Jätehuolto on järjestetty jäteastioilla, jotka ovat huoltopihan yhteydessä olevassa pihavarastossa.

Rakennus tehdään pääosin puurakenteisena. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on harmaannuttamiskäsittely puu. Kattomuoto on harjakaton ja aumakaton yhdistelmä, katemateriaalina on bitumihuopa. Piharakennukset ovat peltikatteisia ja julkisivuiltaan paneeloituja ja niissä käytetään tehostevärejä. Piha alueet jakautuvat päiväkodin pihaan, alakoulun ja yläkoulun piha-alueeseen. Tontille sijoitetaan jalkapallo-, koripallo- ja monitoimikenttä ja miniareena.

Tontilla esitetään viivytettäväksi kattovesiä ja osa pihan hulevesistä 120 m³ viivytysputkissa. Loput piha- alueiden hulevedet ohjataan painanteisiin, kenttä kuivatetaan salaojittamalla. Rakennuksen energianlähteenä on maalämpö ja osittain kaukolämpö, katolla on aurinkopaneelivaraus. 320 m syvyisiä energialämpökaivoja porataan 18 kpl jalkapallokentän alle.

Tontin kaakkoiskulman puustoinen tontin osa ja Tiistiläntien laidan puusto säilytetään liito- oravan ydinalueen ja ekologisen yhteyden vuoksi.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa annetun tonttitehokkuuden $e=0,80$ mukaan rakennusoikeuta on 32 977 kem².

Tontilla rakennetaan kokonaisalaa koululle 12 165 m² ja talousrakennuksille 164 m², yhteensä 12 329 m². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään koulurakennukseen 11 511 kem² ja talousrakennuksiin 164 kem², yhteensä 11 675 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 21 302 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalta poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.2019 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen.

Tässä hankkeessa väestönsuojapaikat osoitetaan Matinkylän metroaseman yhteisväestönsuojaan. Väestönsuojapaikkojen määrän laskennassa noudatetaan pelastuslaitoksen puoltamana rakennuslautakunnan päätöstä suojapaikkamitoituksesta.

Väestönsuojapaikkojen sijoittamisen osalta poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 3 § mukaisesta etäisyysvaatimuksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa esitystä alle 700 m kulkuetäisyydestä.

Rakennuksen luoteinen kulma ylittää n. 750 mm kaavassa määritellyn rakennusalueen rajan. Tontin rajalle kyseisestä kohdasta on kuitenkin yli 8 m.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 1,5 työntekijää kohti sekä yksi kutakin neljää kahdeksantoista vuotta täyttäneitä opiskelijaa kohti.

Autopaikkoja tarvitaan henkilökunnan määrän mukaan laskettuna 64 ap, joista 8 ap on saattopaikkoja, 2 ap sähköauton latauspaikkoja ja 3 ap liikuntaesteisten paikkoja. Pysäköintipaikat jakautuvat kahteen alueeseen tontin pohjoisreunaan pääsisäänkäynnin länsi- ja itäpuolille. Saattopaikat sijaitsevat päiväkodin läheisyydessä, pääsisäänkäynnin itäpuolella.

Polkupyöräpaikkojen laskentaperiaatteena on käytetty Espoon voimassa olevaa koulu- ja päiväkotitonttien polkupyöräpaikkojen laskentaohjetta: 1pp/40 kem² koulut ja 1pp/ 100 kem² päiväkodit. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan koululle 352 pp ja päiväkodille 30 pp, yhteensä 382 pp, joista 56 katettua ja lukittua pyöräpaikkaa henkilökunnalle.

Väestönsuojatilat sijaitsevat Tynnyripuiston S1- luokan yhteisväestönsuojassa, jossa on koululle varattuna suojatila 405 m²,

yhteensä 540 suojapaikkaa.

SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija

Melutasot alittavat tason 55 dB pihan oleskelualueilla.

Uudisrakennuksen E-luku alittaa 70 kWhE/m².

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhteensä neljä kertaa ja puoltanut sitä huomautuksin, jotka on pääosin huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty 19.5.2021. Hanketta puollettiin ehdoin, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

LAUSUNNOT

Tilapalvelut on pyytänyt suoraan lausunnot: sivistystoimelta, työsuojelulta, ympäristöterveydeltä ja ruokapalveluilta.

Sivistystoimi toteaa lausunnossaan, että hankkeen suunnitelmat vastaavat riittävästi sivistystoimen näkemystä hyvästä työ- ja toimintaympäristöstä. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota mm. luonnonvalon riittävyyden varmistamiseen, vähäisiin sisäänkäyntien määrään ja akustisen suunnittelun tärkeyteen.

Työsuojelun lausunnon mukaan Tiistilän koulun ja päiväkodin suunnitelmat ovat hyväksyttävissä, mutta lausunnossa annetut lisäkommentit tulee huomioida koulun ja päiväkodin jatkosuunnittelussa. Tilapalvelut on huomioinut saadut kommentit osin suunnitelmissa ja loput tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa.

Espoon seudun ympäristöterveyden lausunnossa on huomautettu koulun ja päiväkodin osalta astianpalautuksen yhteyteen tarvittavasta käsienvesualtaasta ja ilmanvaihdon riittävyydestä. Keittiön osalta on huomautettu riittävästä ilmanvaihdosta, lattiakaivojen määrästä ja kallistuksesta sekä kalusteiden pintamateriaalista ja tilan helpposta puhdistettavuudesta. Tilapalveluiden mukaan suunnitelmia on tarkistettu lausunnon mukaisesti.

Ruokapalvelut hyväksyy annetun lausunnon mukaan koulukeskus Tiistilän koulun ja päiväkodin. Lausunnossa huomautetaan keittiön koosta, tarjoilulinjastosta, kalusteista ja varusteista. Tilapalveluiden mukaan suunnitelmia on tarkistettu lausunnon mukaisesti.

Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan tontin kaakkoiskulmassa on metsikkö, joka on liito-oravien ydinalue. Suunnitelma on tehty niin, että liito-oravien ydinalue sekä liito-oravien kulkuyhteydet säilyvät laadultaan toimivina. Rakennettavista rakennuksista koulurakennus sijaitsee lähinnä liito-oravien tunnettuja pesäpuita noin 60 metrin etäisyydellä.

