



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

09.12.2021

## Kokoustiedot

Aika 09.12.2021 klo 17:00 - 21:55  
Tauko klo 19:00-19:10

Paikka Sähköinen Teams-kokous

## Saapuvilla olleet

Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
Goshnaw Naz	jäsen	saapui klo 17:19
Hentunen Mika	jäsen	
Juuti Sini	jäsen	
Laakso Ville	jäsen	
Nieminen Jarmo	jäsen	
Noponen Jyrki	jäsen	
Nores Mia	jäsen	
Paukku Ari	jäsen	
Savela Sari	jäsen	
Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
Väätäinen Petri	jäsen	
Salmi Jatta	varajäsen	
Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	
Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:10
Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 17:27
Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:10
Pulkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui klo 17:35
Pajanne Kari	rakennepäällikkö	poistui klo 20:35
Mäntymaa Eemi	lakimies	
Nyman Marika	sihteeri	



Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jatta Salmi  
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.12.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 61		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 62		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 63		Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan järjestämät luontoretket 2021	7
§ 64		Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteiden toteutumisen seuranta	10
§ 65	1	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2022	13
§ 66		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 Hurraa-tunnustuspalkinnon jakaminen	16
§ 67	2	Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman terrasrakennelman purkamiseksi kiinteistöltä 49-30-304-7, Kotiportintie 6 02330 ESPOO	18
§ 68		Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-1260, Humisevanportti 3	24
§ 69		Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-1265, Humisevanportti 4	29
§ 70		Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-1266, Viherlaaksonranta 18	34
§ 71		Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1594 Jänismäki 9, Espoo	40
§ 72	3	Uudisrakennuslupa 2021-1126, Keilalahdentie 1	45
§ 73		Uudisrakennuslupa 2021-1371, Peijinkatu 1	57
§ 74		Uudisrakennuslupa 2021-1372, Peijinkatu 2	67
§ 75		Uudisrakennuslupa 2021-1270, Finnoonsilta 19	76
§ 76		Uudisrakennuslupa 2021-1690 Laidunmaanraitti 8	86
§ 77		Uudisrakennuslupa 2021-1911, Segersveninkatu 8	95
§ 78		Uudisrakennuslupa 2021-1912, Segersveninkatu 8	106
§ 79		Uudisrakennuslupa 2021-1626, Majurinkatu 17	115
§ 80		Uudisrakennuslupa 2021-1597, Majurinkatu 15	127
§ 81		Uudisrakennuslupa 2020-1686, Kansanopistontie 2	139
§ 82		Uudisrakennuslupa 2021-1341, Mariabergintie 6	148
§ 83		Laajennuslupa 2021-1675, Otakaari 4	157
§ 84		Viranhaltijoiden päätökset	166
§ 85		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	167

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 61

09.12.2021

§ 61

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuu den toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi kohta 5 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2022 kohdassa 3. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.12.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 62

09.12.2021

§ 62

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jatta Salmi ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 63

09.12.2021

11436/11.01.06/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 63

§ 63

## **Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan järjestämät luontoretket 2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pulkkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi raportin vuoden 2021 luontoretkestä.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Villa Elfvikin luontotalo on järjestänyt vuodesta 2011 lähtien kaikki ympäristölautakunnan rahoituksella toteutettavat retket Espoossa. Hankintatoimi kilpailutti luontoretket 2019 ja nykyinen sopimus astui voimaan keväällä 2020.

Vuosi 2021 oli poikkeuksellinen, koronapandemia esti retkien aloittamisen normaaliin aikaan. Pääkaupunkiseututasoisesti päätettiin, että Retkikalenteri 2021 julkaistaan vasta toukokuun lopussa. Espoossa järjestettiin ennen retkikalenterin julkaisua 2 linturetkettä ja Glimsinjokikävely. Kesäsununtaiden perheretket aloitettiin kesäkuun alussa.

Koska luontoretket päästin aloittamaan tavanomaista myöhempään, päätettiin tilata Nature Experts/Ympäristötutkimus Yrjölältä kaksi retkivideota, toinen alkukesäiselle Hanikan luontopolulle ja toinen Fiskarsinmäen kukkaloistoon. Videoilla esitellään alueiden kohokohtia ja niiden lajistoa, erityisesti lintu- ja kasvilajistoa. Videot löytyvät [Espoon luontoretket internetsivuilta](#).

Pääkaupunkiseudun tasolla sovittiin koronaturvallisista retkikäytännöistä: Yhdellä oppaalla on max 25 opastettavaa ja retkellä käytetään käsidesiä ja esim. luupit ja muut välineet desinfioidaan käytön jälkeen.

Aikuisten retkille piti ilmoittautua etukäteen. Tämä ennakoilmoittautuminen ilmeisesti karsi monia retkeläisiä. Retkistä tiedottamista vaikeutti myös se, että Menopalstat eivät julkaisseet tietoja retkistä, joihin oli ennakoilmoittautuminen.

Kevätsesonkiretkiä järjestettiin Elfvikin lisäksi Mossenskarilla Keskuspuistossa ja Friisinkalliolla. Syyskesonkiretket vedettiin Elfvikin lisäksi Friisinkalliolla. Näin retkeläisten ei tarvinnut matkustaa bussilla.

Retket vuonna 2021 olivat:

- Aikuisille tarkoitetut luontoretket Espoon parhaisiin retkikohteisiin ml. Retki Villa Elfvikin puulajipolulle elokuussa, Lepakkoluento ja -retki Espoo-päivänä ja syyskuussa retki Kylämaiseman historia Elfvikin alueen menneisyyteen.
- Villa Elfvikin kevätsesonki- ja syyskesonkiretket 5–11-vuotiaille lapsiryhmille
- Koko perheen retket: kesä-syyskuussa sunnuntairetket Villa Elfvikissä ja 21.11. Elämyksellinen kaamosretki Villa Elfvikin metsään. Heinäkuussa oli myös yksi ötökkäretki Glimsin talomuseon pihapiiriin.

Retket järjestettiin ajalla 22.5.–21.11.2021. Vuoden suosituin retki oli Lepakot Laajalahdella Espoo-päivänä, retkellä oli 40 osallistujaa. Ympäristölautakunnan järjestämään luontoretkitoimintaan osallistui yhteensä 1 238 henkeä, mikä on 801 enemmän kuin edellisenä vuonna. Koronapandemia vaikutti siis retkeläisten määrään edelleen, mutta ei niin paljoa, kuin edellisenä vuonna.

Aikuisten retkiä oli 18 ja niillä oli osallistujia yhteensä 219, viime vuoteen verrattuna 35 henkeä enemmän. Osallistujamäärä retkeä kohden oli 12 henkeä, mikä oli sama kuin edellisenä vuonna.

Villa Elfvikin sesonkiretkiä oli yhteensä 39 ja niillä oli 808 osallistujaa, keskimäärin 20 henkeä/retki. Edellisenä vuonna oli 3 retkeä, niillä oli 57 osallistujaa, keskimäärin 19 henkeä /retki.

Koko perheen retkiä oli yhteensä 19, retkeläisiä yhteensä 211, keskimäärin 11 henkeä /retki. Edellisenä vuonna retkiä oli 21 ja retkeläisiä oli 196 henkeä, keskimäärin 9 henkeä/retki.

Espoo tarinassa tavoitteena oli, että lähiluonto on esteettömästi saavutettavissa. Opastettujen luontoretkien kautta myös ne espoolaiset, jotka omin päin eivät uskalla lähteä liikkeelle luontoon, saavat siihen



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 63

09.12.2021

mahdollisuuden. Retkien tavoitteena on oppia arvostamaan omaa lähiluontoa entistä enemmän.

Luontoretkien toteuttajat olivat Nature Experts/Ympäristötutkimus Yrjölä, (aikuisten retket) ja Luonnonihme Ohjelmapalvelut Oy (koko perheen retket). Luontotalon sesonkiretket vetivät talon omat oppaat.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Ympäristötutkimus Yrjölä Oy  
Luonnonihme ohjelmapalvelut Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 64

09.12.2021

5179/11.01.04/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 64

§ 64

## **Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteiden toteutumisen seuranta**

Valmistelijat / lisätiedot:

Favorin Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteiden valmistelun ja toteutumisen.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta (ympäristömeludirektiivi) tuli voimaan 18.7.2002. Direktiivi koskee yli 100 000 asukkaan väestökeskittyviä, pääliikenneväyliä sekä suuria lentoasemia.

Direktiivin tavoitteena on määritellä yhteisölle yhteinen toimintamalli, jonka avulla voidaan välttää, ehkäistä tai vähentää ympäristömelulle altistumisen haittoja sekä saada jäsenvaltioiden melutasoista vertailukelpoisia tietoja. Toimintamallin toteuttamiseksi laaditaan kustakin selvitysvelvollisesta kohteesta joka viides vuosi meluselvitys, josta saatuja tietoja käytetään myös Euroopan yhteisön melupolitiikan kehittämisessä erityisesti koskien melulähteiden päästömääräyksiä. Meluselvityksen pohjalta laaditaan meluntorjunnan toimintasuunnitelma niin ikään viiden vuoden välein.

Ympäristömeludirektiiviä on täydennetty vuonna 2015 direktiivillä (EU) 2015/996, jonka liitteessä on esitetty meluselvityksessä käytettävä yhteinen laskentamenettely. Suomessa säädökset on saatettu voimaan ympäristönsuojelulaissa ja valtioneuvoston asetuksessa.

Viimeisin Espoon kaupungin meluselvitys valmistui vuonna 2017. Viimeisin meluntorjunnan toimintasuunnitelma on laadittu vuosiksi 2018-2022.

Espoon kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022 hyväksyttiin Espoon kaupungin ympäristölautakunnassa 17.5.2018 ja kaupunginhallituksessa 4.6.2018. Kaupunginhallituksen käsittelyn seurauksena toimintasuunnitelmaan kirjattiin, että toimenpiteiden valmistelua, toteutumista ja toteutusaikataulua seurataan vuosittain ympäristölautakunnassa.

### **Espoon meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2018-2022 toimenpiteet ja niiden toteutuminen**

[Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018-2022](#) esitetään yhdeksän toimenpidettä, joilla pyritään parantamaan Espoon liikennemelutilannetta. Toimintasuunnitelmassa käsiteltäviä melulähteitä ovat pää- ja kokoojakatujen liikenne. Lisäksi osa toimenpiteistä on kohdistettu maanteiden meluntorjuntaan, josta vastaa pääosin Uudenmaan ELY-keskus.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018-2022 esitetyt toimenpiteet ja niiden toteuttamistilanne marraskuussa 2021:

#### **1. Melusteiden rakentaminen seuraaviin kohteisiin:**

- Espoonväylän pohjoispää – valmis
- Turunväylä (vt1) välillä Tuomarila-Nihtisilta – valmis
- Kauklahdenväylä Hansatien kohdalla – valmis
- Kauklahdenväylä Tillinmäen kohdalla – valmis
- Kehä I Laajalahden kohdalla – valmis
- Kehä I Keilaniemi – valmis
- Kaitaantie – rakennetaan myöhemmin, kun Länsimetro Kivenlahteen on toiminnassa, suunnitelmat ovat olemassa
- Kehä III Espoonkartanon kohdalla – toteutus alkaa arviolta vuonna 2022

#### **2. Edistetään hiljaisuuden säilymistä alueilla, jotka kaupunkilaiset kokivat hiljaisiksi Espoon hiljaisten alueiden selvityksessä vuonna 2016:**

Hiljaiset alueet on lisätty kaupungin asiantuntijoiden käyttämään Trimble Webmap-karttapalveluun lokakuussa 2018.

#### **3. Sähköbussiliikenteen edistäminen:**

Elokuussa 2019 aloitti 20 sähköbussia liikennöinnin Leppävaaran liityntälinjastolla. Tammikuussa 2020 liikennöinnin aloitti viisi sähköbussia lisää.

- 4. Raideliikennehankkeiden edistäminen Espoossa aloittamalla Raide-Jokerin ja Länsimetron jatkeen toteuttaminen:**  
Raide-Jokerin rakennustyöt aloitettiin kesällä 2019, Länsimetron jatke on rakenteilla.
- 5. Edistetään hiljaisia liikkumismuotoja hankkimalla kaupunkipyörä-järjestelmä metron vyöhykkeelle ja Leppävaaraan:**  
Toteutettu kesällä 2018.
- 6. Parannetaan sähköautojen latausverkkoa:**  
Sähköautojen latauspisteitä on toteutettu Espoon keskuksen liityntäpysäköintialueelle, Espoonlahden ja Leppävaaran urheilupuistoihin sekä Nokkalanniemen venesataman ja Oittaaan urheilukeskuksen parkkipaikoille. Vuonna 2021 rakennettiin latausasemat neljään uuteen kohteeseen Tapiolaan ja Leppävaaraan.
- 7. Viestitään kaupungin meluntorjuntatoimista, melulähteistä sekä omatoimisesta meluntorjunnasta:**  
Toimenpide on toteutettu Espoon uusilla verkkosivuilla, jonne on laadittu meluaiheinen kokonaisuus kesällä 2021.  
<https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/ymparistonsuojelu/ymparistovalvonta/meluntorjunta>
- 8. Parannetaan kaupunkilaisten tietämystä meluasioista:**  
Toimenpide on toteutettu Espoon uusilla verkkosivuilla, jonne on laadittu meluaiheinen kokonaisuus kesällä 2021.  
<https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/ymparistonsuojelu/ymparistovalvonta/meluntorjunta>
- 9. Asiantuntijoiden kouluttaminen:**  
Kaupunkisuunnittelukeskuksen asiantuntijoiden valmistelijakoulutuksia järjestetään noin kerran kuussa vaihtuvalla teemalla. Meluntorjunta-aiheinen koulutus pidettiin viimeksi helmikuussa 2020.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 65

09.12.2021

11594/11.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 65

§ 65

## **Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nevas Mari  
Savolainen Tuula  
Markkula Annukka  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivityksen vuodelle 2022.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 62 jälkeen.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Ympäristöterveydenhuoltoa koskeva lainsäädäntö edellyttää kuntia laatimaan ja hyväksymään säännöllistä valvontaa koskevan ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman siten, että valvonta on ennakoivaa, riskinarviointiin perustuvaa, tasapuolista ja suunnitelmallista.

Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmien laatimisesta säädetään elintarvikelain (297/2021) 39 §:ssä, terveydensuojelulain (763/1994) 6 § ja 4 a §:ssä, eläinlääkintähuoltolain (765/2009) 8 §:ssä ja tupakkalain (549/2016) 83 §:ssä.

Valvontasuunnitelma pohjautuu ympäristöterveydenhuollon yhteiseen valtakunnalliseen valvontaohjelmaan 2020-2024, elintarvikeketjun monivuotiseen kansalliseen valvontasuunnitelmaan 2021-2024, valtakunnalliseen terveydensuojelun valvontaohjelmaan 2020-2024 sekä eläinlääkintähuollon valtakunnalliseen ohjelmaan 2015–2022. Se sisältää

vuotta 2022 koskevat elintarvikelain, terveydensuojelulain, tupakka- ja lääkelain sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvontasuunnitelmat.

Valvontayksikön alueella on valvontakohteita yhteensä n. 4000 kpl. Vuonna 2022 elintarvike-, terveydensuojelu- ja tupakkalain mukaisiin kohteisiin arvioidaan tehtävän yhteensä 1646 suunnitelmallista tarkastusta. Eläinsuojelu- ja eläintautivalvontaan liittyviä tarkastuksia toteutuu arviolta 500 kpl. Aiempien vuosien valvontakokemusten perusteella on suunnitelmassa pyritty huomiomaan riittävällä tavalla resurssit myös sellaisten tehtävien hoitoon, joihin kuluva aikaa ei voida ennakoida. Tällaisia ovat mm. häiriötilanteiden aiheuttamat toimenpiteet, hallintopäätösten valmistelu, ilmoitusten ja hakemusten käsittelyt, lausunnot, neuvonta, sidosryhmätyö, laatutyö sekä asumisterveysvalvonta. Lisäksi on varattu resursseja uuden elintarvikelain edellyttämänä elintarvikealan toimijoiden laajempaan riskiperusteiseen arviointiin. Elintarvike- ja terveydensuojeluvälvonnassa tullaan keskusvirastojen linjauksen mukaan jatkossa panostamaan yhä enemmän neuvontaan ja ohjaukseen sekä toimijoiden kouluttamiseen.

Tarkastuksia pyritään kohdentamaan erityisesti ongelmallisimpiin ja suuririskisiin kohteisiin. Tulemme edelleen hyödyntämään etätyömenetelmiä tarkastamisessa sekä panostamme työhyvinvointiin sekä esimiestyön kehittämiseen.

Valvontasuunnitelmien toteutumista seurataan yksikössä säännöllisesti ja tiedot kootaan kuukausittain tuloskorttiin.

Ympäristöterveydessä on vuoden 2021 lopussa 28 vakanssia. Organisaatiomuutoksen yhteydessä osastosihteerin vakanssi on siirtynyt ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tukipalveluyksikköön. Uuden elintarvikelain myötä vuoden 2022 alusta lähtien tullaan suoriteperusteisen laskutuksen lisäksi perimään valvontakohteilta 150 € valvonnan vuosimaksu. Sama valvontamaksu on sisällytetty terveydensuojelulain muutokseen, joka on hyväksytty toisessa eduskuntakäsittelyssä 16.11.2021. Tämän maksutuottoina saatavan lisärahoituksen turvin on esitetty perustettavaksi kolme uutta terveystarkastajan virkaa, jotta sekä nykyiset että uuden lainsäädännön mukanaan tuomat tehtävät voitaisiin suorittaa riittävän kattavasti.

Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan osalta tehtävämäärät jatkavat kasvuaan, ja onkin todennäköistä, että suunnitelmallista valvontaa ei pystytä näiden osalta toteuttamaan vuonna 2022.