Suojaetäisyys on riittävä ja rakennusten rakentamisessa ei tarvitse melun ja tärinän osalta huomioida liito-oravien pesimärauhaa. Tavanomaisen rakentamisen melu ja tärinä ei häiritse liito-oravia.

Hsy vesi toteaa kannanotossaan, että asemakaavan johtovaraus "viemäriä varten varattava alue" on tarpeeton. Siirrosta on tehty suunnitelmat ja urakka on nyt käynnissä. Putki ollaan siirtämässä pois tontilta ja koulu on mahdollista rakentaa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa todetaan, että paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 10.9.2021. Esitetyissä ratkaisuissa ei ole huomautettavaa.

Väestönsuojalaskelma on pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan mitoitushengenen mukainen. Pelastusviranomaisen puoltaa esitettyä kulkureitin pituuden ylitystä ja paikkojen sijoittamista yhteisväestönsuojaan siten, kuin lupamateriaalissa on esitetty.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa sali saa yhtä aikaa oleskella enintään 540 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa näyttämö saa yhtä aikaa oleskella enintään 60 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa monitoimisali saa yhtä aikaa oleskella enintään 90 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa ruokailutila ja katsomoporras saa yhtä aikaa oleskella enintään 540 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Annetaan lupa maanrakennustöille, alueviemäröinnille ja perustuksille ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen aloitusoikeudella tehtäviä putkitöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko KVV- suunnitelmat.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Puiden kaatoja ei saa suorittaa liito-oravien pesimärauhan 1.4.- 31.7. aikana.

Rakentamisen ajaksi liito-oravalle tärkeät ydinalueen ja kulkuyhteyksien puut ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa on suojattava Espoon ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti, siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa- alueena. Tämä tarkoittaa myös Tiistilänkuja ja Tiistiläntien risteyksessä olevien puiden suojaamista. Puut on suojattava ennen kuin rakentaminen alkaa ja suojaus poistetaan vasta rakentamisen päätyttyä.

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.

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot lopullisessa julkisivupinnassa käytettävien materiaalien dimensioista, materiaaleista ja väreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien/katosten värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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 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.

Paloteknisten laitteistojen osalta niiden suunnitteluperusteet tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen asennustyön aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Koulun turvallisuus- ja pelastussuunnitelmaan tulee kirjata toimintamalli, jonka mukaan koulun opetustoiminta siirtyy kriisitilanteessa kahteen vuoroon.

Turvallisuus- ja pelastussuunnitelma tulee olla laadittuna käyttöönottoon mennessä.

Poikkeusoloja koskeva toimintatapa tulee kirjata Espoon kaupungin valmiussuunnitelmaan käyttöönottoon mennessä.

Yhteisväestönsuojan oltava käytettävissä ennen 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 34

28.10.2021

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1460 Asemapiirros

EI JULKAISTA 2021-1460 Hankekuvaus

EI JULKAISTA 2021-1460 Tiistilän koulu ja päiväkotia A3-esittelyaineisto

Jakelu

Hakijat

10879/10.03.00/2021

§ 35

Uudisrakennuslupa 2021-940 Gransinmäki 8

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka

49-51-252-3

Gransinmäki 8

LEPPÄVAARA

02650 ESPOO

Pinta-ala 4500.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AS-1, e=0.7,@, Asuntoloiden ja/tai

käyttötarkoitus

majoitusrakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

3150.2 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Toivo Studios c/o Toivo Group Oy

Teknobulevardi 7

01530 VANTAA

Toimenpide

Kolmikerroksisen majoitusrakennuksen ja kaksikerroksisen pysäköintirakennuksen rakentaminen, seitsemän maalämpökaivon poraaminen ja talousrakennuksen purkaminen sekä rakennustöiden aloittamisoikeus.

Pääsuunnittelija: Parviainen Maija arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103940410E	3388.0	3269.0	11220.0	3
2	103940411F	778.0	0.0	0.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
3	1002703093	20.0	20.0	40.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1 ja P2

Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö 27.05.2021

Puoltava

Kaupunginmuseo	01.07.2021	.
Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko	01.03.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko	25.01.2021	Kieltävä
Kaavoitusviranomaisen	17.06.2021	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	02.06.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18 kpl
 Naapurin suostumus
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
 Pintavesisuunnitelma
 Liikennemeluserveys
 Paloturvallisuuden riskiarviolomake
 PALO 01-lomake
 Lisäselvitys johtovarasalueesta ja maalämpökaivoista -HSY
 Sijoituslupa putkien sijoittamiseksi katualueelle, tilapäinen
 Ympäristö- ja jätehuoltosuunnitelma
 Hulevesilaskelma
 Rakennetekninen riskiarvio
 Palotekniset erillisuunnitelmat / LUP leima 14.5.21
 Johtokarttaote
 Katukorkeusilmoitus
 Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake
 Väestönsuojapiirustus
 Maalämpökaivot, poraussuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
 Rasitesopimus + liite rasitesopimukseen
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Äänitekkinen tarkastelu
 KKT ennakkolausuntoaineisto, sis. ympäristöselvityksen ja alueleikka
 Esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 KKT-lausunto 1.3.2021 ja vastine lausuntoon
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Maalämpökaivon etäisyydet lomake 7 kpl
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Rakennesuunnittelun perusteet
 Esteettömyys selvitys
 Suostumus yleisten alueiden käyttöön- hulevedet
 TEK-pintavesisuunnitelmalomake
 Energiatodistus ja -selvitys
 Energiatodistuksen liite
 Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Kerrosalalaskelmat 2 kpl - majoitusrakennus ja pysäköinti

Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 17.06.2021

Lausunnon liite - Kaupunginmuseo, 01.07.2021

Palosuojattu puujulkisivu- selvitys ja suunnitelma

Palosuojattu puujulkisivu- selvitys ja suunnitelma LIITTEET 1-6

Luja Superlaatta varmennustodistus

Luja Superlaatta sertifikaatti

Muistio TEK Ennakko 2

Kajoamislupahakemus Museovirastolle

Havainnekuvat 2 kpl

Värilliset julkisivut 3 kpl

Piha- ja istutussuunnitelma

Selvitys naapurien kuulemisesta 3 kpl

Naapurin suostumus, Espoon kaupunki (puistoalue)

Alueleikkaukset 4 kpl

Yhteystietojen liite

Museoviraston päätös 28.09.2021 (3 liitettä)

Muut - Suojaussuunnitelma muinaisjäännös

Aloittamisoikeushakemus

Valtakirja

Esteettömyyselvytys - muistio esteettömyyspalaveri

Lomake RAK05B

Pöytäkirjaote

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kolmikerroksisen majoitusrakennuksen ja kaksikerroksisen pysäköintirakennuksen rakentamiselle, seitsemän maalämpökaivon poraamiselle ja talousrakennuksen purkamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Alueella on voimassa vuonna 1985 päivätty ja vuonna 1999 muutettu asemakaava, jonka mukaan tontti on osoitettu AS-1 eli asuntoloiden ja/tai majoitusrakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös kokous- ja yhteiskäyttötiloja. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3150 kem².