Valvontasuunnitelman hyväksyminen ja toteutumisen arviointi ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksymä päivitetty valvontasuunnitelma toimitetaan viranomaisten yhteystietojen hallintajärjestelmän (VYHA:n) avulla aluehallintoviranomaisille. Aluehallintovirasto arvioi kuntien valvontasuunnitelmia sekä niiden toteutumista.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 65

09.12.2021

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma 2020-2024, päivitys vuodelle 2022

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Kirkkonummen kunta  
Kauniaisten kaupunki  
Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 66

09.12.2021

10919/00.04.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 66

§ 66

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 Hurraa-tunnustuspalkinnon jakaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsee vuoden 2021 Hurraa-tunnustuspalkinnon ja mahdollisten kunniamainintojen saajat. Palkintoehdokkaita on esitelty lautakunnan kokouksessa 18.11.2021.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Rakennuslautakunta päätti vuoden 2021 Hurraa-tunnustuspalkinnon jakamisesta. Lautakunta päätti jakaa vuodelle 2021 Hurraa-tunnustuspalkinnon ja kaksi kunniamainintaa. Palkinnon saaja julistetaan 17.12.2021 klo 14.00.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta on tehnyt 18.9.2014 § 125 päätöksen vuosittain myönnettävän Hurraa-tunnustuspalkinnon jakoperusteista. Ympäristö ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä. Hurraa-tunnustus-palkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoituseriä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

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

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 66

09.12.2021

- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö
- Henkilön tai yhteisön työpanos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta tekee päätöksen palkittavista kohteista aina vuoden lopulla.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 67

09.12.2021

11506/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 67

§ 67

**Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman terassirakennelman purkamiseksi kiinteistöltä 49-30-304-7, Kotiportintie 6 02330 ESPOO**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajat yhteisvastuullisesti purkamaan 30.6.2022 mennessä luvattoman terassirakennelman, joka on rakennettu edellä mainitulla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus [REDACTED]) länsikylkeen. Purettava terassirakennelma on osoitettu päätöksen kuvaliitteessä.
2. asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] viiden tuhannen (5 000) euron uhkasakon,
3. asettaa kohdan 1 päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] viiden tuhannen (5 000) euron uhkasakon,
4. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,
5. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,
6. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,

7. veloittaa päätöksestä kaksisataakaksikymmentäviisi (225) euroa [REDACTED].  
[REDACTED]. Maksu on neljäsosa (1/4) rakennusvalvontataksan mukaisesta yhdeksänsadan (900) euron suuruisesta valvontamaksusta,

8. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

#### Perustelut

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus [REDACTED]) länsikylkeen on rakennettu terassirakennelma, jolle ei ole myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupaa. Kiinteistöllä on neljä osaomistajaa ja kiinteistö on jaettu hallinnanjakosopimuksella kahteen hallinta-alueeseen A ja B. Luvaton terassirakennelma sijaitsee hallinta-alueella A.

MRL 126 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennelman rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa. Kyseinen terassirakennelma tarvitsee vähintään MRL:n mukaisen toimenpideluvan.

Kiinteistön omistajat eli hallinnonjakosopimuksen osapuolet ovat MRL:n mukaisessa yhteisessä vastuussa siitä, että kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ovat MRL:n säännösten ja sen nojalla myönnettävien lupien mukaisia. Terassirakennelmaa koskevan lupaprosessin käsittely edellyttää kaikkien kiinteistön osaomistajien myötävaikutusta, sillä kiinteistön osaomistajat eivät voi yksin käyttää päätösvaltaa kiinteistöä koskevissa lupa-asioissa.

Hallinnanjakosopimuksessa ei ole mainintaa siitä, että hallinta-alue B antaisi suostumuksensa MRL:n mukaisten lupien hakemiseen hallinta-alue A:lle. Toimenpidelupa koskee koko kiinteistöä. Toimenpideluvan hakijoina toimii rakennuspaikkaa hallitseva omistaja tai omistajat yhdessä taikka rakennuspaikkaa vuokraoikeiden nojalla hallitseva tai hallitsevat yhdessä. Rakennuspaikaksi tässä tapauksessa on katsottava asemakaavan mukainen tontti 49-30-304-7 kokonaisuudessaan. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi velvoite asetetaan yhteisvastuullisesti kiinteistön kaikille omistajille.

Koska luvaton terassirakennelma sijaitsee hallinta-alueella A, hallinta-alueetta A hallinnoiville kiinteistön osaomistajille on asetettu päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakot. Edellä mainituilla hallinnanjakosopimuksen osapuolilla on uhkasakkolain 7 §:n mukaisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta, toisin kuin hallinnanjakosopimuksen mukaan hallinta-alueella B hallitsevilla kiinteistön osaomistajilla.

Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa

on otettu huomioon veloitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakkojen voidaan olettaa johtavan pääveloitteen täyttämiseen.

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

### **Sovellettavat säännökset**

Perusteluissa mainittujen lisäksi:

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

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

### **Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä**

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

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 15 §:n 2 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu päävelvoite ja hallintopakon uhka, peritään päätöstä kohden riippuen valmistelun ja käsittelyn työmäärästä 150 €/h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 900 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

### **Ilmoitusvelvollisuus**

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakollain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuina maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Veloitetun on lisäksi

ilmoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

#### **Ilmoitus Maanmittauslaitokselle**

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

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, 126 a §, 182 § ja 186 §  
UHKasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §  
Hallintolaki 34 §

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 15 §:n 2 kohta

#### **Liitteet**

Kuvaliite, josta purettavaksi määrätty terassirakennelma ilmenee


#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Selostus**

##### **Rakennuspaikka ja sen omistajat**

, 02330 ESPOO

##### **Velvoitetut**



##### **Toimenpide**

Luvattoman terassirakennelman purkaminen

##### **Asian selostus**

Valvonta-asia on tullut vireille rakennusvalvontaviranomaiseen tehdyllä ilmoituksella. Ilmoituksen perusteella tehdyllä tarkastuksella todettiin, että kiinteistölle on rakennettu terassirakennelma, jonka rakentaminen vaatii MRL:n mukaisen toimenpideluvan.

Kiinteistölle lähetettiin 10.11.2020 kehoitus purkaa kyseinen terassi 31.1.2021 mennessä. Tehdyllä tarkastuksella 7.9.2021 todettiin, ettei annettua kehoitusta ollut noudatettu.

Asianosaisten kuuleminen ja vastineet tiivistetysti

Koska kehotuksen mukaisiin toimenpiteisiin ei ollut ryhdytty, kiinteistön ■■■■■ omistajille varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta 7.9.2021 päivätyillä ja saantitodistuksin varustetulla selityspyynnöillä.

Osaomistajat, jotka hallitsevat hallinta-alueetta B, ovat antaneet 24.9.2021 päivätyyn vastineen, jonka mukaan he kiistävät osuutensa asiaan. He ovat täydentäneet vastineettaan 18.10.2021 päivätyllä kirjelmällä, jossa todetaan muun ohella, että he eivät voi olla vastuussa siitä, että alueelle, jolle he eivät olisi edes voineet hakea rakennus- tai toimenpidelupaa, rakentaa joku muu luvatta jotain. Vastineen mukaan velvoitetuilla, joiden hallinta-alueella purettavaksi määrätty terassirakennelma sijaitsee, on sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus hakea purettavaksi määrätylle terassille rakennus- tai toimenpidelupaa täysin itsenäisesti. Vastineessa kuitenkin huomautetaan, etteivät he tulisi antamaan hyväksyntäänsä terassille, koska se on ympäristöönsä ja ympäröivään rakennuskantaan täysin sopimaton ja aivan liian massiivinen. Terassi tulisi heidän mukaansa määrätä purettavaksi, eikä sille tulisi myöntää rakennus- tai toimenpidelupaa nykyisessä muodossaan. Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Osaomistajat, jotka hallitsevat hallinta-alueetta A, ovat antaneet selityspyyntöön 13.10.2021 päivätyyn vastineen, jossa he toteavat, että aikomuksena on ollut hakea toimenpidelupaa terassille ja että he ovat aloittaneet tämän prosessin keväällä 2021. Heidän mukaansa asia on kuitenkin venynyt, sillä toimenpidelupahakemus on ollut puutteellinen. Lisäksi viivästystä on aiheuttanut se, että kiinteistön toisen osan hallitsijat eivät terassia hyväksy. Vastineen mukaan terassi rakennettiin turvallisuussyistä asunnon sisäänkäyntiä helpottamaan, koska kyseisellä hallinta-alueella maasto on hyvin epätasainen, kalteva ja kallioinen. Vastineessa todetaan terassin olevan välttämätön eikä sitä sen vuoksi aiota purkaa. Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

## Päätöshistoria

## Liitteet

1 EI JULKAISTA\_Kuvaliite lautakunnan päätökseen Kotiportintie 6

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue A 13102021Kotiportintie 6

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 67

09.12.2021

- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 24092021 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 1 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 2 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 3 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 4 Kotiportintie 6
- EI JULKAISTA\_Vastine kuulemiseen Hallinta-alue B 18102021 LIITE 5 Kotiportintie 6

**Tiedoksi**

Velvoitetut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 68

09.12.2021

10567/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 68

§ 68

### **Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-1260, Humisevanportti 3**

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

---

#### **Rakennuspaikka**

49-61-10-2  
VIHERLAAKSO  
Pinta-ala 2953.0

Humisevanportti 3  
02710 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

Asemakaava  
ASUNTONTONTTI  
1700.0 k-m<sup>2</sup>  
1747.0 k-m<sup>2</sup>

#### **Hakija**

Asunto Oy Humisevan Hovi c/o Taloasema HMJ isännöinti  
Sinimäentie 10 B  
02630 ESPOO

#### **Toimenpide**

Rakennusluvan uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Kerrostalon (100558845P) linjasaneeraus  
Pääsuunnittelija: Saari Arto LVI-insinööri

Vaativuusluokka: Tavanomainen

#### **Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 5kpl  
Ote pöytäkirjasta  
Valtakirja

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

##### **LVI-INSINÖÖRIN PÄÄTÖS**

Lvi-insinööri on päätöksellään 9.9.2021 § 56 myöntänyt muutoslupa 2021-1260 kerrostalon (rakennustunnus 100558845P) linjasaneeraukselle osoitteeseen Humisevanportti 3, 02710 ESPOO (kiinteistötunnus 49-61-10-2).

Kyse on kerrostalon vesi- ja viemärijohtojen uusimisesta. Vesijohtojen uusimisen yhteydessä tehdään seuraavat rakennustoimenpiteet. Kaikki



märkätilat peruskorjataan rakenteiltaan, yksi saunaosasto uusitaan nykyiselle paikalleen. Kiinteistön tonttivesijohto uusitaan kaupungin liitoskohtiin. Kiinteistön tonttijätevesiviemäri ja tonttihulevesiviemärit sukitetaan. Rakennuksen kaikki sisäpuoliset vesijohdot sekä asuntojen viemäri- ja vesikalusteet uusitaan. Kiinteistön sisäpuoliset runkovesijohdot uusitaan kupariputkiksi, kytkentäjohdot toteutetaan jakotukeilla ja muoviputkilla. Asuinkerrosten viemärit uusitaan. Uudet viemärit ovat ääntävaimentavia viemäreitä, jotka äänieristetään alakatoissa. Kellarien pohjaviemärit pääsääntöisesti jätetään nykyiseksi. Sadevesipystynousut uusitaan. Huoneistoihin asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit. Käyttövesinousukoteloihin asennetaan kerroskohtaiset vuodonilmaisimet ja tarkastusluukut.

Lupapäätöksen mukaan muutoksella ei ole vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole ollut tarpeen.

#### OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön omistavan Asunto Oy Humisevan Hovin osakas on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijän kotikunta on Helsinki.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennusluvasta poistetaan tarpeettomat/ei-välttämättömät salaojien ja vesikaton uusimiset sekä parannetaan energiatehokkuutta lisäämällä poistoilman energian hyödyntäminen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä luettelee muun ohessa seuraavia perusteita vaatimukselleen: pääjohdotusreitit rivitaloille C ja D ja niiden virheellisyys, lupahakemuksessa esitettyjen suunnitelmien poikkeavuus suhteessa osakkaille esitettyihin vastaaviin suunnitelmiin, kaivantojen pituuksien ja hankkeen mukaisen vesikaton uusimisen hiilijalanjäljen suuruus ja salaojien uusimisen tarpeettomuus.

Oikaisuvaatimus perusteluineen ja liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### LUVAN HAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta toimittanut vastineen, jossa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Oikaisuvaatimuksen laatijan perustelut ovat hänen omia näkemyksiään ja poikkeavat taloyhtiön hallituksen ja asiantuntijoiden suunnitteluratkaisuista. Lupasuunnitelmissa ei ole voimassa olevien rakennusmääräysten vastaisia suunnitelmia eikä asennuksia tulla tekemään määräysten vastaisesti, koska tilaajalla on valvontaorganisaatio ja suunnittelija urakan aikana huolehtimassa urakkasuorituksista. Lopulliset suunnitelmat on esitetty osakkaille. Oikaisuvaatimuksen johdosta ei ole perusteita muuttaa

rakennuslupapäätöstä vaan oikaisuvaatimus tulisi hylätä. Oikaisuvaatimus on lähetty liian myöhään rakennusvalvonnan kirjaamoon (sähköposti 28.09.2021, päätöspäivämäärä 9.9.2021 ja päätöksen antopäivämäärä 13.09.2021).

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Lupapäätös 2021-1260 on annettu julkipanon jälkeen 13.9.2021. MRL 142 §:n mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle säädetty määräaika alkaa kulua julkipanossa ilmoitetusta päätöksen antopäivästä.

MRL 187 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Oikaisuvaatimus on saapunut rakennusvalvontaan 28.9.2021. Kun huomioidaan edellä mainitut päivämäärät, oikaisuvaatimus ei ole saapunut rakennusvalvontaan MRL:n mukaisessa 14 päivän määräajassa vaan oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontaan 15 päivän kuluttua päätöksen antamisesta. Tämän vuoksi oikaisuvaatimus on jätettävä tutkimatta myöhässä saapuneena.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

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

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Pääsuunnittelijan tulee seurata rakennustöiden aikana töiden etenemistä ja huolehtia tehtävistään lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Vastuullinen LVI-suunnittelija tulee toimia LVI-töiden osalta rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilönä.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Valmistelijat / lisätiedot:

Janne Tirkkonen, puh. 09 816 26641

etunimi.sukunimi@espoo.fi

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 68

09.12.2021

## Liitteet

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Viesti, As Oy Humisevan Hovi 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Kerrostalojen nykyinen ja suunniteltu vesikattorakenne 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Kuva 1 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Kuva 2 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Kuva 3 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Kuva Talo A 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Ote asemapiirroksesta täydennettynä 2021-1260
- EI JULKAISTA\_OV Liite Pääjohdotusreittikaivanto 2021-1260
- EI JULKAISTA\_Luvan hakijan vastine OV 2021-1260

## Tiedoksi

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 69

09.12.2021

11224/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 69

§ 69

### **Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-1265, Humisevanportti 4**

Päätöspäivämäärä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

---

#### **Rakennuspaikka**

49-61-9-3

VIHERLAAKSO

Pinta-ala 3165.0

Humisevanportti 4

02710 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

ASUNTOTONTTI

1700.0 k-m<sup>2</sup>

1700.0 k-m<sup>2</sup>

#### **Hakija**

Asunto Oy Humisevan Hovi c/o Taloasema HMJ isännöinti

Sinimäentie 10 B

02630 ESPOO

#### **Toimenpide**

Rakennusluvan uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Kerrostalon (100558841K) linjasaneeraus

Pääsuunnittelija:

Saari Arto LVI-insinööri

#### **Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 5kpl

Ote pöytäkirjasta

Valtakirja

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Rakennesuunnitelmat

HSY Liitoslausunto

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LVI-INSINÖÖRIN PÄÄTÖS

Lvi-insinööri on päätöksellään 21.10.2021 § 72 myöntänyt muutoslavan 2021-1265 kerrostalon (rakennustunnus 100558841 K) linjasaneeraukselle osoitteeseen Humisevanportti 4, 02710 ESPOO (kiinteistötunnus 49-61-9-3).

Kyse on rakennusten vesi- ja viemärijohtojen uusimisesta. Lupa sisältää seuraavia toimenpiteitä. Kaikki märkätilat peruskorjataan rakenteiltaan. Uima-allasosasto ja pesulaosasto uusitaan nykyiselle paikalleen. Talojen A ja B väliset putket uusitaan. Rantahuvilan käyttövesisyöttö uusitaan näkyviltä osin. Kiinteistön tonttijätevesiviemäri sukitetaan. Asuinkerrostalojen kaikki sisäpuoliset vesijohdot sekä asuntojen viemäri- ja vesikalusteet uusitaan. Asuinkerrosten viemärit uusitaan. Sadevesipystynousut uusitaan. Huoneistoihin asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit. Käyttövesinousukoteloihin asennetaan kerroskohtaiset vuodonilmaisimet ja tarkastusluukut. Lämmitysverkosto perus säädetään. Verkoston venttiilit jäävät nykyiseksi. Uima-allasosaston ja pesulan patterit uusitaan. Toteutetaan PILP-verkoston varaukset. Poistoilmapuhaltimet uusitaan. Avattavissa hormeissa olevat ilmanvaihdon pystykanavat uusitaan. Poistoventtiilit uusitaan. Verkosto säädetään ja tasapainotetaan sekä nuohotaan. Vesikatko uusitaan nykyisenkaltaiseksi ja samalla uusitaan ilmanvaihdon vaakakanavat.

Lupapäätöksen mukaan muutoksella ei ole vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole ollut tarpeen.

### OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön omistavan Asunto Oy Humisevan Hovin osakas on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijän kotikunta on Helsinki.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että salaojia ei uusita ja maininta poistetaan luvasta (poikkeuksena uima-altaan osalta luoteisnurkan salaojat). Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että vesikaton kokonaisuusinta poistetaan luvasta. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa kuitenkin, että mikäli tutkimuksissa ilmanvaihtokanavat osoittautuvat kunnoltaan huonoiksi, tulee harkita koko vesikaton uusimista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä luettelee muun ohessa seuraavia perusteita vaatimukselleen: hankkeen ja sen mukaisen vesikaton ja salaojien uusimisen hiilijalanjäljen suuruus sekä tarpeettomuus ja asunto-osakeyhtiön valtuutuksen ja sisäisen päätöksenteon virheellisyys sekä lupahakemuksessa esitettyjen suunnitelmien poikkeavuus suhteessa osakkaille esitettyihin vastaaviin suunnitelmiin.