Korttelin pohjoisosassa, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsee asemakaavalla suojeltu, kulttuurihistoriallisesti arvokas Thorstorpin nuorisoseurantalo, säilytettävä kulttuurihistoriallisesti arvokas kestikievari sekä ympäristön kannalta merkittävä asuinrakennus/torppa. Tontin länsiosaan sijoittuu asemakaavassa sm-merkinnällä osoitettu muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Asemakaava rajoittaa rakennusten korkeutta määrittämällä vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +27.25.

Tontilla on @ merkintä, jonka mukaan rakennusalan alle saa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa autopaikkoja.

Tontin itä- ja länsireunat on osoitettu istutettavaksi ja huolitellussa asussa pidettäväksi rakentamattomaksi alueeksi. Tontin pohjoisreunaan sijoittuu

maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa majoitusrakennukseen käytettävä kerrosala on 3269 kem², mistä 3142 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 127 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta. Ylitys on 4 % rakennuslain aikaisen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja siten rakennusasetuksen muutoksen 341/1979 mukainen.

Pysäköintirakennuksen kokonaisala on 778 m².

Majoitusrakennus on kolmekerroksinen, pohjoisreunaltaan osittain rinteeseen upotettu ja rakennuksen siipiosat rajaavat niiden väliin sijoittuvaa pihaa. Majoitusrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on ulkokehällä punamullansävyiseksi ja sisäpihan puolella valkoiseksi maalattu puu. Kattomuoto on pitkittäissuuntaan taitettu, viiden harjan sarjaan jakautuva harjakatto ja katemateriaalina konesaumattu punainen peltikatto.

Pysäköintirakennus on kaksikerroksinen siten, että rakennuksen ylin kansitaso on avoin ja alin kansitaso on osittain maan alle upotettu. Rakennuksen julkisivut ovat puuverhoillut ja tuulettuvien osien kohdalla on metallista julkisivusäleikköä puun sävyyn.

Tontille toteutetaan kaksi ajoliittymää, joista on ajo pysäköintirakennuksen eri tasoille. Pysäköintirakennuksen ja kadun väliin jää istutusvyöhyke, jossa on pensaita ja pieniä puita. Vasten muinaismuistojen suoja-alueella sijoittuu pensasistutuksia ja metsänpohjaa ennallistetaan.

Pysäköintilaitoksen alle jää osa I-maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita, jotka sijaitsevat kaavaan merkityn sm-alueen ulkopuolella.

Osittain pysäköintilaitoksen alle jää myös vaja, joka puretaan.

Maalämpökaivot sijoittuvat tontin pohjois- ja itäreunaan alle 7,5 metrin etäisyydelle tontin rajoista.

Aloittamisoikeutta haetaan majoitusrakennuksen perustusten osalta, jotka olisi tärkeä aloittaa ennen talvea ja aloittamisoikeutta on myös perusteltu kortteliin samanaikaisesti rakenteilla olevalla kohteella.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta ja esteettömyysasetuksesta seuraavasti - vesikaton ylin korkeusasema ylittyy noin metrillä. Perusteena on esitetty rakennuksen sovittaminen rinnemaastoon ja ympäristöön sopivan katemateriaalin, pellin, mahdollistaminen.

- rakennuksen kulmat itäjulkisivuilla ylittävät enimmillään noin metrin rakentamisalueen rajan ulottuen suojaviheralueelle. Perusteena on esitetty rakennusten tontille sovittaminen ja suojaviheralueen lisäys rakennusalueen eteläosassa.

- tontin itäreunan istutettavalle alueella on pääsisäänkäyntiin johtava kevyen liikenteen kulkuväylä.
- pysäköintirakennus toteutetaan rakennusalalle, mutta rakennus ei sijoitu rakennusalan alle, vaan rakennus on suunniteltu 2-kerroksiseksi siten, että alin taso sijoittuu osittain maan alle. Autopaikkojen sijoittumisen kahteen tasoon on katsottu säästävän tontin rakentamatonta aluetta sekä ratkaisun yhdessä viherrakentamisen kanssa toteuttavan ympäristön laatutavoitteita.
- esteettömyysasetuksesta poiketaan sisäportaiden käsijohteen osalta siten, että käsijohde ei poistumisreitinä toimivissa sisäportaissa jatku kaikkialla 300 mm syöksyn alun ohi. Käsijohde jatketaan kuitenkin siellä, missä se on mahdollista vapaan tilan kannalta.

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on puoltanut esitettyjä poikkeamia asemakaavasta, poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkamäärä määräytyy rakennuslupahakemuksessa annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 ap/100 kem² kohti eli yhteensä 31,5 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi yhteensä 33 kpl, joista yksi on yhteiskäytössä naapuritontin toimistorakennuksen kanssa ja yksi on varattu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikoille ei ole osoitettu kaavamääräystä, mutta niitä toteutetaan 1 pp/100 kem² eli yhteensä 31 kpl. Kaikki polkupyöräpaikat ovat runkolukittavia ja 14 kpl pp-paikoista on katettuja.

Väestönsuojapaikkoja on yhteensä 84 henkilölle. Väestönsuojan normaaliajan käyttönä on kuntosali sekä varasto.

ESTEETTÖMYYS

Suunnitelmat on esitelty esteettömyysasiantuntijalle sekä laadittu erillinen esteettömyys selvitys.

Kaikki yleiset tilat majoitushuoneita lukuun ottamatta ovat esteettömiä. Rakennuksessa on esteettömyysasetuksen mukaisesti 5 % majoitushuoneista (5 kpl) mitoitettu liikkumis- ja toimintaesteiselle henkilölle ja hänen avustajalleen.

Esteettömyysasetuksesta poiketaan sisäportaiden käsijohteen osalta siten, että käsijohde ei poistumisreitinä toimivissa sisäportaissa jatku kaikkialla 300 mm syöksyn alun ohi. Käsijohde jatketaan kuitenkin siellä, missä se on mahdollista

MUUT SELVITYKSET

Melumääräysten täyttymisestä on toimitettu liikennemeluselvitys sekä julkisivujen ääneneristys selvitys. Lisäksi rakenne- ja tilaratkaisujen akustisesta toimivuudesta on laadittu erillinen äänitekninen tarkastelu.

Jätehuolto järjestetään syväkeräysastioin.

Gransinmäellä ei ole olemassa katusuunnitelmaa. Nykyisellä

sorapintaisella tiellä on voimakkaita korkeuseroja sekä kääntöpaikka. Tontin korkeusasemat on sovitettu katualueen nykyisiin korkoihin.

Hulevesien viivytys, vesi- ja viemäriputket rakennetaan yhteisinä tontin 51-252-2 kanssa. Hulevesien viivytysjärjestelmä sijoittuu pysäköintilaitoksen alle.

Maalämpökaivot sijoittuvat tontin pohjoisreunassa johtovarausalueen reunaan ja ulottuvat vinoporauksena maan alla osittain myös asemakaavan mukaiselle johtovarausalueelle, jota ei ole hyödynnetty. Kaupunkisuunnittelukeskus ja kaupunkitekniikan keskus eivät ole nähneet estettä esitetyille sijainnille ja esitetty järjestely sopii myös HSY:lle.

Luvan liitteeksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys sekä nimetty suunnitteluvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa yhdessä tontin pohjoispuolelle samanaikaisesti suunnitteilla olevan toimistorakennuksen kanssa ja puollettu mm. ikkuna-aukotuksen rauhoittamista ja esteettömyyden huomioimista koskevilla ehdolla. Hanketta on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu, jossa on edellytetty lisäselvitystä majoitusrakennuksen puujulkisivujen palonsuojakäsittelystä sekä superlaattarakenteesta. Em. lisäselvitykset on toimitettu ja esitelty tekniselle yksikölle.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle.

Majoitusrakennuksen paloluokka on P1 ja rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytketyllä paloilmottimella. Pysäköintirakennuksen paloluokka on P2.

MUUT LAUSUNNOT JA MUSEOVIRASTON KAJOAMISLUPA

Espoon kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut Gransinmäen asemakaavan olevan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta vanhentunut, vaikka siinä on otettu huomioon joitakin kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeitä seikkoja. Kaavan tehokkuusluku ei vastaa nykykäsitystä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta sopivasta rakennustehokkuudesta. Espoon kaupunginmuseo katsoo, että asuntola kolmikerroksisena rakennuksena on hyvin massiivinen herkkään kulttuuriympäristöön. Suuri massa on pyritty sopeuttamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön kattomuodolla, puuverhoilulla ja värityksellä. Asuntolan räystääs ylittää vähäisesti asemakaavassa määrättyä korkeutta, mutta rakennus on muuten asemakaavan mukainen.

Kulttuuriympäristön ja asemakaavan kannalta ongelmallisempänä on

pidetty pysäköintilaitosta. Asemakaavan mukaan autopaikkoja saa sijoittaa rakennuksen alle, mutta asemakaavassa ei ole mainittu pysäköintilaitosta, joka tulee olemaan dominoiva rakenne tontin lounaiskulmassa, aivan linnoituslaitteiden vieressä. Laitoksen vaikutusta pyritään häivyttämään säleikköverhouksella. Laitoksen alle tulee jäämään osa linnoituslaitteiden yhdyshautoista, joten sen rakentamista varten tarvitaan muinaismuistolain (1963/295) §11 mukainen kajoamislupa.

Kaupunginmuseo suhtautuu em. hankkeen piirteisiin varauksella, mutta pitää erittäin myönteisenä sitä, että hankkeen myötä sitoudutaan vanhan kestiekievarakennuksen kunnostamiseen.

Museovirasto on antanut päätöksen muinaismuistolain (295/1963) 11§ mukaiseen kiinteään muinaisjäännöksen kajoamisesta päätöksessä tarkemmin määritetyin lupamääräyksin.

Kajoaminen mm. edellyttää, että kiinteistöllä tehdään arkeologiset tutkimukset ja dokumentointi. Mikäli rakennustoissa havaitaan ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä, tulee työt keskeyttää ja olla yhteydessä Espoon kaupunginmuseoon, jotta havainnot saadaan dokumentoitua. Osittain kaavan sm-alueelle sijoittuvan vajan purkutöissä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta, jotta kiinteä muinaisjäänös ei vahingoitu.

Rakentaminen kiinteistöllä voidaan toteuttaa vasta arkeologisten tutkimusten ja dokumentoinnin jälkeen, kun Museovirasto on antanut lausunnon tutkimusten riittävydestä.

Hakija on toimittanut työmaan ja muinaismuistojen suojauksesta suunnitelman luvan liitteeksi.

Espoon kaupunginmuseo pitää luvan liitteenä esitettyä muinaisjäännöksen suoja-alueita liian pienenä ja on katsonut, että koko paikoituslaitoksen alue pitää rajata aidalla, niin että se on suojassa mahdolliselta muulta toiminnalta tontilla. Lisäksi työturvallisuuden kannalta on suotavaa, että arkeologinen tutkimus tehdään ensin, ja vasta sitten aletaan rakentaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Alueella ei ole hulevesiverkkoa ja HSY liitoslausunnon mukainen vesi- ja viemäriliitoskohta on osoitettu korttelin 51253 eteläpuolelle Gransinmäenpolun varteen. Gransinmäenpolku on asemakaavatie, mutta sitä ei ole rakennettu katupiirustusten mukaisesti.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ehdollisen suostumuksen hulevesien johtamiseen kaupungin alueille (Gransinmäenpolku kadunvarren oja) sekä tilapäisen sijoitusluvan Gransinpolulle sijoitettaville hule-, jäte- ja käyttövesiputkistoille. Suostumuksessa on ehtoja mm. hulevesien viivytykseen liittyen. Lisäksi tontin on liityttävä hulevesiverkkoon, kun se Gransinmäki-kadulle tai Gransinmäki-polulle rakennetaan. Erikseen on edellytetty haettavan myös kaivulupa, jonka yhteydessä on esitettävä tarkempi työnaikainen liikennejärjestely.