Oikaisuvaatimus perusteluineen ja liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### LUVAN HAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta toimittanut vastineen, jossa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Oikaisuvaatimuksen laatijan perustelut ovat hänen omia näkemyksiään ja poikkeavat taloyhtiön hallituksen ja asiantuntijoiden suunnitteluratkaisuista. Lupasuunnitelmissa ei ole voimassa olevien rakennusmääräysten vastaisia suunnitelmia eikä asennuksia tulla tekemään määräysten vastaisesti, koska tilaajalla on valvontaorganisaatio ja suunnittelija urakan aikana huolehtimassa urakkasuorituksista. Oikaisuvaatimuksen johdosta ei ole perusteita muuttaa rakennuslupapäätöstä vaan oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinteistön omistavan asunto-osakeyhtiön yksittäinen osakas, eikä hän omista taikka hallitse luvan kohteena olevaa kiinteistöä MRL 192 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisesti. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijän kotikunta on Helsinki ja lupapäätös ja sen mukainen toimenpide eli kerrostalon linjasaneeraus ei välittömästi vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Rakennusten ja kiinteistön alueen käytöstä päättää ja vastaa asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö päättää asioista asunto-osakeyhtiölain

mukaisesti. Hallintolainkäytön järjestyksessä ei ratkota asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden sisäisiä erimielisyyksiä.

Edellä mainittuun perustuen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja oikaisuvaatimus on sen johdosta jätettävä tutkimatta.

**Esittelijä  
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

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

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 69

09.12.2021

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

Pääsuunnittelijan tulee seurata rakennustöiden aikana töiden etenemistä ja huolehtia tehtävistään lainsäädännön edellyttämällä tavalla

Vastuullinen LVI-suunnittelija tulee toimia LVI-töiden osalta rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilönä

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Valmistelijat / lisätiedot:

Janne Tirkkonen, puh. 09 816 26641

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA\_Luvan hakijan vastine OV 2021-1265
- EI JULKAISTA\_LVI-insinöörin lupapäätös 2021-1265-C
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus 2021-1265
- EI JULKAISTA\_OV Liite Arvio hiilijalanjälkien suuruuksista koko taloyhtiölle 2021-1265

## **Tiedoksi**

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

09.12.2021

11225/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 70

§ 70

## Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-1266, Viherlaaksonranta 18

Päätöspäivämäärä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen:

15.12.2021

---

### Rakennuspaikka

49-61-11-1 VIHERLAAKSO Pinta-ala 5180.0	Viherlaaksonranta 18 02710 ESPOO
Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Asemakaava ASUNTOTONTTI  1200.0 k-m <sup>2</sup> 1207.0 k-m <sup>2</sup>

### Hakija

Asunto Oy Humisevan Hovi c/o Taloasema HMJ isännöinti  
Sinimäentie 10 B  
02630 ESPOO

### Toimenpide

Rakennusluvan uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta  
Kahden rivitalon (100558847S, 100558848T) linjasaneeraus

Pääsuunnittelija: Saari Arto LVI-insinööri

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 3kpl  
Valtakirja  
Ote pöytäkirjasta  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
HSY Liitoslausunto

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LVI-INSINÖÖRIN PÄÄTÖS

Lvi-insinööri on päätöksellään 21.10.2021 § 73 myöntänyt muutoslavan 2021-1266 kahden rivitalon (rakennustunnukset 100558847S ja 100558848T) linjasaneeraukselle osoitteeseen Viherlaaksonranta 18, 02170 ESPOO (kiinteistötunnus 49-61-11-1).

Lupa on myönnetty rakennusten vesi- ja viemärijohtojen uusimiselle. Samassa yhteydessä uusitaan asuntojen märkätilat ja vesikalusteet sekä talojen A ja D väliset vesi- ja lämpöjohdot. Painovoimainen ilmanvaihto uusitaan koneelliseksi tulopoisto-ilmanvaihtojärjestelmäksi lämmöntalteenottolaitteistolla.

Lupapäätöksen mukaan muutoksella ei ole vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole ollut tarpeen.

### OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön omistavan Asunto Oy Humisevan Hovin osakas on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijän kotikunta on Helsinki.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että

- 1) luvan toimeenpano keskeytetään ja vaihtoehdon VE3 suunnittelu viedään loppuun sekä lasketaan kustannukset yhdenvertaisesti muiden vaihtoehtojen rinnalla sekä punnitaan vaihtoehtojen hiilijalanjäljet ja arvioidaan myös käytön aikaiset huoltokustannukset sekä vahinkoriskit,
- 2) tulo-poistoilmaratkaisun takaisinmaksuaika selvitetään sekä lasketaan kustannusvaikutukset urakoitusjoilla,
- 3) luvan toteutus keskeytetään kunnes on selvillä mittauksin alaohjauspuun kosteustila,
- 4) vesikattotyöt tehdään määritteen ”Vesikatto uusitaan nykyisenkaltaiseksi” mukaisesti puuttumatta kantavaan rakenteeseen, ja
- 5) luvasta poistetaan tarpeettomat korjaukset/järjestelmät.

Oikaisuvaatimuksen tekijä luettelee muun ohessa seuraavia perusteita vaatimukselleen: valittujen vaihtoehtojen hiilijalanjäljen suuruus ja taloudelliset lisäkulut, tarpeettomuus salaojien uusimiselle alasuille, tarve alaohjauspuun kosteustilan mittauksille, hankkeen mukaisen ilmanvaihtojärjestelyn epäoikeudenmukaisuus, asunto-osakeyhtiön valtuutuksen ja sisäisen päätöksenteon virheellisyys sekä lupahakemuksessa esitettyjen suunnitelmien poikkeavuus suhteessa osakkaille esitettyihin vastaaviin suunnitelmiin.

Oikaisuvaatimus perusteluineen ja liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### LUVAN HAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta toimittanut vastineen, jossa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Oikaisuvaatimuksen laatijan perustelut ovat hänen omia näkemyksiään ja poikkeavat taloyhtiön hallituksen ja asiantuntijoiden suunnitteluratkaisuista. Lupasuunnitelmissa ei ole voimassa olevien rakennusmääräysten vastaisia suunnitelmia eikä asennuksia tulla tekemään määräysten vastaisesti, koska tilaajalla on valvontaorganisaatio ja suunnittelija urakan aikana huolehtimassa urakkasuorituksista. Oikaisuvaatimuksen johdosta ei ole perusteita muuttaa rakennuslupapäätöstä vaan oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. MRL 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinteistön omistavan asunto-osakeyhtiön yksittäinen osakas, eikä hän omista taikka hallitse luvan kohteena olevaa kiinteistöä MRL 192 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisesti. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijän kotikunta on Helsinki ja lupapäätös ja sen mukainen toimenpide eli kerrostalon linjasaneeraus ei välittömästi vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Rakennusten ja kiinteistön alueen käytöstä päättää ja vastaa asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö päättää asioista asunto-osakeyhtiöläin mukaisesti. Hallintolainkäytön järjestyksessä ei ratkota asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden sisäisiä erimielisyyksiä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

09.12.2021

Edellä mainittuun perustuen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja oikaisuvaatimus on sen johdosta jätettävä tutkimatta.

Esittelijän  
päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

- Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma, jossa esitetään erityisesti liitteen 1 kohdassa 1 mainitut asiat.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

- Pääsuunnittelijan tulee seurata rakennustöiden aikana töiden etenemistä ja huolehtia tehtävistään Suomen lainsäädännön mukaisesti

- Vastuullinen LVI-suunnittelija tulee toimia LVI-töiden osalta toimia rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilönä

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäänneksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Valmistelijat / lisätiedot:

Janne Tirkkonen, puh. 09 816 26641

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA\_OV Liite LVI-insinöörin lupapäätös 2021-1266-C
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite HH 1974 runkojohdotuslinjat talojen välillä 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite HH C&D lupahakemulsen perustiedot, asemapiirros 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite HH Oikaisuvaatimukset hiilijalanjälki 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite Ilmanvaihto rivitaloissa muutoslupa 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite Kuva IMG 20210815 184525 putkikotelo Nilconissa 2021-1266

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 70	09.12.2021

- EI JULKAISTA\_OV Liite Leikkauskuva IMG\_20210815\_184520 muutoslupa 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite Rivitalojen pääjohdotusten sijoitus muutoslupa 2021-1266
- EI JULKAISTA\_OV Liite Runkojohdotuslinjasuunnitelmat VE1 ja VE2, sekä VE3 muutos 2021-1266
- EI JULKAISTA\_ Luvan hakijan vastine OV 2021-1266

### **Tiedoksi**

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 71

09.12.2021

11184/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 71

§ 71

## Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1594 Jänismäki 9, Espoo

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-62-43-20  
LIPPAJÄRVI  
Pinta-ala 775.0

Jänismäki 9  
02940 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

Asemakaava  
AO Erillispientalojen korttelialue.  
155.0 k-m<sup>2</sup>  
156.0 k-m<sup>2</sup>

**Toimenpide** Toimenpideluvan uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Tontin osittainen aitaaminen

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen

### Lausunnot

Naapurien kuuleminen 1 kpl 12.10.2021 .  
Paikalla käynti .

### Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus  
Muut piirustukset / havainnekuvia  
Muut liitteet / selvitykset 4 kpl  
Naapurin suostumus  
Selvitys naapurien kuulemisesta  
Asemapiirustus - Asemapiirustus PDF muodossa lisätty



Julkisivupiirustus - Julkivisu PDF muodossa

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on päätöksellään 19.10.2021 § 79 myöntänyt toimenpideluvan 2021-1594 aidan rakentamiselle kiinteistön 49-62-43-20 (Jänismäki 9, 02940 ESPOO) rajoille.

Naapurikiinteistöt 49-426-7-27 ja 49-62-43-16 antoivat naapurinkuulemisen yhteydessä hankkeesta huomautuksen, jossa vastustettiin raja-aitaa sellaisena kuin se esitettiin lupahakemuksessa. Huomautusta perusteltiin sillä, että hankkeeseen ryhtyvä on jo toteuttanut luonnonkivimuurin ja sen päälle tulisi vielä 1800 mm korkuinen muovinen aita. Huomautuksessa todettiin, että aidasta tulee muurin kanssa liian korkea.

Hankkeeseen ryhtyvä madalsi aitaelementtiään 1600 mm korkuiseksi ja aidan rimoitus toteutetaan siten, että se keventää aidan ilmettä.

Luonnonkivimuriin tulee istuttaa maanpeittokasveja, jotta muurin ilme pehmenee ja siistyy nykyisestä. Lupakäsittelijän mukaan kuulemisessa ei ilmennyt seikkoja, jotka estäisivät luvan myöntämisen. Lupakäsittelijä totesi, että aita täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja Espoon rakennusjärjestyksessä (RakJ) esitetyt vaatimukset eikä aidan rakentaminen tarpeettomasti haittaa naapuria tai naapuritontin rakentamista ja toimenpidelupa aidan rakentamiseksi on myönnettävä hakemuksen mukaisesti.

### OIKAISUVAATIMUS

Huomautuksen tehneet naapurikiinteistöt 49-426-7-27 ja 49-62-43-16 ovat tehneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vastustetaan lupavalmistelijan myöntämän luvan mukaisen raja-aidan rakentamista.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohessa seuraavasti. Tietoa luvan myöntämisestä ei ole saapunut oikaisuvaatimuksen tekijöille 4.11.2021 mennessä. Oikaisuvaatimuksen tekijät saivat tiedon myönnetystä toimenpideluvasta soittaessaan rakennusvalvontaan ja tarkastaessaan tilanteen. Naapurinkuulemisessa ei ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden näkökulmasta toimitettu riittäviä tietoja hankkeesta. Oikaisuvaatimuksen tekijät myös jättivät huomautuksen kuulemisen saatuaan.

Oikaisuvaatimuksessa ihmetellään sitä, että hakemuksen liitteinä on ollut naapurin suostumus, vaikka he eivät ole tällaista antaneet. He myös pyytävät kiinnittämään huomiota luvassa olevaan lauseeseen, jossa todetaan seuraavaa: ”aita ei ole luvanvarainen, kun aita on tukimuureineen enintään 1,6 m korkea ja naapuri hyväksyy sen rakentamisen”. He huomauttavat, että aita on tukimuurin kanssa 2,6 m korkea.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille myös se, että hakija on jo rakentanut 1 m korkean luonnonkivitukimuurin, jonka päälle tulee lisäksi 1,6 m korkuinen vinyyliaita. Tukimuuriaidasta tulee liian korkea oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonteilta katsottuna. Tulevan maisemoinnin kasvien kasvu tulee viemään liian pitkän ajan, jotta jo rakennettu luonnonkivimuri peittyisi.

#### LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija on antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa todetaan muun ohella seuraavaa. Aidan on oltava lupapäätöksen korkuinen sen vuoksi, että luvanhakijan tontin maanpinta on 0,5-1 m korkeammalla kuin oikaisuvaatimuksen tekijöiden. Rakennetulla tukimuurilla pyrittiin estämään korkeuserosta johtuva maanvaluma. Aita tarvitaan tontille myös sen vuoksi, että se takaa luvanhakijoiden pienille lapsille turvallisen leikkialueen. Myös maanpinnan erosta johtuva putoamisvaara poistuu aitaamisella. Aidalla tuodaan myös yksityisyyttä piha-alueelle ja matalampi aita ei tätä toisi. Luvanhakijalla on jo huomautuksen vuoksi madaltanut hakemuksessa esitettyä aita 20 cm sekä tehnyt aidan yläosasta rimoitetun, jotta kokonaisuus on kevyempi. Lupapäätöksessä esitetyt muutokset alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna ovat nostaneet aitaamisen kustannuksia.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 82 § mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin pääätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle.

RakJ 19 § mukaan aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeutua ympäristöön. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikennettä vaarantavasti. MRL 135 § ja 138 § mukaan rakennus- ja toimenpideluvan ehtona on, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa nauria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Aidan korkeutta muutettiin lupaprosessin aikana, jonka jälkeen lupavalmistelija on katsonut kyseisten säännösten ehtojen täyttyvän.

MRL 142 § mukaan lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Saman pykälän 2 momentin mukaan lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan hakijan lisäksi niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet. Vaikka päätöstä ei ole erikseen pyydetty, kuten tässä tapauksessa, on rakennusvalvonnassa ollut käytäntönä toimittaa päätös kaikille huomauttaneille, vaikka laki ei sitä edellytäkään. Kyseessä olevassa tapauksessa päätös on jäänyt käytännöstä poiketen kuitenkin toimittamatta.

Lupavalmistelijan tekemän toimenpidelupapäätöksen antopäivä on 21.10.2021. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungin kirjaamoon 4.11.2021. Oikaisuvaatimus on siten tehty MRL 187 § 2 momentin

mukaisessa 14 vuorokauden määräajassa ja oikaisuvaatimuksen tekijä saa oikaisuvaatimuksensa ympäristö- ja rakennuslautakunnan tutkittavaksi. Edellä mainitun vuoksi päätöksen toimittamatta jättämisestä ei ole aiheutunut oikaisuvaatimuksen tekijälle asiassa oikeudenmenetystä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että hakemuksesta löytyy naapurin suostumus, jota he eivät ole antaneet. Hakemuksesta löytyy heidän jättämänsä huomautus ja muiden naapureiden antamat naapurinsuostumukset.

RakJ 21 § mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen ei edellytä toimenpideluvan hakemista, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 m korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Jos naapuritontin haltija ei hyväksy aidan rakentamista tai aita tukimuureineen on yli 1,6 m korkea, aidalle on haettava toimenpidelupa. Koska aita on selkeästi korkeampi kuin 1,6 m ja naapuri ei ole antanut sille suostumustaan, on aitatukimuureille haettu toimenpidelupaa rakennusvalvonnalta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia näkökohtia, joita ei olisi tutkittu jo lupavalmistelijan lupapäätöksen myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Haettu toimenpidelupa aitatukimuurille täyttää MRL:n ja RakJ:n sille asettamat edellytykset ja lupa on siten ollut myönnettävä.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

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

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuks:**  
sijaintikatselmus aidalle  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

Aitaelementtien maksimikorkeus on 1600mm.