Hulevesien käsittelystä ja putkien sijoittamisesta tontin 51-252-2 kanssa on sovittu rasitesopimuksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan sekä rakennusvalvontaviranomaisen toimesta eikä heillä ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa majoitusrakennuksen perustustöille ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 39 970 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytyt:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee tarkentaa runkotöiden osalta.

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

Museoviraston lausunto arkeologisten tutkimusten ja dokumentoinnin riittävydestä ja alueen vapautumisesta muinaismuistolain asettamista rajoituksista maankäytölle tulee toimittaa luvan liitteeksi ennen pysäköintirakennuksen rakennustöiden aloittamista.

Pysäköintirakennuksen alueelle sijoittuva muinaismuistoalue tulee rajata rakennustyömaasta koko pysäköintilaitoksen kattavan alueen osalta vähintään 1.5 m korkealla aidalla niin, että tutkittava alue on suojassa mahdolliselta muulta toiminnalta tontilla, kunnes alue on vapautunut muinaismuistolain asettamista rajoituksista maankäytölle.

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 kaivutöihin ryhtymistä tulee yleiselle alueelle sijoittuvien hule-, jäte- ja käyttövesiputkien sijoittamiseen liittyville kaivutöille hakea kaupunkitekniikan keskuksen kaivulupa ja kaivulupahakemuksen yhteydessä tulee esittää tarkempi työnaikainen liikennejärjestely.

Tontin on liityttävä hulevesiverkkoon, kun se Gransinmäki-kadulle tai Gransinmäki-polulle rakennetaan.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksen mukaisia ehtoja.

Rakennushankkeelle on nimettävä työmaan kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mikäli rakentamisen tai rakennushankkeen yhteydessä tavataan I maailmansodan Helsingin maalinnoitukseen liittyviä rakenteita, tai malminlouhintakuoppia, taikka muita kiinteäksi muinaisjäännökseksi laskettavia rakenteita, on työt välittömästi pysäytettävä ja otettava yhteyttä Espoon kaupunginmuseoon jatkotoimenpiteitä varten.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto, p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-940 Asemapiirustus

EI JULKAISTA 2021-940 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

EI JULKAISTA 2021-940 Leikkaus A-A.pdf

EI JULKAISTA 2021-940 Alueleikkaus B-B

EI JULKAISTA 2021-940 Alueleikkaus C-C

EI JULKAISTA 2021-940 Alueleikkaus D-D

EI JULKAISTA 2021-940 Autosuoja leikkaukset

EI JULKAISTA 2021-940 Pohjapiirustus 1. kerros

EI JULKAISTA 2021-940 Pohjapiirustus 2. kerros

EI JULKAISTA 2021-940 Autosuoja pohjapiirustus 1. krs.

EI JULKAISTA 2021-940 Värijulkisivut etelään ja itään, majoitusrakennus

EI JULKAISTA 2021-940 Värijulkisivut pohjoiseen ja länteen, majoitusrakennus

EI JULKAISTA 2021-940 Julkisivu etelään

EI JULKAISTA 2021-940 Värijulkisivut, autosuoja

EI JULKAISTA 2021-940 Autosuoja julkisivut, etelä ja itä

2021-940 Havainnekuva Toivo Studios

2021-940 Havainnekuva pysäköinti

Jakelu

Kaupunginmuseo

Museovirasto

10938/10.03.00/2021

§ 36

Uudisrakennuslupa 2021-1587 Luoteisrinne 7

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka	49-31-14-5 KAITAA Pinta-ala 5865.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 7 02270 ESPOO Asemakaava AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, VIII, e = 3,07 + 15 % 18000.0 k-m ² 3629.0 k-m ²				
Hakija	Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Kaptensgatan 14 22100 MARIEHAMN Asunto Oy Espoon Finnoon Silta c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pysäköintilaitoksen osa (3) ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Salminen Lauri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103966298J	7222.0	5981.0	21512.0	8
	2	103966299K	6778.0	6044.0	21325.0	8
	3	103966300L	2202.0	1320.0	10366.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 11.10.2021 Naapurien kuuleminen 3 kpl 26.10.2021				Mahdollistava Mahdollistava	

	Kaupunkikuvatoimikunta 25.01.2021	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	<p>Pääpiirustukset 40 kpl Valtakirja 2 kpl Sijoituslupapäätös Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl Esteettömyysselvitys Ääneneristävyys selvitykset Meluselvitys Palotekniset erillisuunnitelmat Perustamistapalausunto ja pohjatutkimuskartta Pinta- ja hulevesisuunnitelmat Kosteudenhallintaselvitykset Pihasuunnitelma Pohjarakenneleikkaukset Pima tutkimusraportti Uudenmaan ELY-keskuksen kohderaportti maaperän tilasta Agressiiviset maat Tulvaselvitys Väestönsuojapiirustus LVI-asemapiirustus Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 2 kpl LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Sijaintikartta Ilmalämpöpumppujen sijoittuminen Värilliset julkisivut Havainnekuvat Aloittamisoikeushakemus</p>	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	<p>LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden kahdeksankerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon ja kansipihan alaisen kaksitasoisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 178. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta rakennustöiden jatkaminen olisi mahdollista ilman keskeytystä suoraan maanrakennustöiden jälkeen. Rakentamista valmistelevalle pintamaiden poistolle ja louhinnalle on myönnetty 17.6.2021 erillinen maisematyölupa 2021-527.</p>	