Luonnonkivimuuri tulee maisemoida käyttäen esimerkiksi maanpeittokasveja.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 126 §, 126 a § 135 § ja 138 §

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 71

09.12.2021

Valmistelijat / lisätiedot:  
Riikka Rautia, p. 046 877 1569  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA\_OV 2021-1594
- EI JULKAISTA\_OV liite 2021-1594
- EI JULKAISTA\_Luvanhakijan vastine OV 2021-1594

### **Tiedoksi**

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

09.12.2021

11599/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 72

§ 72

## Uudisrakennuslupa 2021-1126, Keilalahdentie 1

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-10-67-2

OTANIEMI

Pinta-ala 5747.0

Keilalahdentie 1

02150 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue,

XIII, e = 3,48

20000.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

Toimistorakennus (1)

Pääsuunnittelija:

Honkanen Marja-Liisa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennus

Pysyvä  
rakennus-  
tunnus

1

103945269  
6

Kokonaisala

29590.0

Kerrosala

23105.0

Tilavuus

123715.  
0

Kerrosten  
lukumäärä

13

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

09.12.2021

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Paloluokka P0

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	18.06.2021	Mahdollistava
Länsimetro	09.08.2021	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	08.07.2021	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen 6 kpl	24.08.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	12.08.2021	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	24.09.2021	Ehdollinen
ympäristöterveys Espoon seudun	21.10.2021	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Valtakirja 2 kpl  
Asemakaava ja asemakaavan muutoksen selostus  
Alueasemapiirustus 1:2000  
Aluejulkisivut 1:1500  
Pääpiirustukset 26 kpl  
Julkisivuote ja havainnekuvat  
Hankekuvaus  
Naapurien huomautukset 2 kpl  
Vastine naapurin (ELY-keskuksen) lausuntoon  
Vuokralaisjakokaavio  
Kerrosalalaskelma  
RH1-lomake  
Rasiteselvitys  
Ennakkoneuvottelumuistio esteettömyydestä  
Esteettömysselvitykset 2 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
TEK-lomakkeet 6 kpl  
Suunnitteluperusteet 5 kpl  
Riskiarviolomakkeet 3 kpl  
Ulkopuolisten asiantuntijoiden lausunnot 3 kpl  
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista ja perustamistapalausunto 2 kpl  
Kaivantosuunnitelma  
Kalliomekaaninen tarkasteluraportti  
Länsimetron ennakkolausunto  
Kosteudenhallintaselvitys  
Ilmanlaatuselvitys  
Meluselvitykset 2 kpl  
Selvitys ulkovaipan ääneneristävyydestä  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (79) /  
Toimistotalo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

09.12.2021

Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (33) /  
Pysäköintilaitos  
Rakennusvalvonnan paloturvallisuusneuvottelun muistio  
Palotekniset erillisuunnitelmat 3 kpl  
Rakennetyypit  
LVI asemapiirustus  
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma, viivytyspotkistot  
Työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma  
Puustokartoitus  
Pihasuunnitelma  
Viherkattopiirustus  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Ympäristön IFC-malli  
Rakennuksen IFC-malli  
Tietomalliselostus

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

##### **LUPAHAKEMUS**

Espoon kaupungin tonttiyksikön valtakirjalla valtuutettu Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma hakee lupaa rakentaa 13-kerroksisen puurunkoisen ja pääosin puuverhoilun toimistorakennuksen, jossa on kaksi maanalaista pysäköintikerrosta.

##### **ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (K), jossa hankkeen rakennusalueelle saa rakentaa kerrosluvultaan vaihtelevan 1-13-kerroksisen rakennuksen (I---XIII) sekä maanpäällisen tai -alaisen, enintään kolme päällekkäistä tasoa käsittävän pysäköintilaitoksen (aIII/ma). Rakennuspaikka rajautuu kaikilta suunnilta katu- ja tiealueisiin ja rakennuspaikan alla sijaitsee metrotunneli.

Alueeseen liittyvä maanalainen asemakaava sekä metrotunnelin tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Tontilta tulee myös mahdollistaa sujuva ympärivuorokautinen kaikkien käytössä oleva ajoyhteys keskitettyyn maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavamääräysten mukaan vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintaselvitystä, tulvariski tulee huomioida rakennettaessa alle +3,55 (N2000) korkotasolle ja hulevesiä tulee hallita erilaisilla viivytystratkaisuilla sekä käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Myös työmaavaiheen hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Viikkaiden liikenneväylien ympäröimästä sijaintipaikasta johtuen kaavamääräykset velvoittavat huomioimaan maaperän tärinän sekä erityisesti tuloilman epäpuhtauksien suodatustarpeen.

Asemakaavassa annetaan myös kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä mm. rakennuksen veistoksellisesta hahmosta suurmaisemassa, sen puurakenteisesta rungosta ja korkeatasoisesta puurakentamisesta sekä vesikattoratkaisusta. Asemakaavamääräyksen mukaan iv-koneet ja muut

tekniset laitteet ja rakennelmat tulee integroida laadukkaasti rakennuksen arkkitehtuuriin, kahvila- ja ravintolatiloihin järjestää sisäänkäynti suoraan ulkoa, lintujen törmäysriski julkisivujen lasipintoihin eliminoida yli 20 m korkeudella, pihan ilmeestä luotava vehreä ja rakennushanke sovittaa esteettömästi ympäröivään katumiljööseen.

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus tontilla on 20 000 kem<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa mm. rakennuksen jätehuollon, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tiloja sekä väestönsuoja- ja pysäköintitiloja.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tavoittelee muuntojoustavia toimistotiloja ja rakennukselle on asetettu korkeat energiatehokkuus- ja hiilineutraaliustavoitteet. Maantasokerrokseen esitetään pyöräparkki, sosiaalityloja, kokoustiloja sekä kahvila ja henkilöstöravintola. Jätteiden keruu ja huoltoliikenne on keskitetty huoltopihalle. 13 maanpäällisen kerroksen lisäksi rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joihin sijoittuu pysäköintitilojen lisäksi varastoja ja teknisiä tiloja. Ilmanvaihtokonehuoneet on hajasijoitettu pääasiallisesti ylimpiin kerroksiin.

Merenrantamaisemaan suurten liikenneväylien risteykseen sijoittuva veistoksellinen rakennus on maanpäällisiltä osiltaan pääosin puurunkoinen, ja julkisivumateriaaleina käytetään pääosin puuta ja lasia. Julkisivun puuverhoilu umpiosa muodostaa poikkileikkaukseltaan kolmionmuotoisen kotelorakenteen, jonka pinta on kuultokäsitelty kellanruskeaksi. Julkisivun puuverhouksen pinnoituksessa varaudutaan säännölliseen huoltokäsittelyyn värin säilyttämiseksi.

Rakennuksessa on tasaisesti etelään viettävä maksaruohoviherkatto, jonka katkaisee neljä terassivyöhykettä. 10. kerroksen yläpuolella oleville vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Kapea pihavyöhyke kiertää rakennuksen ympäri laajeten itäpuolella pääsisäänkäynnin edessä pieneksi sisäänkäyntiaukioksi, jonka yhteydessä ovat tontin runsaimmat istutukset (mm. puita) sekä saattoliikennealue.

Myös ajoneuvoliikenteen sisäänajot sekä rakennukseen integroidulle huoltopihalle että maanalaisiin pysäköintitiloihin sijaitsevat rakennuksen itäpuolella, mutta etäällä henkilöliikenteen sisäänkäynnistä. Rakennuksen kellarikerrosten kautta kulkee yksi Keilaniemeen suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen sisäänkäyntiin johtava tunneli ja osa asemakaavan edellyttämistä autopaikoista sekä väestönsuojatilat osoitetaan kallioparkkiin.

Rakennuksen paloluokka on P0 ja se on suunniteltu perustuen oletettuun palonkehitykseen. Hankkeelle on laadittu vertailuperiaatetta käyttäen erillinen palotekninen suunnitelma.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 20 000 kem<sup>2</sup> ja kerrosluku 1-13 (I---XIII), minkä lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja kiinteistönhoidon tiloja, pysäköinti-, huolto-, ajo- ja varastotiloja, väestönsuojan ja teknisiä tiloja sekä hissikonehuoneita ja kuiluja. Tontille saa myös sijoittaa



korkeintaan kolme kerrosta käsittävän maanalaisen pysäköintilaitoksen (aIII/ma).

Kohderakennuksen kokonaiskerrosala on 23 581 kem<sup>2</sup>, josta rakennusoikeudellista kerrosalaa 19 977 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään 3 475 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta on yhteensä 129 kem<sup>2</sup>. Tontille jää jäljelle 3 kem<sup>2</sup> käyttämätöntä, varsinaista rakennusoikeutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontin eteläpäässä rakennuksen räystäs ylittää vähäisesti rakennusalan rajan.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 ap/75 kem<sup>2</sup> eli 258 ap ja liiketiloille 1 ap/150 kem<sup>2</sup> eli 4 ap, mikä tekee yhteensä 262 ap. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa toimistotiloille 1 pp/50 kem<sup>2</sup> eli 388 pp ja liiketiloille 1 pp/40 kem<sup>2</sup> eli 15 pp, mikä tekee yhteensä 403 pp.

Tontille rakennuksen kahteen maanalaiseen kerrokseen sijoitetaan 106 ap, joista 7 ap on liikuntaesteisille soveltuvia. Sähköautojen latauspisteitä rakennetaan yhteensä 10 kpl, joista yksi osoitetaan le-ap:n yhteyteen. Kaikille muille autopaikoille toteutetaan latauspistevalmius.

Loput edellytetyt 156 ap osoitetaan rasitesopimuksella alueelle rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen.

Pääsisäänkäynnin tuntumaan Keilalahdentien varteen on suunniteltu saattoliikennetasku kolmelle autolle, joista yksi on osoitettu liikuntaesteisten käyttöön.

Suunnitelmassa esitetyistä yhteensä 403 polkupyöräpaikasta 316 pp sijaitsee katetussa ja lukitussa tilassa, minkä lisäksi ulkona on 87 pp. Väestönsuojatilat 532 henkilölle osoitetaan rasitesopimuksella vielä rakentamattoman alueellisen kalliopysäköintilaitoksen tiloista.

#### MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu mm. melu- ja ääneneristys-, ilmanlaatu- ja esteettömyysselvitykset sekä hulevedenhallinta-, pohjavedenhallinta- ja kosteudenhallintasuunnitelmat. Suunnitelmat on laadittu em. selvitykset huomioiden.

Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan soveltaen Kuivaketju 10 -menettelytapaa ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennuspaikan hulevesiä viivytetään mm. maahan sijoitetuilla viivytysputkistoilla ja vesikaton maksaruohopinnoilla, mikä selviää luvan liitteinä olevista pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmasta sekä piha- ja viherkattosuunnitelmista.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 14.12.2020 lausunnossaan korostaen rakennuksen suurmuodon säilyttämisen tärkeyttä ja päähuomion

kiinnittämistä kattopintoihin mm. varmistamalla esitetyn ilmanvaihtotekniikan toteuttamiskelpoisuus sekä viherkaton tyyppi. Lausunnossa edellytettiin myös julkisivudetaljiikan ja puupintojen käsittelyn tarkentamista sekä esteettömyyselvitystä. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

10.2.2021 pidetyn teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi ja palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 1.6.2021. Rakennuksen paloluokka on P0 ja rakennus on suunniteltu perustuen oletettuun palonkehitykseen. Hankkeesta on pidetty 10.3.2021 RAVAn teknisen yksikön päällikön kanssa erillinen palotekniikkaan keskittynyt palaveri, josta on muistio hakemuksen liitteenä.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 9.8.2021 todennut tutustuneensa hankkeeseen aiemmin asemakaavamuutoksen ja perustamissuunnitelmien osalta, joista on annettu lausuntoja.

Suunniteltu rakennus sijoittuu merkittäville osin metron ratatunnelien päälle, kallioteknisen suojavyöhykkeen rajalle ja vähäisiltä osin suojavyöhykkeen sisälle. Länsimetron näkemyksen mukaan rakentaminen on teknisesti mahdollista vaurioittamatta metrotunneleita ympäröivän kallion rakenteita, mutta edellyttää Länsimetron rakenteisiin ja toimintaan liittyvien riskien minimoimiseksi suunnitelmien hyväksyttämistä, katselmuksia, tärinän seuranta ja rakenteiden kunnon tarkkailua. HKL:n Rataisännöinti edellyttää lausunnossaan 8.7.2021 ohjeistuksen "Työskentely metroradan läheisyydessä" noudattamista sekä kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen.

Espoon kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan 24.9.2021, että Keilalahdentien katusuunnitelma on hyväksytty ja rakennussuunnitelmat valmistuvat talvella 2022. Myös ELY-keskuksen hallinnoimalle tiealueelle rakennettavien Kehä I:n ramppien suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Kehä I:n tiealueelle tuleville rakenteille tulee hakea asianomaiset luvat ELY-keskukselta ja tiealueelle ulottuvat suunnitelmat tulee sovittaa Kehä I:n suunnitelmiin ELYn ohjeistuksen mukaisesti. Rakennusalueella sijaitsevien eri operaattoreiden johtojen siirroista on sovittava johdon omistajan kanssa hankkeen kustannuksella. Espoon kaupunkitekniikan keskukselta on haettava tarpeelliset luvat työskentelyyn yleisillä alueilla rakennustyömaan aikana.

#### RASITESOPIMUS

Lupahakemuksen liitteenä olevan selvityksen mukaan luvanhakijakiinteistön ja Keilaniemen kalliopysäköintikiinteistön kesken tullaan laatimaan rasitesopimus koskien kalliopysäköintilaitokseen sijoitettavia 156 autopaikkaa ja 532 väestönsuojapaikkaa sekä kulkuyhteyttä kohdekiinteistön kautta kalliopysäköintilaitokseen. Rasitesopimus tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle aloituskokoukseen mennessä.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille hankkeesta.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa naapurilausunnossaan 18.8.2021, että hankkeen valaistussuunnittelussa tulee huomioida maantien liikenne, jolle ei saa aiheutua häikäisyä. Rakennuksen länsipuolelle esitetystä lipputangosta ELY-keskus huomauttaa, ettei se saa vaarantaa liikenneturvallisuutta esim. ulottumalla kaatuessaan ajoradalle. ELY-keskus kiinnittää huomiota myös liikennemeluun ja rakenteilta vaadittavaan meluneristykseen sekä huomauttaa, ettei ELY-keskus kannu vastuuta hankkeen meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskus edellyttää rakentamisen sekä valmiin rakennuksen huollon tapahtuvan kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella lukuunottamatta erikseen sovittuja poikkeuksia. ELY-keskus viittaa naapurilausunnossaan myös asemakaavaan aiemmin antamiinsa lausuntoihin liittyen kulkuyhteyteen kalliopysäköintiin sekä julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.

Tontin 10-41-9 omistaja on lausunut seuraavaa: ”Pidämme tärkeänä alueen toimivia liikennejärjestelyjä ja ajoyhteyksiä eri suuntiin, sekä kiinteistölle. Nämä eivät saisi heiketä nykyisestäään ja mielellään parantua liikenteen määrän kasvaessa alueella. Myös kevyen liikenteen väylät tulisivat olla toimivia sekä turvallisia. Edellä olevat huomiot ajoliikenteestä ja kevyen liikenteen väylistä koskevat sekä lopullista järjestelyä, että väliaikaisia rakennushankkeesta johtuvia järjestelyjä. Pidämme tärkeänä hyvää ja etupainoista tiedottamista kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille, sekä selkeitä opasteita paikallisesti. Viitaten Keilasatama 3 kiinteistön korkeaan lasijulkisivurakenteeseen, esitämme yhteistä arviointia matalalla kynnyksellä mahdollisissa tärinä aiheuttavissa töissä rakennushankkeeseen liittyen.”

Huomautusten johdosta todetaan, että kulkuyhteys kalliopysäköintiin on asemakaavassa varmistettu määräyksellä ja liittymäkielloilla. Kaavoittaja ei ole nähnyt tarpeelliseksi asettaa asemakaavaan toimistorakennuksen julkisivuille erityistä meluntorjuntavaatimusta mallinnettujen melutasojen perusteella. Hankkeessa noudatetaan toimistorakennuksen sisätilojen osalta Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melutasojen ohjearvoja. Hankkeessa on laadittu liikennemeluselvitys ja määritetty rakennuksen vaipalle suunnittelussa noudatetut äänitasoerovaatimukset. Lipputangon sijoitusta on päivitetty siten, ettei se voi kaatuessaan ulottua ajoradalle tai muuten vaarantaa liikenneturvallisuutta.

Lupamääräykseksi on kirjattu työmaa-aikaisista järjestelyistä tiedottaminen ja vaatimus valaistuksen häikäisemättömydestä.

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

**Esittelijän  
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja  
maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

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

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

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.  
Piha- ja istutussuunnitelmat tulee esitellä lupakäsittelijälle.

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on  
pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja  
autopaikkoja sekä väestönsuojaa koskeva rasitesopimus.

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.

Naapurikiinteistöihin vaikuttavista työmaa-aikaisista järjestelyistä tulee informoida kattavasti ja etupainotteisesti ao. kiinteistöjä ja liikennejärjestelyjä tulee tukea selkeillä ja ajantasaisilla opasteilla koko työmaa-ajan.

Tarpeelliset Uudenmaan ELY-keskuksen ja/tai Espoon kaupunkitekniikan keskuksen luvat rakenteiden sijoittamiseksi tie- ja/tai katualueille tai tie-/katualueen käyttämiseksi työmaa-alueena tulee toimittaa allekirjoitettuina rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksen valaistus ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta heikentävää häikäisyhaittaa.

Pihasuunnitelma tulee sovittaa yhteen katusuunnitelman kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Johtoalueella kaivamisesta ja tarvittavista johtosiirroista hankkeen kustannuksella on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Lopulliset toteutussuunnitelmat tulee hyväksyttävä Länsimetrolla, ja katselmuksia sekä tärinän ja kunnon seuranta koskeva suunnitelma tulee esitellä Länsimetrolle hyvissä ajoin ennen töiden aloitusta.