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella AL. Tontilta on osoitettu rakennusalat kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille, kansipihalle ja rakennusten tai kansipihan alaiselle tilalle sekä rakennukseen jätettävälle kulkuaukolle/ajoyhteydelle. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. asuinrakennusten rakentamisen tapaan ja julkisivuihin, piha-alueisiin, meluun ja ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn sekä sulfidisavien, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset on huomioitu hankkeessa.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Luoteisrinteen korttelisuunnitelma ja Design Finnou -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tämän luvan yhteydessä rakennetaan tontille tulevista neljästä asuinrakennuksesta kaksi eteläisintä, eli rakennukset 3 (talo AB) ja 4 (talo CD). Rakennukset ovat asemakaavan mukaisesti porrastettuja, IV-konehuoneet on integroitu kokonaisuuteen ja rakennusten julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Myös tehostemuurausta on käytetty mm. katutasossa Oikopolun puolella. Finnoosillan suuntaan näkyvissä pysäköintilaitoksen ja kansipihalle johtavien portaiden julkisivuissa on käytetty tummaa liuskekevilaattaa. Kaikilla asunnoilla on oma lasitettu parveke tai terassi ja kansipihalla on yhteiset melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 18 000 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 2 700 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset ja porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 13 345 kem², josta 9 468 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 2 793,5 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 1 083,5 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojien sekä teknisten tilojen osuutta. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 8 532 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Eteläisin rakennus 4 (talo CD) ylittää rakennusalojen rajoja neljältä eri sivulta enintään 0,15 m. Lisäksi rakennusten 3 (AB) ja 4 (CD) välinen

pihakansi ja pysäköintilaitos ylittävät rakennusalan rajan 1,6 m Finnoonsillan puolella. Hakijan perustelujen mukaan kaikki pienet siirtymät johtuvat rakennusten ja pihakannen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakenteista. Kaksikerroksinen pysäköintilaitos ja sen ylle sijoittuva monimuotoinen rakennusmassa johtaa järeisiin rakenteisiin. Rakenteet on suunnittelu siten että autopaikkoja saadaan mahtumaan asemakaavan edellyttämä määrä ja että paikat pystytään toteuttamaan riittävin mitoin. Lisäksi pysäköintilaitoksen seinän siirtyminen kadulle päin mahdollistaa autopaikkojen lisäksi riittävien apu- ja yhteistilojen sijoittamisen rakennusten ja pihakannen alle. Vaikka kadun varren aukiotila pienenee ylityksen johdosta, samalla se laajentaa pihakannella olevaa leikki- ja oleskelutilaa.

Rakennuksen 4 (CD) kellaritasolle K1 sijoitetaan lisärakennusoikeuteen laskettavia aputiloja siten, että rakennukseen muodostuu yhdeksänkerroksinen osa sallitun kahdeksan kerroksen sijaan. Rakennuksen massoittelua on kuitenkin porrastettu korkeussuunnassa asemakaavan edellyttämällä tavalla ja suurin osa rakennuksesta on edelleen kahdeksänkerroksinen. Korttelin kaikkien rakennusten 1. kerros sijoittuu yhtenevästi pihakannen tasoon ja pihakannen puolelta katsottuna rakennus onkin edelleen kahdeksan kerroksinen. Ratkaisu on korttelisuunnitelman mukainen ja maastonmuodot huomioiden soveltuu hyvin kokonaisuuteen.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

Kaikkia edellä mainittuja asemakaavapoikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on asunnoille rakennettava vähintään 1 ap/95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liiketiloille vähintään 1 ap/100 kem². Hankkeessa kaavan vaatimat 102 autopaikkaa sijoitetaan tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista 100 on tarkoitettu asunnoille ja kaksi liiketiloille. Neljä autopaikoista on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloille vähintään 1 pp/50 kem². Hankkeessa rakennetaan 356 polkupyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Molempien rakennusten alempaan kellariin tasolle K2 rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Rakennuksen 3 (AB) suoja on 182 henkilölle ja

rakennuksen 4 (CD) 180 henkilölle. Osa suojatiloista on tarkoitettu myöhemmin rakennettavan rakennuksen 2 käyttöön. Normaaliaikana väestönsuojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varateiden käyttö perustuu omatoimiseen pelastautumiseen parvekeluukkujen kautta. Pysäköintilaitos on varustettu automaattisella paloilmotimella ja koneellisella savunpoistolla. Muilta osin rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu meluselvitys sekä lausunto ulkovaipan ääneneristävyydestä. Ulkoseinärakenteeseen, ikkunoihin ja parvekeoviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset sekä pihan oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien meluntorjuntatoimenpiteet on huomioitu suunnitelmissa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitetty kaavan mukaisesti maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Nyt Uudenmaan ELY-keskuksen kohderaportin mukaan maa-ainekset kiinteistöltä on poistettu kallioon saakka, myös kalliota on louhittu. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu Koontiraportti maaperän haitta-ainetutkimuksista, kaivuutöistä ja poistetusta maa-aineksesta. Kohderaportin kannanotossa todetaan, että Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut koontiraportin ja että kiinteistöllä ei ole jatkotoimenpidetarvetta.

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

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu neljä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy ja metron rataisännöinti ovat antaneet hankkeen maanrakennus ja louhintatöistä lausunnon maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Ehdollinen lausunto koski pääasiassa metron kalliotilojen ja rakenteiden turvallisuuden huomioimista jo toteutuneessa louhinnassa, mutta lausunto tulee huomioida myös uudisrakentamisessa koko rakentamisen ajan. Lisäksi HKL:n lausunnossa todettiin mm., että kohteessa tapahtuva toiminta ei saa häiritä tai vaarantaa metro-/raitioliikennettä. Hankkeessa tulee noudattaa ohjetta Rakentaminen metroradan läheisyydessä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Naapuritontilla 31-14-1 on pysyvä oikeus autopaikkoihin (7 ap) hakijatontin pohjoisreunalla. Rasitepaikkojen tulee olla käytettävissä myös rakennustöiden aikana. Tarvittaessa rasitepaikkojen uudelleensijoittamisesta tontilla tulee toimittaa rakennusvalvontaan uusi sopimus.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 103 600 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia.

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

Tarvittavat katualueen työalueet tulee vuokrata ja aidata.

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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Rakennusten käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja tiilimalleista sekä parvekkeiden näkösuojaksi suunnitellusta alumiini-levyverkosta esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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

Naapuritontilla 31-14-1 on pysyvä oikeus autopaikkoihin (7 ap) tontin pohjoisreunalla.

Rasitepaikkojen tulee olla käytettävissä myös rakennustöiden aikana. Tarvittaessa rasitepaikkojen uudelleensijoittamisesta tontilla tulee toimittaa rakennusvalvontaan tonttien välinen sopimus.

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 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1587 Asemapiirustus
EI JULKAISTA 2021-1587 Sijaintikartta
EI JULKAISTA 2021-1587 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3 Leikkaus A-A
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3 ja Rak 4 Leikkaus C-C
EI JULKAISTA 2021-1587 piha- ja pintavesisuunnitelma
EI JULKAISTA 2021-1587 Pohja K1
EI JULKAISTA 2021-1587 Pohja K2
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3, Pohja 1. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3, Pohja 3. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3, Pohja 7. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3, Pohja 8. kerros.pdf
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3, Pohja ullakko
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 4, Pohja K1
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 4, Pohja K2
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 4, Pohja 1. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 4, Pohja 3. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 4, Pohja 7. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 4, Pohja 8. kerros
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3 Leikkaus E-E.pdf
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3 ja Rak 4, Julkisivut lounaaseen - Finnoonsilta
EI JULKAISTA 2021-1587 Rak 3 ja Rak 4, Julkisivut koilliseen - Luoteisrinne
2021-1587 Perspektiivikuvat
EI JULKAISTA 2021-1587 Väritetyt julkisivut

Jakelu

Hakijat

10907/10.03.00/2021

§ 37

Muutoslupa 2021-1434 Nihtisillantie 3

Päätöspäivämäärä

28.10.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.11.2021

Rakennuspaikka	49-54-17-9 KILO Pinta-ala 16271.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillantie 3 02630 ESPOO Asemakaava KT, 18400 e=1,13, V, toimistorakennusten korttelialue 18400.0 k-m ² 10245.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Tietotalo c/o Akiva Oy Pohjoisesplanadi 37 A 00100 HELSINKI	
Toimenpide	Toimistorakennuksen 1. kerroksen käyttötarkoitusmuutoksia, julkisivumuutoksia ja muutoksia piha-alueilla Pääsuunnittelija: Ahava Tero arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1 ympäristöterveys Espoon seudun	29.09.2021 Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (6 kpl) Haitta-ainekartoitus LVI-suunnittelun ja toteutuksen periaatteet Palotekniset erillissuunnitelmat Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Poikkeamispäätös Ennakkoneuvottelumuihistio Hankekuvaus Selvitys rakennuspaikan hallinnasta	

Valtakirja
Selvitys liikuntatilojen käytöstä
Yhteystietojen liite 3 kpl
Esteettömyysselvitys - Esteetön rakennus- lomake
Hankekuvaus - Hankeselostus
Kuntotutkimukset - Lattian kantavuuden arviointi
Kuntotutkimukset - Lattian kantavuusselvitys
Vihersuunnitelma
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Haetaan rakennuslupaa vuonna 1968 valmistuneen toimistorakennuksen (393W) ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muutoksille 3797 kem2 suuruiselle osalle, huonejärjestellyille, julkisivumuutoksille ja pihamuutoksille.

Toimistotiloja muutetaan myymälä-, varasto-, tuotanto- ja liikuntatiloiksi. Poistumisjärjestelyissä ja palo-osastoinneissa on muutoksia. Julkisivuun lisätään kaksi uutta katoksellista sisäänkäyntiä sekä neljä nosto-ovea. Rakennuksen luoteisnurkan ikkunoita laajennetaan.

Liikuntatiloille tehdään tarvittavat puku- ja pesutilat osin nykyisiä tiloja hyödyntäen. Nykyiset savunpoistot ja pääosa sprinklereistä säilytetään. Tilat ovat edelleen sprinklerein varustettuja ja vesikatolle lisätään kaksi uutta savunpoistoluukkua.

Rakennus on varustettu kokonaisuudessaan paloteknisillä laitteistoilla. Rakennuksen kerrokset 1-3 sekä kerroksessa 6 sijaitseva saunaosasto on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla. Sammutuslaitteistolle ei tehdä tässä yhteydessä muutoksia. Rakennuksen kerrokset 4 ja 5 on varustettu hätäkeskusyhteydellä olevalla automaattisella paloilmoitimella. Paloilmoittimeen ei tässä yhteydessä tehdä muutoksia. Ensimmäisen kerroksen liiketiloista on kattolyhydyssä kaukolaukaistavat savunpoistoikkunat. Muista tiloista savunpoisto toteutetaan avattavien ovien ja ikkunoiden kautta. Savunpoiston laukaisukeskus, paloilmoitinkeskus ja IV-hätäkytkin ovat toisen kerroksen sisäänkäynnin yhteydessä.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 50 toimistoneliometriä kohti. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm julkisivumateriaaleista ja kiinteistön jätehuollosta.

Poikkeamispäätöksellä 049-2021-1012-P on haettu olemassa olevan toimistorakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos 10 vuoden määräajaksi siten, että liikuntatilaksi muutetaan 1850 m2, myymälä- ja ravintolatilaksi (muu kuin päivittäistavaran kauppa) muutetaan 1620 m2, tuotanto- ja varastotilaksi muutetaan 1900 m2, koulu- ja opetustilaksi

muutetaan 685 m² ja tekniseksi tilaksi, käytävätilaksi ja sosiaalililaksi muutetaan 560 m². Lisäksi tontin itäpuolen piha-aluetta laajennetaan kaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle.

Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 31.8.2031 saakka.
2. Tontin itärajalle piha-alueen ja asuinkorttelin välinen kaistale tulee istuttaa vehrein istutuksin.
3. Oppilaiden kulkureittien havaittavuuteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
4. Opetustiloja varten tulee osoittaa pyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 50 k-m², joista vähintään puolet katettuina. Liike-, ravintola-, kuntosali- ja liikuntatiloja sekä tuotantotiloja varten tulee toteuttaa 1 pp /150 k-m², osa katettuina.
5. Ajoneuvoliikenne tulee ohjata kulkemaan ensisijaisesti pohjoisen tonttiliittymän kautta.

Poikkeamispäätöksessä mainitut mahdolliset opetustilat luvitetaan myöhemmin.

Pihasuunnitelmassa on osoitettu tontin itärajan viheralueelle istutuksia.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 18400 kem². Rakennusoikeutta on käytetty 10245 kem². Pinta-ala ja laajuustiedoissa ei tapahdu muutoksia.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/50 toimistoneliometriä kohti. Nykyiset 151 autopaikkaa säilyvät. LE-autopaikkoja on esitetty 4 kpl sisäänkäyntien läheisyyteen.