Hankkeen tulee sopia HKL:n Rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:n Rataisännöinnin edustaja tulee kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen/aloituskokoukseen. HKL:lta saatava ohjeistusta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa hankkeen yhteydessä kaikissa pohjarakentamisen vaiheissa.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan aloituskokoukseen mennessä autopaikkoja ja väestönsuojapaikkoja koskeva rasite-/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasite-/yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköinti- ja väestönsuojaratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Julkisivuelementtimalli on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Katselmoitava malli on asennettava paikkaan, josta sitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Lintujen törmäysriski julkisivujen lasipintoihin yli 20 m korkeudella tulee eliminoida esim. lasityypin valinnalla.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

09.12.2021

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eija Mikola, puh. 040 185 6763  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

#### **Käsittely**

Salmi teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Esitän, että asia hylätään."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen ehdotusta ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- Eriävä mielipide Salmi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

09.12.2021

### Oheismateriaali

- 2021-1126 Asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1126 Keilaniemen portti hankekuvaus
- Ei julkaista 2021-1126 Leikkaus A
- Ei julkaista 2021-1126 Leikkaus B
- Ei julkaista 2021-1126 Pohjapiirustus 1krs
- Ei julkaista 2021-1126 Pihapiirustus
- Ei julkaista 2021-1126 Viherkatto
- 2021-1126 Julkisivuote ja havainnekuvat

### Tiedoksi

Hakijat  
Huomatuksen jättänyt naapuri  
ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

09.12.2021

11606/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 73

§ 73

## Uudisrakennuslupa 2021-1371, Peijinkatu 1

Päätöspäivämäärä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-31-146-1

KAITAA

Pinta-ala 7876.0

Peijinkatu 1

02270 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e

= 1,09 + 15 %

8550.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

Kolme asuinkerrostaloa (1,2,3)

Pääsuunnittelija:

Anttila Jesse arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennus

Pysyvä  
rakennus-  
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten  
lukumäärä

1

103970082

3877.0

3877.0

13351.0

8

L

2

103970084

4175.0

4175.0

13377.0

8

N

3

103970093

3693.0

3693.0

11950.0

8

Y

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

09.12.2021

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	27.10.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 2 kpl	11.11.2021	Mahdollistava
Metron rataisännöinti	24.11.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	09.11.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	23.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	12.10.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.12.2020	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	27.10.2021	Mahdollistava

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 40 kpl  
Kaupparekisteriote 2 kpl  
Valtakirjat 3 kpl  
Hankekuvaus  
Rasitesopimus  
Tontin lohkomispöytäkirja ja kiinteistörekisteriote  
Rakennuslupakartta ja asemakaavamääräykset  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto 2 kpl  
Kerrosalalaskelmat ja pinta-alataulukot 3 kpl  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl  
Esteettömyyselvitys  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus  
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys jätevesien johtamisesta  
Meluselvitys liitteineen  
Pihasuunnitelma  
Parvekedetajit  
Rakennetyypit  
Väritetyt julkisivupiirustukset 6 kpl  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennusfysiikaalisen toiminnan riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Turvallisuusselvitys  
Ilmakuva

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 4 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Lausunnon liitteet 3 kpl  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Havainnekuvat

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 138.

### ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kolme rakennusala, joille saa rakentaa enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille tulee sijoittaa yksikerroksinen talousrakennus suojaamaan pihoja liikenteen melulta ja ala pysäköimispaikalle. Tontin Kaitaantien puoleisella eteläreunalla on liittymäkielto ja alueelle on istutettava puita ja pensaita. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoo Djupsundsbäckenin korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolme betonirunkoista asuinkerrostaloa ja kahteen taloon kiinteästi liittyvät aputilojen siivet, jotka yhdistyvät viereisiin taloihin seinäkkeellä. Hakemuksen rakennukset muodostavat kokonaisuuden yhdessä Peijinkadun länsipuolelle kortteliin 31145 rakennettavan asuinrakennuksen kanssa, jolle haetaan yhtäaikaista rakennuslupaa 2021-1372-A. Asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja ja niillä on oma viereisistä rakennuksista eroava murrettu sävy. Tällä tontilla rappausväreinä on käytetty vaalean ruskeaa, vaalean okraa ja vaalean sinistä. Länsijulkisivu muodostuu lasitettujen parvekkeiden vyöhykkeistä ja itäisivulla on yksittäisiä ulokeparvekkeita. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asuinrakennukset ovat tasakattoisia, päätyjen kahteen suuntaan nouseva räystäsmuoto on ratkaistu vesikaton yläpuolelle nousevilla seinäkkeillä, jotka peittävät myös iv-konehuoneet. Talousrakennusten julkisivut ovat asemakaavan

mukaisesti asuinrakennuksia vastaavia, rapattuja, ja niissä on pulpettimallinen viherkatto.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin kolmelle rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2 850 kem<sup>2</sup>, eli rakennusoikeus on yhteensä 8 550 kem<sup>2</sup>. 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 1 283 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen autopaikoitustiloja, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 11 744 kem<sup>2</sup>, josta 8 547,5 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 2 333,5 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 863 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

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

Asuinrakennukseen 1A liittyvä aputilojen siipi ylittää talousrakennukselle tarkoitetun rakennusalan rajan länsi- ja pohjoissivuilla 0,56 m ja 0,16 m. Lisäksi asuinrakennuksen 1B aputilojen siipi ylittää sille osoitetun rakennusalan rajan länsi- ja pohjoissivuilla 0,56 m ja 1,16 m. Ylityksiä perustellaan mm. sillä, että rakenteellinen pysäköinti ja aputilojen riittävät kulkuväylät sekä nykymääräysten mukaisesti mitoitettut aputilat lisäävät tilantarvetta.

Ajoliittymät rakennetaan asemakaavan osoittaman pohjoisreunan sijaan tontin länsi- ja itäpäätyihin, mitkä on osoitettu istutettaviksi tontin osiksi. Ratkaisua perustellaan mm. autopaikkojen sijoitteluun liittyvillä seikoilla ja sillä, ettei asemakaavassa ole ajoliittymien kohdalla liittymäkieltoa. Lisäksi ajoliittymien lukumäärä on edelleen kaksi, kuten kaavassa ja tontin kaikki reunat istutetaan muilta, kuin ajoliittymien osilta.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

**AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA**

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap. Hankkeessa haetaan asemakaavan sallimaa 10 % lievennystä nimeämättömyyteen perustuen, jolloin autopaikkavaatimus tämän luvan taloille on 81 ap, joista neljä on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontille rakennetaan yhteensä 76 autopaikkaa, joiden lisäksi 5 ap sijoitetaan viereisen korttelin tontille 31-145-1, joka kuuluu samaan yhtiöön hakijatontin rakennuksen 1A kanssa. Tontille rakennettavista 76 autopaikasta 54 sijaitsevat pihalla ja 22 sisätiloissa rakennusten 1. kerroksissa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 285 pp. Tontille toteutetaan yhteensä 218 pyöräpaikkaa, joiden lisäksi 67 pp sijoitetaan viereisen korttelin tontille 31-145-1, joka kuuluu samaan yhtiöön hakijatontin rakennuksen 1A kanssa. Kaikki pyöräpaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisesti katetussa ja lukittavissa olevassa pyörävarastossa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Taloon 1B rakennetaan tontin rakennuksia 1B ja 1C palveleva S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimii irtaimistovarastona. Taloa 1A palveleva väestönsuoja rakennetaan naapurikorttelin tontille 31-145-1 rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

**MUUT SELVITYKSET**

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varateinä toimivat parvekkeet, joista pelastautuminen tapahtuu joko omatoimisesti siirtymällä vierekkäisille parvekkeille varatieoven/-luukun kautta tai pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

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

Hankkeesta on tehty rakennusluvan meluselvitys. Selvitysten mukaiset vaatimukset rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle on huomioitu suunnitelmissa. Pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

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

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta liittyen maaperän mahdolliseen pilaantumiseen, happamiin sulfaattimaihiniin, työmaavesien käsittelyyn sekä hulevesi- ja merivesitulvariskiiniin liittyen ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat maaperän laadun ja työmaavesien pH-pitoisuuden tarkkailua, työmaavesien laadullista käsittelyä ja mm. merivesitulvariskistä johtuvaa poikkeuksellisen haastavaa hulevesien hallintaa. Ympäristönsuojelun lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa esitetyt asiat mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinänsä liittyen.

Yksi pelastuslaitoksen nostopaikka sijoitetaan Peijinkadun katualueelle tontin itäpuolella. Nostopaikka on asemakaavan korttelisuunnitelman mukainen ja kaupunkitekniikan keskus on puoltanut sen rakentamista esitettyyn paikkaan.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja Peijinkadun länsipuolella sijaitsevan tontin 31-145-1 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos. Hakijatontille rakennettava talo 1A ja viereisen tontin 31-145-1 talo 2A ovat samaa yhtiötä ja sopimus koskee näiden kahden talon yhteisiä oikeuksia tonttien välillä. Naapuritontin 31-145-1 puolelle sijoitetaan 5 hakijatontin talolta 1A vaadittavaa autopaikkaa ja 67 polkupyöräpaikkaa sekä talojen yhteiset väestönsuoja-, pesula, kerho- ja saunatilat. Lisäksi hakijatontin talo 1A:lla on oikeus käyttää naapuritontin leikkipaikkaa sekä yhteiskäyttöisiin tiloihin johtavia kulkuväyliä. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on ilmoitettu hankkeesta rakennusvalvonnan puolesta eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. Naapurien kuuleminen tai MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

#### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaajasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

#### **Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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.

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Työmaavesien pH-pitoisuutta tulee tarkkailla kolme kertaa viikossa työmaan kaivannoista ja tulokset on toimitettava kootusti kerran kuussa Espoon ympäristönsuojelulle. Mikäli pH:ssa ei havaita merkittäviä muutoksia (pH laskee alle 6 tai pH korkeampi kuin 8) ensimmäisen kuukauden aikana, voidaan mittauksia harventaa kerran viikossa tehtäväksi ja lopettaa kokonaan, kun kaivuutöitä ei enää suoriteta.

Alueen ojat ja hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen Djupsundsbäcken puroon. Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä. Työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen rakentamisen aloittamista.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuvalvontaväleistä ja rappauspinnoina esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Myös parvekkeiden lasikaiteen ja varastojen ikkunoiden mahdollinen näkösuojaa antava käsittely/kuvio tulee esitellä katselmuksen yhteydessä. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

09.12.2021

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- 2021-1371 Asemapiirustus
- 2021-1371 sijaintikuva
- Ei julkaista 2021-1371 HANKEKUVAUS
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1A\_Leikkauspiirustus A
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_7.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_8.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_7.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_8.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1C\_1.krs

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

09.12.2021

- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1C\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1C\_5.krs
- Ei julkaista 2021-1371 Peijinkatu pihat
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1A\_Julkisivupiirustus etelään ja itään värit
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1A Julkisivupiirustus länteen ja pohjoiseen värit
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1B Julkisivupiirustus etelään ja itään värit
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1C Julkisivupiirustus länteen ja pohjoiseen värit
- 2021-1371 Havainnekuvat\_Peijinkatu 1 ja 2

## Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

09.12.2021

11605/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 74

§ 74

## Uudisrakennuslupa 2021-1372, Peijinkatu 2

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-31-145-1

KAITAA

Pinta-ala 3444.0

Peijinkatu 2

02270 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e

= 0,83 + 15 %

2850.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1) ja piharakennus (2)

Pääsuunnittelija:

Anttila Jesse arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennus

Pysyvä  
rakennus-  
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten  
lukumäärä

1

103970038

3781.0

3781.0

12346.0

8

6

2

103970039

254.0

254.0

1027.0

1

7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

09.12.2021

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	28.10.2021	Mahdollistava
Länsimetro Espoo	23.11.2021	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	24.11.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	09.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	12.10.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.12.2020	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja 3 kpl  
Tontin lohkomispöytäkirja  
Hankekuvaus  
Sijoituslupapäätös  
Rasitesopimusluonnos 2 kpl  
Lausuntojen liitteet 3 kpl  
Sijaintikartta  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Rakennuslupakartta ja kiinteistörekisteriote  
Katukorkeusilmoitus ja katujen tasauspiirustus  
Vesijohto- ja viemärilausunto 2 kpl  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kerrosalalaskelmat  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyys selvitys  
Meluselvitys liitteineen  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus  
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma  
Selvitys jätevesien johtamisesta  
Kosteudenhallintaselvitys liitteineen  
Rakennetyypit  
Parvekedetaljit  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Pihasuunnitelma  
Ulkoväriyys suunnitelmat  
Väritetyt julkisivut  
Valokuva  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysiikaalisen toiminnan riskiarvio

Turvallisuusselvitykset  
Havainnekuvat

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa yhden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja piharakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 40.

### ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille tulee sijoittaa yksikerroksinen talousrakennus suojaamaan pihaa liikenteen melulta ja ala pysäköimispaikalle. Tontin Kaitaantien puoleisella eteläreunalla on liittymäkielto ja alueelle on istutettava puita ja pensaita. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoo Djupsundsbäckenin korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yksi betonirunkoinen asuinkerrostalo ja siihen liittyvä aputilojen siipi sekä seinäkkeellä asuinrakennukseen yhdistyvä talousrakennus. Hakemuksen rakennukset muodostavat kokonaisuuden yhdessä Peijinkadun itäpuolen kortteliin 31146 rakennettavien kolmen asuinkerrostalon kanssa, joille haetaan yhtäaikaaisesti rakennuslupaa 2021-1371-A. Asuinrakennuksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja ja rakennuksella on oma viereisen korttelin rakennuksista eroava murrettu sävy. Tällä tontilla rappauksen värinä on vaalean vihreä. Länsijulkisivu muodostuu lasitettujen parvekkeiden vyöhykkeistä ja itäisivulla on yksittäisiä ulokeparvekkeita. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asuinrakennus ovat tasakattoinen, päätyjen kahteen suuntaan nouseva räystäsmuoto on ratkaistu vesikaton yläpuolelle nousevilla seinäkkeillä, jotka peittävät myös iv-konehuoneen. Talousrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti asuinrakennuksia vastaavia, rapattuja, ja niissä on pulpettimallinen viherkatto.

### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2 850 kem<sup>2</sup>. 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 428 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen autopaikoitustiloja, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 4 035 kem<sup>2</sup>, josta 2 849,5 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 800 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 385,5 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

### VÄHÄISET POIKKEAMISET

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

Asuinrakennukseen liittyvä aputilojen siipi ylittää talusrakennukselle tarkoitetun rakennusalan rajan länsisivulla 0,39 m ja erillinen talusrakennus rakennusalan rajan pohjoissivulla 0,04 m. Vähäisiä ylityksiä perustellaan mm. sillä, että rakenteellinen pysäköinti ja aputilojen riittävät kulkuväylät sekä nykymääräysten mukaisesti mitoitettujen aputiloiden lisäävät tilantarvetta.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap. Hankkeessa haetaan asemakaavan sallimaa 10 % lievennystä nimeämättömyyteen perustuen, jolloin autopaikkavaatimus tämän luvan talolle on 27 ap ja niistä kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontille rakennetaan yhteensä 32 autopaikkaa, joista 27 on hakijatontin vaatimuksen mukaisia paikkoja ja 5 ap on viereiseen kortteliin rakennettavan samaan yhtiöön kuuluvan talon 1A vaatimia paikkoja. Tontille rakennettavista 32 autopaikasta 26 sijaitsevat pihalla ja 6 sisätiloissa rakennuksen 1. kerroksessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 95 pp. Tontille toteutetaan yhteensä 162 pyöräpaikkaa, joista 95 pp on hakijatontin asunnoille vaadittuja paikkoja ja 67 pp on viereiseen kortteliin rakennettavan samaan yhtiöön kuuluvan talon 1A vaatimia paikkoja. Kaikki pyöräpaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisesti katetussa ja lukittavissa olevassa pyörävarastossa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu pihalueelta.

Taloussrakennukseen rakennetaan sekä hakijatontin että viereisen korttelin 31146 talon 1A asukkaita palveleva S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varateinä toimivat parvekkeet, joista pelastautuminen tapahtuu sisäpihan puolella omatoimisesti siirtymällä vierekkäisille parvekkeille varatieoven/-luukun kautta ja kadun puolella pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

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

Hankkeesta on tehty rakennusluvan meluselvitys. Selvitysten mukaiset vaatimukset rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle on huomioitu suunnitelmissa. Pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot, yhteistilat ja pihan kulkureitit ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja rakennetaan tontille kaksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta liittyen maaperän mahdolliseen pilaantumiseen, happamiin sulfaattimaihin, työmaavesien käsittelyyn sekä hulevesi- ja merivesitulvariskiin liittyen ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat maaperän laadun ja työmaavesien pH-pitoisuuden tarkkailua, työmaavesien laadullista käsittelyä ja mm. merivesitulvariskistä johtuvaa poikkeuksellisen haastavaa hulevesien hallintaa. Ympäristönsuojelun lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa esitetyt asiat mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinänsä liittyen.

Talousrakennuksen lounaiskulma rakennetaan kiinni tontin rajaan ja tästä johtuen rakennuksen antura ja routaeristys joudutaan sijoittamaan katualueen puolelle. Ratkaisuun on saatu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja Peijinkadun itäpuolella sijaitsevan tontin 31-146-1 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos. Hakijatontti ja viereisen tontin 31-146-1 talon 1A alue ovat samaa yhtiötä ja sopimus koskee näiden kahden talon yhteisiä oikeuksia tonttien välillä. Hakijatontin puolelle sijoitetaan 5 naapuritontin talolta 1A vaadittavaa autopaikkaa ja 67 polkupyöräpaikkaa sekä talojen yhteiset väestönsuoja-, pesula, kerho- ja saunatilat. Lisäksi naapuritontin talo 1A:lla on oikeus käyttää hakijatontin leikkipaikkaa sekä yhteiskäyttöisiin tiloihin johtavia kulkuväyliä. Kaikki hakijatontilta vaaditut tilat sijaitsevat oman tontin puolella.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapurikiinteistöt ovat hakijatontin tapaan Espoo kaupungin omistuksessa. Naapurien kuuleminen tai MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

#### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

#### **Työtä 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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä 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.

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Työmaavesien pH-pitoisuutta tulee tarkkailla kolme kertaa viikossa työmaan kaivannoista ja tulokset on toimitettava kootusti kerran kuussa Espoon ympäristönsuojelulle. Mikäli pH:ssa ei havaita merkittäviä muutoksia (pH laskee alle 6 tai pH korkeampi kuin 8) ensimmäisen kuukauden aikana, voidaan mittauksista harventaa kerran viikossa tehtäväksi ja lopettaa kokonaan, kun kaivuutöitä ei enää suoriteta.