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan liike-, ravintola-, kuntosali- ja liikuntatiloja sekä tuotantotiloja varten tulee toteuttaa 1 pp /150 k-m², osa katettuina. Polkupyörätelinepaikkoja on osoitettu 20 polkupyörälle, joista 10 paikka on katettuja.

Rakennuksen muutostyöt eivät mitoiteta väestönsuojan suojatilaa eikä niihin siten tule muutoksia.

ESTEETTÖMYYS

Suunnitelmat on esitetty esteettömyysasiantuntijalle ja niitä on päivitetty ohjeiden mukaisesti. Piha- ja pysäköintialueet ovat esteettömät. Myymälä- ja liikuntatiloissa on LE-wc-tilat.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena, koska rakennuksen julkisivuissa tehtävät muutokset ovat vähäisiä eivätkä siten ole kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Hankkeesta on toimitettu

tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan 31.08.2021 hanketta, mikäli toteutetaan 20.7.2021 pelastuslaitokselle esitellyn paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Mikäli rakennuksessa on väestönsuoja, tulee sen kunto vähintään tarkastaa muutostyön yhteydessä ja tarvittaessa suoja tulee korjata toimintakuntoiseksi (Pelastuslaki 379/2011 72§). Mahdolliset muutokset palotekniisiin laitoksiin tulee toteuttaa ja dokumentoida asianmukaisesti.

Espoon ympäristöterveys 29.09.2021 toteaa lausunnossaan, että ilmanvaihdon tulee olla liikuntatiloille mitoitettu. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017 ja Opas ilmanvaihdon mitoittamiseen muissa kuin asuinrakennuksissa FINVAC ry (30.11.2019/ korjaus 28.1.2020). Lisäksi tuotantotilojen toiminta ei saa aiheuttaa terveydensuojelulaissa määriteltyä terveyshaittaa muille tilojen käyttäjille esimerkiksi haju, melu, yms.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut naapureita eikä heillä ollut mitään huomautettavaa hankkeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

Kahvilan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Väestönsuojan kunto tulee tarkastaa muutostyön yhteydessä ja tarvittaessa suoja tulee korjata toimintakuntoiseksi (Pelastuslaki 379/2011 72§).

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.

Lupa on voimassa 31.08.2031 asti

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 37

28.10.2021

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1434 Asemapiirros

EI JULKAISTA 2021-1434 Karttaote

EI JULKAISTA 2021-1434 Hankeselostus

EI JULKAISTA 2021-1434 Leikkaus

EI JULKAISTA 2021-1434 1 kerros Pohjapiirustus

EI JULKAISTA 2021-1434 Julkisivu länteen

EI JULKAISTA 2021-1434 Julkisivu pohjoiseen

EI JULKAISTA 2021-1434 Julkisivu itään

EI JULKAISTA 2021-1434 Vihersuunnitelma

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/77

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 38

28.10.2021

§ 38

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraavaan päätökseen:

vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 4 § / 12.10.2021:

Ympäristötarkastaja, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 016014. Virka sijoittuu Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus - tulosyksikköön, Työavain ESPOO-04-110-21.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Ympäristötarkastaja, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 016014.

§ 39

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus****Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Espoon ympäristökeskukselle tulleet kirjeet ja päätökset:

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, 5.10.2021, ESAVI/24193/2021
Asia: Päätös rakentamattoman Fortum Power and Heat Oy:n Ämmässuon lämpölaitoksen ympäristöluvan rauettamisesta. [Linkki päätökseen.](#)

Uudenmaan ELY-keskus, 15.10.2021, UUDELY/5686/2021
Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: Oy Teboil Ab, Rälssitilankuja 2
[Linkki päätökseen](#)

Espoon rakennusvalvonnalle tulleet kirjeet ja päätökset

Helsingin hallinto-oikeus, 28.9.2021, dnro 21841/2020
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.
Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 28.9.2021, dnro 21781/2020
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta Asunto Oy Westendintie 57:n ja Asunto Oy Hiiralankaari 20:n osalta. Valitus tutkitaan Asunto Oy Hiiralankaari 18:n osalta.
Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Helsingin hallinto-oikeus, 28.9.2021, dnro 21779/2020
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta Asunto Oy Hiiralankaari 18:n ja Asunto Oy Hiiralankaari 20:n osalta. Valitus tutkitaan Asunto Oy Westendintie 57:n osalta.
Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 28.9.2021, dnro 21780/2020
Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Korkein hallinto-oikeus, 30.9.2021, dnro 21532/2021

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valituslupahakemus.

Korkeimman hallinto-oikeiden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään.

Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Helsingin hallinto-oikeus, 12.10.2021, dnro 22547/2020

Asia: Rakennuslupaa ja aloittamisoikeutta koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta siltä osin kuin

siinä on vaadittu seuraamuksia puiden säilyttämiseen liittyvän

katselmuksen toimittamatta jättämisestä sekä

ympäristönsuojelumääräysten noudattamatta jättämisestä.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, 12.10.2021, dnro 21724/2020

Asia: Rakennuslupaa sekä aloittamisoikeutta ja sen jatkamista koskevat valitukset.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA Päätös, uudisrakennuslupa-asia 2020-737, rakennuslautakunta §151

EI JULKAISTA Päätös, uudisrakennuslupa-asia 2020-737, rakennuslautakunta §151

EI JULKAISTA Päätös 217792020, uudisrakennuslupa-asia, 2020-735, rakennuslautakunta § 149

EI JULKAISTA Päätös 217802020, uudisrakennuslupa-asia, 2020-736, rakennuslautakunta § 150

EI JULKAISTA KHO päätös H34182021, toimenpidelupaa koskeva valituslupahakemus

EI JULKAISTA Päätös, Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1144, rakennuslautakunta § 181

EI JULKAISTA HAO päätös H49582021 Rakennuslupa 2020-594, rakennuslautakunta § 147

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 26, § 27, § 29, § 38, § 39

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 28

Muutoksenhakukielto

Edellä mainituista päätöksistä ei saa hakea muutosta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n mukaan.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 30**Valitusosoitus päätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 31

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

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

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

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

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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