Alueen ojat ja hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen Djupsundsbäcken puroon. Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä. Työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen rakentamisen aloittamista.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Myös parvekkeiden lasikaiteen ja varastojen ikkunoiden mahdollinen näkösuojaa antava käsittely/kuvio tulee esitellä katselmuksen yhteydessä. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

75/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

09.12.2021

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

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

- 2021-1372 Asemapiirustus
- 2021-1372 sijaintikuva
- Ei julkaista 2021-1372 HANKEKUVAUS
- Ei julkaista 2021-1372 RAK 2A\_Leikkauspiirustus A
- Ei julkaista 2021-1372 RAK 2A\_Leikkauspiirustus B ja C
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_3.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_6.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_8.krs
- Ei julkaista 2021-1372 Peijinkatu pihat
- Ei julkaista 2021-1372 Julkisivupiirustus länteen ja pohjoiseen\_värit
- Ei julkaista 2021-1372 RAK 2A\_Julkisivupiirustus etelään ja itään\_värit
- 2021-1372 Havainnekuvat\_Peijinkatu 1 ja 2

## Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

76/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

09.12.2021

11604/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 75

§ 75

## Uudisrakennuslupa 2021-1270, Finnoonsilta 19

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-31-124-7

KAITAA

Pinta-ala 1073.0

Finnoonsilta 19

02270 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XVI, e =

6,99 + 15 %

7500.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Skanska Talonrakennus Oy

PL 114

00101 HELSINKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija:

Kalkkinen Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennus

Pysyvä  
rakennus-  
tunnus

1

103957356  
3

Kokonaisala

9944.0

Kerrosala

9509.0

Tilavuus

31100.0

Kerrosten  
lukumäärä

17

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

09.12.2021

## Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	26.08.2021	Puoltava
Naapuri kuuleminen 2 kpl	09.09.2021	Mahdollistava
Metron rataisännöinti	30.09.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	11.10.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	21.12.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	12.04.2021	Ehdollinen
Espoo Ympäristökeskus	30.11.2021	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl  
Kaupparekisteriote  
Kiinteistökaupan esisopimus  
Hallituksen kokouspöytäkirja  
Valtakirja  
Hankekuvaus  
Rasitesopimus  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Rakennusjätteselvitys  
Kerrosalakaavio  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus  
Kosteudenhallintaselvitys ja KK10-raportti  
Liikennemeluserveys  
Lentoestelausunto  
Väestösuojapiirustukset ja -ilmoitus  
Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta  
Ympäristöselvitys  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 7 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
Metron lausunnon liite 2 kpl  
Energiasuunnitelma  
Tuulisuuserveys  
Selvitys rakennusvaipan kosteusteknisestä toiminnasta  
Tonttiyksikön suostumus  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Värijulkisivut  
Sijaintikaavio  
Havainnekuvat  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Piha- ja pintavesisuunnitelma  
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta  
Hulevesisuunnitelma

Korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma  
Parvekkeiden meluntorjunta -selvitys

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

#### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 17-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 133.

#### ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon ja jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusalan rajat ovat kadun ja korttelin pihan puolella tontin rajoissa kiinni. Tontin luoteispuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutasen kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 17-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kellari ja asemakaavan mukaisesti liiketila ensimmäisessä kerroksessa sekä asuntoja palvelevia yhteistiloja ylimmässä kerroksessa. Rakennuksesta on suora yhteys viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat tontin leikki- ja oleskelualueet. Julkisivut ovat pääasiassa valkobetonia ja maantason kahden alimmaisesta kerroksen aukotusta ja toimintoja on korostettu korttelisuunnitelman mukaisesti laatoituksin ja värilasein jäsenneyillä tehostekentillä. Kerroksissa ikkunat on rytmitetty maalattujen tehosteiden avulla rakennuksen vertikaalisuutta korostaviin ryhmiin. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet. Hanke on pienasuntovaltainen. Topten-käytäntöjen aputilamitoitusta noudatetaan varastotilojen suhteen, mutta mitoituksesta poiketaan suositeltavien pesulan, kuivaustilojen, talosaunaosastojen ja

kerhotilan pinta-alojen suhteen siten, että kuitenkin pääosa ohjekortin suosituksesta täyttyy.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus on 7500 kem<sup>2</sup>. 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 1125 kem<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talourakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 9509 kem<sup>2</sup>, josta 7500 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1536 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 473 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisten tilojen osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan parvekkeet saavat ulottua katu- ja torialueelle 2,5 m siten, että niiden vapaa alikulkukorkeus on 4,4 m. Suunnitelmissa poiketaan paikallisesti ja vähäisesti korkeuden osalta 0,16 m 1,65 m<sup>2</sup>:n alueella, jolloin alikulkukorkeus on 4,24 m. Poikkeamaa perustellaan sillä, että parvekkeen kohdalla rakennuksen ja katualueen muurin välistä ei muutenkaan mahtuisi ajamaan huoltokalustolla. Tonttiyksiköltä on saatu suostumus poikkeamaan ehdolla, että kaikki rakenteet, rakentaminen ja rakennusaikainen varastointi pysyvät oman tontin puolella.

Rakennuksen 1. ja 17. kerroksessa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävä osa on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 1. ja 17. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta hakijan mukaan 1. kerrokseen on pyritty sijoittamaan vain yhteistiloja, jotta kaikki asunnot sijoittuisivat rauhallisiin ja tarkoituksenmukaisiin paikkoihin, porrashuoneen sisääntulosta ja käytävistä on pyritty tekemään avaria ja luonnonvaloisia, 17. kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, joten kerroksesta on tehty hulpea yhteistilojen kokonaisuus ja lisäksi porrashuoneisiin liittyvä käytävä on viihtyisästi valaistu pohjoiseen aukeavan ikkunarivistön avulla.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden 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.

Kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan perustelut huomioiden pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem<sup>2</sup> liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten 68 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 69 autopaikasta kolme on suunniteltu liikuntaesteisille ja ne on sijoitettu rakennuksen viereiseen kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen AH-tontilla 31-124-9. Muut 66 autopaikkaa on sijoitettu pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem<sup>2</sup>. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 266 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 200 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Rakennukseen toteutetaan kaksi palolta suojattua uloskäytävää, palomieshissi ja kiinteä sammutusvesiputkisto. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys sekä selvitykset ulkovaipan ääneneristyksestä ja parvekkeiden meluntorjunnasta. Selvityksissä on esitetty ulkovaippaan, ikkunoihin, parvekeoviin sekä parvekelasituksiin ja lasikaiteisiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset sekä osaan parvekkeista kohdistuvat äänenabsorbtiomateriaalien käyttöön liittyvät vaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan viivytyksjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Hankkeessa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia.



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

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen läheisyyteen. Länsimetron huomioiminen töissä tulee toteuttaa lausunnon ehtojen mukaisesti ja suunnitelmille sekä perustusten kuormitustiedoille tulee saada Länsimetron hyväksyntä. Lisäksi perustusten toteuttamisessa tulee huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen luoteispuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista ja hakijatontin kolmen liikuntaesteisten autopaikan sijoittamisesta kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Lisäksi hakijatontti on sopinut alustavasti rasitesopimuksen tekemisestä AH-tontin 31-124-9 kanssa rakennuksen parvekkeiden ja perustusrakenteiden sijoittamisesta osittain AH-tontin puolelle. Myös 66 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän  
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Työtä 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

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden  
tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja  
rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee  
noudattaa HKL:n metraisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat  
tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä  
metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai

muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Rakentaminen metro-/raitiotieradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta pyydetty lausunto ja lausunnon ehdot sulfidisavien huomioimiseen liittyen tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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.

Kaikkien rakenteiden tulee sijoittua oman tontin puolelle.

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

Väri lasien valintaan on toteutusvaiheessa kiinnitettävä huomiota. Pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tulee esitellä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on eri lasivaihtoehdoista tehtävä riittävän kokoiset mallipalat. Lisäksi katselmuksessa rinnalla tulee olla nähtävillä myös muut julkisivumateriaalit.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetet vaatimukset.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

84/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

09.12.2021

toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

- 2021-1270 asemapiirustus
- 2021-1270 sijaintikaavio
- Ei julkaista 2021-1270 hankeselostus
- Ei julkaista 2021-1270 leikkaukset
- Ei julkaista 2021-1270 pohja k-krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 1krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 2krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 3krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 8krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 12krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 16krs
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 17krs

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

09.12.2021

- Ei julkaista 2021-1270 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1270 julkisivut
- Ei julkaista 2021-1270 värijulkisivut
- 2021-1270 havainnekuvat

**Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

86/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 76

09.12.2021

11603/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 76

§ 76

## Uudisrakennuslupa 2021-1690 Laidunmaanraitti 8

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-30-106-2

NÖYKKIÖ

Pinta-ala 6660.0

Laidunmaanraitti 8

02330 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

A Asuinrakennusten korttelialue, III, e =

0,40

2664.1 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Laidunmaanraitti 6

PL 66

00131 HELSINKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

Kolme luhtikerrostaloa (1,2,3) ja 8 maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennus

Pysyvä  
rakennus-  
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten  
lukumäärä

1

103965589  
N

1567.0

1303.0

5250.0

3

2

103965601  
2

1233.0

1032.0

4120.0

3

3

103965603  
4

880.0

736.0

2930.0

2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	87/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 76	09.12.2021

**Rakenteellinen paloturvallisuus**  
Paloluokka P2

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta	22.03.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	06.10.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	28.10.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	06.10.2021	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	15.10.2021	Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 19 kpl  
Hallintaoikeusselvitys  
Valtakirja  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma  
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl  
Esteettömyysselvitys 2 kpl  
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto  
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma  
Työnaikainen hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Sulfidisaviselvitys  
VSS-piirustus ja -ilmoitus  
Käyttöturvallisuusselvitys  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Havainnekuvat  
Väritetyt julkisivupiirroksiset  
Hulevesisuunnitelma  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa kolmen kaksi-kolmekerrosisen luhtikerrostalon rakentamiseen ja 8 maalämpökaivon poraamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 60.

Hankkeelle on 12.10.2021 myönnetty erillinen maisematyölupa 2021-1214-T rakentamista valmisteleville toimenpiteille.

#### ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella A. Tontilta on osoitettu rakennusalat sekä kaksi- että kolmekerroksisille rakennuksille, joista pohjoisimman kaksikerroksisen rakennuksen kellarikerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Laidunmaanraitin puoleisten kaksikerroksisten rakennusosien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle on annettu ylin sallittu korkeusasema. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen sijainti kahdelle pysäköimispaikalle ja alueelle leikkiä ja oleskelua varten. Kadun puolella julkisivujen materiaaleina tulee käyttää pääosin tiiltä ja rapattua pintaa ja kattojen tulee olla tummia. Aukotus tulee jäsenellä niin, että syntyy eläväisiä ja monipuolisia kokonaisuuksia. Sisäpihoilla julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta eri sävyissä. Kattojen muotoina tulee olla harja- tai pulpettikatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn sekä hulevesitulvariskin ja sulfidiviesiintymien huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma Latokaskenniitty Etelä.

#### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolme moduulirakenteista luhtikerrostaloa, joissa kaikissa on kaksikerroksinen kadunpuoleinen osa ja tähän poikittain liittyvä, luoteeseen ja alarinteeseen suuntautuva kolme- tai kaksikerroksinen osa. Pohjoisimman rakennuksen C luoteeseen avautuvassa osassa on kaksi asuinkerrosta, joiden alapuolelle on sijoitettu koko tonttia palvelevat yhteiselle leikki- ja oleskelupihalle avautuvat kerho- ja saunatilat. Rakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja kadun puolella. Katujulkisivuissa on käytetty myös puuta parvekkeiden sisäpinnoissa. Sisäpihan puolella julkisivuissa on käytetty puuta asemakaavan mukaisesti, mutta paloturvallisuussyistä luhtikäytävät on verhoiltu palamattomin rakennuslevyin. Rakennuksissa on käytetty korttelisuunnitelman hengen mukaista värimaailmaa yhteensovittaen viereisten tonttien rakennusten värikyseen. A-talon pääväri on punaruskea, B-talon poltettu tiili ja C-talon harmaa. Yhdistävä materiaali kaikissa rakennuksissa on vaalean ruskea puu, mitä on käytetty parvekkeiden sisäpinnoissa. Rakennuksissa on asemakaavan mukaisesti tumma epäsymmetrinen harjakatto, joka laskee kadun suuntaan. Hankkeessa noudatetaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelman hengen mukaista pienimittakaavaisuutta. Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteis- ja aputilat noudattavat topten-ohjekortin ARK 02 C mitoitusta varastotilojen suhteen ja pääosin myös suositeltavien tilojen suhteen. Kolmen suositeltavan saunan sijaan hankkeessa toteutetaan kaksi saunaa kerhotilan yhteyteen.



### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e = 0,40$  on 2 664 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3 215 kem<sup>2</sup>, josta 2 644 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 316 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 255 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Laidunmaanraitin puolella A-talon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittää asemakaavan salliman koron +22,6 noin 0,10 m ja B- ja C-taloille salliman koron +21,5 noin 0,90 m. Asemakaavassa rakennusten B ja C kohdalla räystäskorkeus on asetettu matalammalle, kuin rakennuksen A kohdalla. Maasto tontilla kuitenkin nousee rakennusten B ja C suuntaan ja jotta vältettäisiin ylikorkean muurin rakentaminen viereisen tontin rajalle, on rakennuksia nostettu hieman, jotta ne istuisivat luontevammin ympäröivään maastoon. Rakennuksia on porrastettu siten, että sisäänkäyntitaso ottaa huomioon kadun korkeusaseman ja puistoon päin työntyvä osa puiston korkeusaseman. Lisäksi alueen tulvaherkkydestä johtuen rakennusten sijoittaminen matalammalle olisi muodostanut rakenteiden kastumiselle riskin.

Kaikkien rakennusten luoteen puoleinen pääty ylittää rakennusalan rajan vähäisesti puiston suuntaan. Ylitys on enimmillään 1,60 m. Lisäksi C-talo ylittää puistoon suuntautuvan rakennusmassan osalta rakennusalan rajan sisäpihan suuntaan ulkoseinän kohdalla 0,90 m ja parvekkeiden kohdalla noin 2,10 m rakennusjärjestyksen salliman 1,20 m sijaan. Kokonaisuus huomioiden ylitykset ovat vähäisiä ja niiden avulla on saavutettu toimivampi kokonaisuus. Mm. autopaikkojen sijoittaminen itäreunaan on mahdollistanut rauhaisan oleskelupihan toteutumisen rakennusten B ja C väliin.

Asemakaavan mukaan pohjoisimman rakennuksen C kaksikerroksisen puistoon suuntautuvan massan kellarikerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Suunnitelmien mukainen rakennuksen kellarikerros ei täytä kellarin määritelmää sen sijoituessa pääasiallisesti olevan maanpinnan yläpuolelle. Rakennuksen lattian korko määräytyy asemakaavan asettaman tulvarajan mukaan, joten rakentaminen siten, että kellari jäisi pääasiallisesti olevan maanpinnan alapuolelle ei tällä tontilla ole kuitenkaan mahdollista. Kahden asuinkerroksen alapuolelle sijoitettavat kerrosalaan lasketut tilat sijoittuvat lisäksi loivaan rinteeseen ja osittain maanpinnan alapuolelle idän ja etelän puolella. Tilat on suunniteltu

kellarirakenteisina ja niihin on sijoitettu vain asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja: kerhohuone ja saunat. Alueen tulvariski, maastonmuodot ja tilojen käyttötarkoitus huomioiden voidaan pääosin maanpinnan yläpuolelle jäävät sauna- ja kerhotilat katsoa asemakaavan tarkoittamiksi kellaritiloiksi ja poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

Perustelut huomioiden kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan vaatimat 38 kpl ja ne on sijoitettu kahdelle keskitetylle pysäköintialueelle kattamattomina.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 120 pp. Kaikki vaaditut polkupyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittaviin varastorakennuksiin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

B-talon kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 72 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimisto- ja talovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat pääosin parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein. Rakennuksen A luoteisosan ylimpien kerrosten varatienä toimii erillinen varatieporras. Asuinrakennusten paloluokka on P2. Kolmekerroksisissa A- ja B-taloissa on automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä ja puhdistuksesta. Lisäksi hulevesien käsittelyssä on huomioitu Espoon ympäristönsuojelusta saadun lausunnon ehdot. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytyrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnan mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikki asunnot, paitsi kaksikerroksisen C-talon toisen kerroksen asunnot, ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu

rakennusjärjestyksen mukaisesti kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muutettu ehdot huomioiden.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Tontin viereisen viher- ja virkistysalueen puusto muodostaa liito-oravien kulkuyhteyden. Tontin vieressä on myös Oxfotinoja, josta vedet virtaavat Finnobäcken-puroon, jossa esiintyy meritaimenia. Lisäksi tontti sijaitsee potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden alueella ja rakennettavan alueen läheisyydessä on havaittu kokonaisrikkipitoisuuden osalta raja-arvon ylitys. Ympäristönsuojelun lausunnon ehdot koskevat mm. työmaavesien ja hulevesien hallintaa, laadun seurantaa ja mittaamista, maalämpökaivojen porausvesien käsittelyä, liito-oravien kulkureitin työmaa-aikaista suojaamista ja puiden kaatamista. Ympäristönsuojelun lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

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

Esittelijän  
päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

#### **Työtä 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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on  
pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Liito-oravien kulkuyhteyden suojaamiseksi ennen puiden kaatoa on  
kiinteistön viher- ja virkistysalueen (asemakaavassa VL-1 alue) puoleiselle  
reunalle pystytettävä puuston suoja-aita. Tämän puuston suoja-aidan saa  
poistaa vasta kun rakentaminen on päättynyt.

Työmaa-aikaisten hulevesien hallintajärjestelmän tulee olla toiminnassa  
ennen rakentamisen aloittamista. Hulevesien puhdistamiseen tarkoitettujen  
suodatinpenkereiden tulee olla käytössä ennen maanpinnan rikkomista.

Maalämpökaivojen porausvedelle on oltava erilliset laskeutuskontit  
suodatinpenkereiden lisäksi. Porauksessa on noudatettava  
Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin  
työmaavesiopasta.

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

Työmaavesien hallinnassa tulee huomioida taimenen kutuaika 1.9. - 30.11.

Koko rakentamisen ajan työmaa- ja hulevesistä tulee mitata pH-pitoisuutta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään yksi rakennusalueella sekä yksi Oxfotinojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi päivittäin ja mikäli pH:n laskua ei havaita, mittausta voi vähentää viikoittain tapahtuvaksi. Kootut mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen (ymparisto@espoo.fi). Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla (ympäristönsuojelun lausunnon liitteenä).

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvonnan palvelualueelle.

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 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

94/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 76

09.12.2021

### Oheismateriaali

- 2021-1690 Asemapiirros
- 2021-1690 Sijaintikartta Laidunmaanraitti 8
- Ei julkaista 2021-1690 RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET
- Ei julkaista 2021-1690 Leikkauspiirros RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Leikkauspiirros RAK 3 (C)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros Kellari \_ 1 krs RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 1 \_ 2 krs RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 2 \_ 3 krs RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros Kellari \_ 1 krs RAK 2 (B)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros Kellari \_ 1 krs RAK 3 (C)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 1 \_ 2 krs RAK 3 (C) (1)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 2 \_ 3 krs RAK 3 (C) (1)
- Ei julkaista 2021-1690 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1690 Julkisivupiirroukset RAK 3 (C)
- Ei julkaista 2021-1690 Väritetyt julkisivupiirroukset
- 2021-1690 Havainnekuvat

### Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 77

09.12.2021

11565/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 77

§ 77

## Uudisrakennuslupa 2021-1911, Segersveninkatu 8

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-40-382-8  
ESPOON KESKUS  
Pinta-ala 2086.0

Segersveninkatu 8  
02770 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK, IVu(1/2)/Vu(1/2), 3800 +prsh>15 +15  
% +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen  
korttelialue  
3800.0 k-m<sup>2</sup>

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala

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

### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus  
Asuinkerrostalon (1) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103974117S	2860.0	2499.0	8401.0	5

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	96/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 77	09.12.2021

#### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	11.11.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	16.08.2021	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	12.11.2021	Puoltava

#### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 14 kpl  
Hankekuvaus (myös sijaintikartta)  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös  
Pöytäkirjaote  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
Hallinnanjakosopimusluonnos - yht  
Alustava yhteisjärjestelysopimus, 2 kpl - yht  
Autopaikkaselvitys - yht  
Rakennuslupakartta - yht  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus - yht  
Naapurin kuuleminen, 1 kpl  
Naapurin suostumus - yht  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista - yht  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Kosteudenhallintaselvitys  
Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
Alustava pintavesisuunnitelma - yht  
Hulevesisuunnitelma - yht  
Alustava pihasuunnitelma - yht  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)  
Paloturvallisuuden riskiarvio  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (89)  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Meluselvitys - yht  
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Värilliset julkisivut  
Muu kaupunkikuvallinen esittelyaineisto - yht



## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen. Lupahakemus koskee pääosaa tontista, hakemuksen ulkopuolelle jää vain tontille merkitty idänpuoleinen rakennusala IVu(1/2). Em. rakennusosalalle rakennetaan myös asuinkerrostalo, jolle on oma lupahakemus tunnuksella 2021-1912. Lupahakemuksilla on yhteisiä liiteasiakirjoja, jotka ovat tämän lupahakemuksen liitteenä ja merkitty liiteluetteloon.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Kissankello c/o T2H Espoo Oy.

### ASEMAKAAVA

Korttelissa on kaksi asuinrakennustonttia 7 ja 8 (asemakaavassa AK), erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti 5 (LPA-1), pysäköintialueeksi osoitettu tontti 6 (LPA) sekä tämän viereinen Segersveninkatuun liittyvä ja kaupungin rakennusohjelmaan kuuluva LP-alue. LPA- ja LP-alueille on osoitettu lupatontille johtava ajoyhteys, jonka lisäksi LPA- ja LP-alueiden länsilaidassa on asemakaavassa ohjeellisena osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka johtaa lupatonttia pohjoisessa ja idässä rajaavaan puistoon ja läheiselle päiväkodille.

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi rakennusala, joista toinen neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa ullakon tasolle on mahdollista sijoittaa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Luparakennus sijoittuu läntisemmälle korkeamman rakennuksen rakennusosalalle. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 3800 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen, talotekniikan vaatimat tilat kaikissa kerroksissa sekä väestönsuojat ja muuntamotilat. Lisäksi on mahdollista rakentaa asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat aputilat, harraste- ja varastotilat, polkupyörien säilytystilat, jätehuoneet ja kiinteistönhuoltotilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (570 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia liike-, työ- ja palvelutiloja maantasoon, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 5 % (190 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja kattomuodon tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. IV-konehuone tulee toteuttaa osaksi rakennuksen kokonaisuutta. Rakennusten porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti molemmille puolille taloa.

Tontin pohjois- ja itäreunat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Tontin läntisen julkisivun kokonaisääneneristävyyden on oltava liikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Mikäli ko. julkisivun puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin sekä hulevesien ja tiloja maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennus on 5-kerroksinen, lisäksi rakennuksessa on ullakko. Ullakon tasolle sijoittuu osa 5. kerroksen asuntojen matalista parviloista, joita toteutetaan myös ullakolle rakennettaviin asuntoihin. Rakennuksen kerroskorkeus on normaalia suurempi, noin 3300 mm ja parvillisissa asunnoissa noin neljä metriä. Asuntoja toteutetaan 44. Asuntojen kaikkien parvekkeiden lasittamiselle haetaan lupaa. Parveke lasitetaan rakentamisen yhteydessä, mikäli ympäristön ääniolosuhteet niin edellyttävät. Tontin kahden asuinrakennuksen yhteistilojen käytöstä sovitaan hallinnanjoilla. Luparakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan kolmen asunnon ja varastotilojen lisäksi yhteistiloina pesula ja kaksi kuivaushuonetta, muut yhteistilat sijoitetaan tontin toisen kerrostalon ullakolle. Irtaimistovarastoja sijoitetaan kaikille kerrostasoille. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on pääosin noudatettu.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Parviloista ei ole erillistä varatietä, vaan niiden poistumismatkalaskelmissa on huomioitu enimmäisetäisyydet.

Julkisivut ovat pääosin poltettua puhtaaksimuurattua tiiltä ja sisäpihan puolella tiililaattapintaisia. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivussa tehostemuurausta. Parvekevyöhykkeet muodostavat kolmiulotteisen julkisivuaiheen, jossa vertikaalisia linjoja halkovat tehostetiililaatalla tehdyt horisontaalilinjat. Parvekkeet ovat visuaalisesti sisäänvedettyjä, yhtenäinen osa kutakin julkisivupintaa. Parvekekaiteet ovat kirkasta lasia. Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto.

Tontin ajoyhteys sijoittuu pääosin lupatontille ja osin etelän puoleiselle tontille 7. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä rakennuksen eteläpuolelle. Myös yhteisjärjestelynä toteutettava jätteiden syväkeräysjärjestelmä sijoitetaan naapuritontin 7 eteläpuolelle, jolle toteutetaan tontilta kulkuyhteys tontin 6 LPA-alueen länsilaidan kevyen liikenteen reittiä pitkin. Tontille toteutetaan yksi liikuntaesteiselle soveltuva autopaikka. Muut autopaikat toteutetaan pääosin LPA-alueelle ja pysäköintilaitokseen. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 2499 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 1713 kem<sup>2</sup>. Varsinainen rakennusoikeus käytetään tontin kahdessa lupahankkeessa kokonaan. Luparakennuksen kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 632 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 154 kem<sup>2</sup>. Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistöhuoltotiloja toteutetaan luparakennuksessa noin 8 % ja tontilla yhteensä noin 14,9 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Rakennus ylittää pohjoisen rakennusalan rajan puiston suuntaan parvekevyöhykkeen verran, 2000 mm. Ylitystä perustellaan sillä, että asemakaavassa ulokeparvekkeet on kielletty. Parvekkeet ovat visuaalisesti osa julkisivua, joka on ulotettu rajaan saakka parvekkeiden mukana. Rakennuksen 2000 mm etäisyydelle rajasta on naapurin (tonttiyksikkö) suostumus.
- Ullakolla käytetään yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta pääkäyttötarkoitukseen mukaiseen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala ullakolla on 214 kem<sup>2</sup>, joka on noin 62 % alemman kerroksen pinta-alasta. Suunnitelmien mukaisesti toteutetun ullakon kaupunkikuvallisen ilmeen on todettu pysyvän hallittuna ja rakennusoikeutta ei ylitetä.
- Parvekkeita rajaavissa osuuksissa (pilarit ja palkit) käytetään muurauksen sijasta tiililaattapintaisia elementtejä. Julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Elementtien käyttöä perustellaan sillä, että ratkaisu helpottaa palkkimaisten rakennusosien valmistusta ja asentamista. Valitsemalla muuta seinää vastaava tiililaatta ratkaisu noudattaa muun julkisivun kaupunkikuvallista ilmettä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

**AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT**

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitoksiin. Jos pysäköintialueelle toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja tulee asuinrakennusten korttelialueella rakentaa vähintään 1 le-ap / alkavaa 30 ap. Ainakin osa le-autopaikoista tulee sijoittaa tontille. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 22 ap. Autopaikkoja on suunniteltu asemakaavan mahdollistamana yhteensä 21 ap, joista 1 ap toteutetaan naapuritontille 7 liikuntaesteiselle soveltuvana autopaikkana, 7 ap toteutetaan LPA-alueelle tontilla 6 ja 13 ap LP-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon liitteeksi toimitetun autopaikkaselvityksen mukaan kaikki autopaikat (yli 50 ap) toteutetaan nimeämättöminä. Tonttien 6 ja 7 lupahakemukset ovat vireillä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 88 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 91 pp ja lisäksi ulos esitetään pyöräpaikkoja (14 pp).

Tontin rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan toisen tontille rakennettavan kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 76 m<sup>2</sup> 101 henkilölle.

**ESTEETTÖMYYS**

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Hissillä on pääsy kaikkiin asuinerroksiin, ei kuitenkaan asuinparvien tasoille.

**MUUT SELVITYKSET**

Meluselvityksen perusteella suurimmat tontin hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB. Rakennuksen parvekkeista osa täytyy lasittaa. Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän rakennusten välisellä piha-alueella viivytysputkissa, viivytystilavuustarpeeksi on esitetty vähintään 16 m<sup>3</sup>.

**YHTEISJÄRJESTELYT**

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu alustavia yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä jätteen keräyspisteestä. Lisäksi tontin kahden hankkeeseen ryhtyvän kesken tehdään hallinnanjakosopimus.

**TOIMIKUNTAKÄSITTELYT**

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt tontin kahden asuinrakennuksen hankekokonaisuutta kerran ja puoltanut sitä esteettömyyden ja polkupyöräsäilytyksen toimivuuden tarkistamista koskevin huomautuksin, jotka on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

**MUUT LAUSUNNOT**

Tontin rajan yli ulottuville perustusrakenteille (vinopaalut ja anturat) on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa, jota ei ole lupapäätökseen mennessä saatu ja asia on huomioitu lupamääräyksissä.

**NAAPUREIDEN KUULEMINEN**

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapurille tontilla 7 ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta kaupungille, naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

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

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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa ja allekirjoitetut yhteisjärjestelysopimukset tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Tontin raja-alueen korot tulee sovittaa LPA-alueeseen, jolle tulee hakea erillinen toimenpidelupa. LPA-alueelle toteutettavista koroista ja pintamateriaalien yhteensovittamisesta tulee sopia LP-alueen toteuttavan kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat (21 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Asemapiirroksen merkitty pelastustie on merkittävä tontille liikennemerkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitettavista lopullisista yhteisjärjestelysopimuksista tehdään viralliset päätökset. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen tontin ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Liitteet

### Oheismateriaali

- 2021-1911 asemapiirros
- 2021-1911 värilliset julkisivut
- Ei julkaista 2021-1911 hankeselostus
- Ei julkaista 2021-1911 leikkaukset
- Ei julkaista 2021-1911 pohjapiirustus, 1.krs.
- Ei julkaista 2021-1911 pohjapiirustus, 2.krs.
- Ei julkaista 2021-1911 pohjapiirustus, 5.krs.
- Ei julkaista 2021-1911 pohjapiirustus, 6.krs.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

105/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 77

09.12.2021

- Ei julkaista 2021-1911 pohjapiirustus, parvi
- Ei julkaista 2021-1911 pihapiirustus
- 2021-1911 Havainnekuvat
- 2021-1911 Suviniitty korttelisuunnitelma

**Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

106/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 78

09.12.2021

11564/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 78

§ 78

## Uudisrakennuslupa 2021-1912, Segersveninkatu 8

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-40-382-8  
ESPOON KESKUS  
Pinta-ala 2086.0

Segersveninkatu 8  
02770 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK, IVu(1/2)/Vu(1/2), 3800 +prsh>15 +15  
% +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen  
korttelialue  
3800.0 k-m<sup>2</sup>

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala

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

### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus  
Asuinkerrostalon (1) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisa la	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103974135B	3794.0	3073.0	10132.0	4

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	107/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 78	09.12.2021

## Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	11.11.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	16.08.2021	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	12.11.2021	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13 kpl  
 Väestönsuojapiirustus  
 Hankekuvaus (myös sijaintikartta)  
 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös  
 Pöytäkirjaote  
 Kaupparekisteriote  
 Valtakirja  
 HSY:n liitoslausunto  
 Naapurin kuuleminen, 1 kpl  
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)  
 Paloturvallisuuden riskinarvio  
 Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (89)  
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
 Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä  
 Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Värilliset julkisivut

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen tontille merkityllä idänpuoleisella rakennusalalla IVu(1/2). Tontille rakennetaan myös toinen asuinkerrostalo, jolle on oma lupahakemus tunnuksella 2021-1911 ja ko. lupahakemus käsittää rakennuksen lisäksi myös koko tontin piha-alueiden rakentamisen ja siihen liittyvät asiakirjat. Lupahakemuksilla on muitakin yhteisiä liiteasiakirjoja, jotka ovat toisen lupahakemuksen liitteinä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Ailakki c/o T2H Espoo Oy.

### ASEMAKAAVA

Korttelissa on kaksi asuinrakennustonttia 7 ja 8 (asemakaavassa AK), erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti 5 (LPA-1), pysäköintialueeksi osoitettu tontti 6 (LPA) sekä tämän viereinen Segersveninkatuun liittyvä ja kaupungin rakennusohjelmaan kuuluva LP-alue. LPA- ja LP-alueille on

osoitettu lupatontille johtava ajoyhteys, jonka lisäksi LPA- ja LP-alueiden länsilaidassa on asemakaavassa ohjeellisena osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka johtaa lupatonttia pohjoisessa ja idässä rajaavaan puistoon ja läheiselle päiväkodille.

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi rakennusalaa, joista toinen neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa ullakon tasolle on mahdollista sijoittaa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Luparakennus sijoittuu itäisemmälle matalamman rakennuksen rakennusalalle. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 3800 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen, talotekniikan vaatimat tilat kaikissa kerroksissa sekä väestönsuojat ja muuntamotilat. Lisäksi on mahdollista rakentaa asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat aputilat, harraste- ja varastotilat, polkupyörien säilytystilat, jätehuoneet ja kiinteistönhuoltotilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (570 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia liike-, työ- ja palvelutiloja maantasoon, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 5 % (190 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja kattomuodon tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. IV-konehuone tulee toteuttaa osaksi rakennuksen kokonaisuutta. Rakennusten porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti molemmille puolille taloa.

Tontin pohjois- ja itäreunat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin sekä hulevesien ja tilojen maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennus on 4-kerroksinen, lisäksi rakennuksessa on ullakko. Ullakon tasolle sijoittuu osa 4. kerroksen asuntojen matalista parviloista, joita toteutetaan myös ullakolle rakennettaviin asuntoihin. Rakennuksen kerroskorkeus on normaalia suurempi, noin 3300 mm ja parvillisissa asunnoissa noin neljä metriä. Asuntoja toteutetaan 49. Asuntojen kaikkien parvekkeiden lasittamiselle haetaan lupaa. Parveke lasitetaan rakentamisen yhteydessä, mikäli ympäristön ääniolosuhteet niin edellyttävät. Tontin kahden asuinrakennuksen yhteistilojen käytöstä sovitaan hallinnanjoolla. Luparakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan varastotilojen lisäksi kahdeksan asuntoa. Yhteistiloista kerhotilat ja saunat sijoitetaan ullakolle, muut yhteistilat sijoitetaan tontin toisen kerrostalon 1. kerrokseen. Irtaimistovarastoja sijoitetaan kaikille kerrostasoille.

Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Parvituloista ei ole erillistä varatietä, vaan niiden poistumismatkalaskelmissa on huomioitu enimmäisetäisyydet.

Julkisivut ovat pääosin poltettua puhtaaksimuurattua tiiltä ja sisäpihan puolella tiililaattapintaisia. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivussa tehostemuurausta. Parvekevyöhykkeet muodostavat kolmiulotteisen julkisivuaiheen, jossa vertikaalisia linjoja halkovat tehostetiililaatalla tehdyt horisontaalilinjat. Parvekkeet ovat visuaalisesti sisäänvedettyjä, yhtenäinen osa kutakin julkisivupintaa. Parvekekaiteet ovat kirkasta lasia. Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto.

Tontin ajoyhteys sijoittuu pääosin lupatontille ja osin etelän puoleiselle tontille 7. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä rakennuksen eteläpuolelle. Myös yhteisjärjestelyinä toteutettava jätteiden syväkeräysjärjestelmä sijoitetaan naapuritontin 7 eteläpuolelle. Em. järjestelyjen esittäminen sisältyy lupaan 2021-1911. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 3073 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2087 kem<sup>2</sup>. Varsinainen rakennusoikeus käytetään tontin kahdessa lupahankkeessa kokonaan. Luparakennuksen kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 714 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 182 kem<sup>2</sup>. Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistöhuoltotiloja toteutetaan luparakennuksessa noin 6,9 % ja tontilla yhteensä noin 14,9 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Rakennus ylittää pohjoisen rakennusalan rajan puiston suuntaan parvekevyöhykkeen verran, 2000 mm. Ylitystä perustellaan sillä, että asemakaavassa ulokeparvekkeet on kielletty. Parvekkeet ovat visuaalisesti osa julkisivua, joka on ulotettu rajaan saakka parvekkeiden mukana. Rakennuksen 3000 mm etäisyydelle rajasta on naapurin (tonttiyksikkö) suostumus.
- Ullakolla käytetään yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta pääkäyttötarkoitukseen mukaiseen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala ullakolla on 295 kem<sup>2</sup>, joka on noin 60 % alemman kerroksen alasta. Suunnitelmien mukaisesti toteutetun ullakon

kaupunkikuvallisen ilmeen on todettu pysyvän hallittuna ja rakennusoikeuta ei ylitetä.

- Parvekkeita rajaavissa osuuksissa (pilarit ja palkit) käytetään muurauksen sijasta tiililaattapintaisia elementtejä. Julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Elementtien käyttöä perustellaan sillä, että ratkaisu helpottaa palkkimaisten rakennusosien valmistusta ja asentamista. Valitsemalla muuta seinää vastaava tiililaatta ratkaisu noudattaa muun julkisivun kaupunkikuvallista ilmettä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitoksiin. Jos pysäköintialueelle toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja tulee asuinrakennusten korttelialueella rakentaa vähintään 1 le-ap / alkavaa 30 ap. Ainakin osa le-autopaikoista tulee sijoittaa tontille. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 25 ap. Autopaikkoja on suunniteltu asemakaavan mahdollistamana yhteensä 23 ap, joista 1 ap toteutetaan lupatontille liikuntaesteiselle soveltuvana autopaikkana, 7 ap toteutetaan LPA-alueelle tontilla 6 ja 15 ap LP-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon liitteeksi toimitetun autopaikkaselvityksen mukaan kaikki autopaikat (yli 50 ap) toteutetaan nimeämättöminä. Tonttien 6 ja 7 lupahakemukset ovat vireillä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 98 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 98 pp ja lisäksi ulos esitetään pyöräpaikkoja (11 pp).

Tontin rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 76 m<sup>2</sup> 101 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Hissillä on pääsy kaikkiin asuinkerrokseen, ei kuitenkaan asuinparvien tasoille.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tontin hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB. Rakennuksen parvekkeista osa täytyy lasittaa. Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu alustavia yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä jätteiden keräyspisteestä. Lisäksi tontin kahden hankkeeseen ryhtyvän kesken tehdään hallinnanjakosopimus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt tontin kahden asuinrakennuksen hankekokonaisuutta kerran ja puoltanut sitä esteettömyyden ja polkupyöräsäilytyksen toimivuuden tarkistamista koskevin huomautuksin, jotka on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapurille tontilla 7 ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta kaupungille, naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

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

**Työn edistymisen mukaan on 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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

Yhteisjärjestelysopimukset tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Tontin raja-alueen korot tulee sovittaa LPA-alueeseen, jolle tulee hakea erillinen toimenpidelupa. LPA-alueelle toteutettavista koroista ja pintamateriaalien yhteensovittamisesta tulee sopia LP-alueen toteuttavan kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

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



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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat (23 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitettavista lopullisista yhteisjärjestelysopimuksista tehdään viralliset päätökset. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen tontin ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

114/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 78

09.12.2021

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

- 2021-1912 asemapiirros
- Ei julkaista 2021-1912, leikkaukset ja rakennetyypit
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 1.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 2.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 4.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 5.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 6.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, värilliset julkisivut

## Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

115/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

09.12.2021

11583/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 79

§ 79

## Uudisrakennuslupa 2021-1626, Majurinkatu 17

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-51-31-4  
LEPPÄVAARA  
Pinta-ala 2546.0

Majurinkatu 17  
02600 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus  
Kaavanmukainen  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala

Asemakaava  
AK Asuinkerrostalojen korttelialue

6190.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
PL 509  
00101 HELSINKI

### Toimenpide

Uusi rakennus  
16-kerroksinen asuinrakennus (1), kaksi talousrakennusta (2,3), tontin  
aitaaminen.

Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti

#### Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103963546 S	8085.0	8085.0	24763.0	16
2	103963547 T	187.0	153.0	706.0	1
3	103963548 U	98.0	78.0	446.0	1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

116/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

09.12.2021

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 1kpl	12.10.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	12.04.2021	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	16.09.2020	Puoltava
Kaupunkitekniikka keskus	26.10.2021	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	29.09.2021	Puoltava
Kaupunkisuunnittelukeskus	22.11.2021	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	23.11.2021	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24kpl  
Valtakirja, 3kpl  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitys - Esteetön kerrostalo  
Hankeselostus  
Hankkeen suunnittelijat  
Katukorkeusilmoitus  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot, 2 kpl  
Liikennemeluselvitys  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Yhteistilat Kuunsäde  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Asemakaavamääräykset  
LVI-suunnittelun perusteet  
Tuulisuusselvitys  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Lomake YL-08  
Havainnekuvat  
Pihan yleissuunnitelma ja piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Rakenneleikkaukset rakennuslupa  
Rakennetyypit  
Väritetyt julkisivut ja materiaalit  
Muut pääpiirustukset, 2 kpl  
Paloteknisen suunnittelun suunnittelun ja toteutus, 2 kpl  
Palotekninen suunnitelma, liitekuvat, 2 kpl  
Pinnantasaussuunnitelma  
Poikkeamispäätös  
Rakennuslupakartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

117/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

09.12.2021

Alustava yhteisjärjestelysopimusluonnos, 2 kpl  
Allekirjoitettu rasitesopimus tontit 2, 3 ja 4  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Ulkosvaipan ääneneristys  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun  
Käyttöturvallisuus  
HSY:n liitoslausunto  
Väestönsuojapiirustus  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Valokuvia alueelta  
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 11 kpl  
Naapurin kuuleminen, 2 kpl  
Maaperän haitta- ainetutkimus  
Sulfidimaa- ja koroosiotutkimus  
Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl  
Hankkeelle annettuja lausuntoja, 2 kpl  
Katusuunnitelma  
Kaken lausunto katuliittymistä  
Aputilalaskelma  
Ilmanotto, selvitys poikkeamasta  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Asemapiirros DWG  
Esittelyaineisto Kuunsäde ja Sadehelmi

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

#### **LUPAHAKEMUS**

Haetaan rakennuslupaa 16- kerroksiselle asuin kerrostalolle, kahdelle talusrakennukselle ja tontin etelärajalle tulevalle rajamuurille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkopaneelleille rakennuksen katolle.

Samaan aikaan haetaan rakennuslupaa samankaltaiselle asuinrakennukselle tontille 49-51-31-3. Tontille 49-51-31-5 tullaan hakemaan rakennuslupaa pysäköintilaitokselle, jonne sijoittuvat nyt luvitettavien tonttien autopaikat, jätehuone sekä osa pyöräpaikoista ja varastotiloista.

#### **ASEMAKAAVA**

Vermontie- niminen asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.04.2015. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 16-kerroksiselle asuinrakennukselle asuin kerrostalojen korttelialueelle (AK).

Julkisivujen tulee muodostaa suurkortteleittain hallittu kokonaisuus materiaalien ja värien osalta. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Korkeiden rakennusten kahden alimman kerroksen tulee

erottua ylemmistä kerroksista ja tuulisuutta tulee vähentää katoksilla rakennusten lähellä. Kolmen ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva huippu. Pihalle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen talousrakennus.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylitä. Rakennuksen länsijulkisivuun kohdistuva päivääjan melutaso on välillä 55-65 dB, joten tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

Lisäksi on annettu määräyksiä mm. ilman otosta, pihan suunnittelusta, hulevesien hallinnasta, maaperän puhdistamisesta sekä tulvariskin huomioinnista.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennushanke muodostaa kokonaisuuden korttelin kahden muun korkean rakennuksen kanssa, joista pohjoisin asuintorni on jo rakennettu.

Rakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta on erotettu ylemmistä kerroksista katoksella, jolloin rakennukseen muodostuu pohjoispuolen rakennuksen vastaavaa osaa mukaileva jalusta. Jalustan pintamateriaaleina on vaalean vihertävä taustamaalattu julkisivulasi ja pystyuritettu grafiitinharmaa väribetoni. Puiston puolelle aukeavien istuskeluportaiden yhteydessä on käytetty kasviaiheella kuvioitua julkisivulasia.

Rakennuksen kolme ylintä kerrosta on erotettu omaksi kokonaisuudeksi alemmista kerroksista poikkeavin parvekkein, jotka yhdistyvät vesikaton kruunumaisiin muotoihin. Aihe mukailee uudella Perkkaalla laajalti esiintyviä katojen teräviä muotoja ja korostaa korkean rakennuksen huippua.

Asuinrakennuksen sandwich- elementtijulkisivujen pinnat ovat pääosin väribetonia 3-16 kerrosten osalta. Lyhyillä sivuilla pintana on valkobetoni, jonka syvyysvaihtelu muodostaa elävän pinnan. Pidemmillä julkisivuilla pintana on vaakauritettu hiekanharmaa väribetoni, jonka päällä on lasiset parvekkeet ja niitä yhdistävät vaaleat metalliprofiilit.

Pihan talousrakennusten julkisivussa on grafiitinharmaa leveä pystylaudoitus. Tontin etelärajalalla sijaitsevan rakennuksen selkämuurina on valkobetoinen seinä. Piharakennuksissa on viherkatto.

Uusia asuntoja on yhteensä 123 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita, 78 kpl (64 %) ja kolmioita tai suurempia asuntoja on 45 kpl (36 %). Asuntojen keskipinta-ala on 42,2 m<sup>2</sup>.

Yhteistiloista irtaimistovarastot, lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuoneet ja kerhotila sijaitsevat kokonaisuudessaan rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa. Suurin osa ulkoiluvälinevarastoista sijaitsee viereisen LPA-tontin 5 paikoitushallin maantasokerroksessa. Lisäksi yhteispihalla sijaitsevaan, puiston rajalle suunniteltuun piharakennukseen sijoittuvat molempien asuinrakennusten saunaosastot ja etelärajan suuntaisessa talousrakennuksessa on tontin 3 ulkoiluvälinevarastot.

PKS- yhteistilaohjeen mukaisia yhteistiloja ei ole täysimääräisesti, vaan saunoja, kerho-, pesula- ja kuivaustilaa on hieman vähemmän. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Kattovedet ja piha- alueen vedet johdetaan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

Tontin etelärajalle rakennetaan 4,3 m korkea muuri, joka on valkobetonia ja se on reliefimäinen. Huolto- ja pelastusliikenteen tonttiliittymä tontille 4 kulkee Majurinkadulta tonttien 2 ja 3 kautta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 6 000 kem<sup>2</sup>. Tontin eteläreunaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala 190 kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kun niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Myös polkupyörävarastot ja -katokset sekä talotekniikan ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat saa rakentaa. Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Asuinrakennuksen rakentamiseen käytetään 8 085 kem<sup>2</sup>, josta 6 002 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta ja 1455 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 628 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta. Lisäksi talousrakennuksen rakennusalalle sijoittuvan talousrakennuksen rakentamiseen käytetään 78 kem<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen rakentamiseen 153 kem<sup>2</sup>, yhteensä 231 kem<sup>2</sup>. Yhteiskäyttöisten tilojen lisärakennusoikeutta käytetään yhteensä 693 kem<sup>2</sup> (12 % RO:sta) ja muuta lisärakennusoikeutta 1 430 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontin rakennusoikeus 6 000 kem<sup>2</sup> ylittyy 2 kem<sup>2</sup> verran. Ylitys johtuu rakennuksen pohjan geometriasta ja rakennuksen kuilujen tarkennuksista.

Asuinrakennuksen rakennusalan raja ylittyy n. 3,5 m etelään. Ylitys tapahtuu omalla tontilla suuntaan, jossa ei ole lähellä rakennuksia ja johtuu kapearunkoisemmasta ratkaisusta ja kaupunkikuvallisesti edullisemmasta massoittelusta.

Saunarakennus sijoittuu pääosin kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle, sijoittuen kuitenkin alueelle, joka on varattu pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle. Pihaa reunustavat talousrakennukset suojaavat oleskelualueita ja saunarakennus rajaa asuinkorttelia yleisestä puistoalueesta ja tarjoaa pihasaunoista puistonäkymät. Järjestelylle on saatu kaavoittajan puolto 16.09.2020. Myös toteutetulle naapuritontille on sijoitettu talousrakennus pihatasoon asemakaavasta poiketen.

Asemakaavan mukaan ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin mm. Majurinkatu. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen ja ilmanotto on osittain sijoitettu Majurinkadun suuntaan. Koska rakennus sijaitsee yli 50 metrin päässä Majurinkadun ajoradasta, voi ilmanoton sijoittaa myös Majurinkadun puoleiselle julkisivulle. Järjestelylle on saatu liikennesuunnittelun puolto 22.11.2021.

Tonttimuuntamo sijoitetaan kaavasta poiketen tontille, jolloin se saadaan toteutettua talousrakennuksen yhteyteen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 85-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,6 ap / asunto.

Autopaikkanormista on haettu ja saatu kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 1.10.2019, jonka mukaan autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka /100 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto.

Tälle hankkeelle osoitetaan yhteensä 62 ap. Näistä on liikuntaesteisten autopaikkoja 3 kpl, joista yksi sijaitsee tontilla 3 ja lisäksi pysäköintilaitoksessa on 2 le- paikkaa. Pysäköinti, jätehuolto ja asuntojen aputiloja on järjestetty tontilla 49-51-31-5 sijaitsevaan pysäköintitaloon.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> lukittuun ja katettuun tilaan. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräkatokset voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Tälle hankkeelle asemakaavan pyöräpaikkavaatimus on yhteensä 200 pp. Hankkeessa esitetään 2 pp / asunto katettuun lukittuun tilaan, joka tuottaa 246 pp. Näistä paikoista 114 pp sijaitsee 1. krs:n ulkoiluvälinevarastossa ja paikoituslaitoksessa tontilla 5 sijaitsee 132 pp. Lisäksi pyörille on paikkoja pihalla sisäänkäyntien yhteydessä yhteensä 40 pp.



Kohteen S1- luokan väestönsuoja sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa, suojatilan koko on 120 m<sup>2</sup> ja se on mitoitettu 160 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana lastenvaunuvarastona.

#### SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Asuinrakennusten paloluokka on P1 ja talousrakennusten P3. Rakennuksessa on 2 erillistä palolta suojattua porrasta. Molemmissa taloissa uloskäytävät ja toinen porrashuone sekä siinä sijaitseva porraskäytävä on mitoitettu parikulketukselle soveltuviksi. Myös hissit on mitoitettu paareille. Toinen hisseistä on palomieshissi. Asuinrakennukset varustetaan paloilmamaisimilla määräysten mukaisesti. Tontin rajalle rakennetaan palomuri talousrakennuksen kohdalle.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Porrashuoneeseen on esteetön käynti kadulta ja korttelipihalta. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Myös pihan talousrakennukset toimintoihin sekä tontin 3 liiketila on esteetön. Asunnot ja niiden sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi. Esteetön kulku asuntoparvekkeille mahdollistetaan puuritulävarauksin. Kulku le- autopaikoille on esteetön.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuulisuustutkimus, jonka mukaan tuulisuuden vaikutukset jäävät kohteessa suhteellisen lieviksi, johtuen kohteen siainnista kauempana avomeren rannasta ja siitä, että pihalueet ovat maanpinnan tasolla.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 12.4.2021 ja puoltanut hanketta huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakon kirjaukset on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

#### LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus puoltaa esitettyä tonttiliittymäjärjestelyä Majurinkadulta, jossa tontille 4 ajetaan tonttien 2 ja 3 kautta.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että rakennettavalla alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Myös humuspitoisuus on yli suosituksen.

Rakennettavan alueen hulevedet johtuvat yleisen hulevesiviemärin kautta Monikonpuroon, joka kuuluu erittäin uhanalaisen meritaimenen elinympäristöön ja rakennettavan tontin läheinen uomaosuus on luokiteltu tunnistetuksi ja potentiaaliseksi taimenen kutualueeksi.

Kaivettavat maamassat on läjitettävä siten, että niistä ei pääse sadetapahtumien aikana valumaan happamia vesiä ojiin tai hulevesiviemäriin. Happamat sulfaattimaat tulee käsitellä asianmukaisesti ja läjittää niille soveltuvalle maankaatopaikalle.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan myös, että työmaa- aikaisia hulevesiä tulee tarkkailla ja on tarpeen käsitellä sekä laadullisesti, että määrällisesti.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu kaksi yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimusta sekä rasitesopimus.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta muille naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

#### **Työtä 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

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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut lupaehdot:**

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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Täydennetty yhteisjärjestelysopimus sekä yhteisjärjestely- ja rasitesopimus tai niiden esisopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen rakentamisen aloittamista työmaavesien hallintasuunnitelma. Työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden käsittelystä on laadittava selvitys, joka

esitetään Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen rakentamisen aloittamista. Sulfaattimaaselvitys voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla

Työmaa-aikaisista hulevesistä tulee tarkkailla kiintoaineksen pitoisuus (mg/l) vähintään kerran viikossa ja pH-arvo päivittäin. pH-arvon ollessa alle 6, vesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin tai vesistöön. Hakemuksen yhteydessä toimitetun perustamistapalausannon mukaan kiintoainespitoista vettä ei saa johtaa Monikonpuroon. Työmaalla kiintoaines tulee poistaa laskeuttamalla tai muulla keinolla.

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

Ennen elementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät erilaisten betonipintojen reliefit, värit, käytettävät kiviainespinnat ja osien liittyminen toisiinsa hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen maantasokerroksen pintamateriaalien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät erilaisten lasi-, levy- ja betonipintojen väri- ja materiaaliyhdistelmät hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja materiaalivaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on tontilla 5 sijaitsevat tontin 4 käyttöön tulevat autopaikat, varastotilat, jätehuoneet, jne sekä tontin 4 pihalleajo huoltoon ja pelastukseen oltava käytettävissä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

126/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

09.12.2021

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

- 2021-1626 asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1626 Hankeselostus
- 2021-1626 esittelyaineisto

### **Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

127/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

09.12.2021

11582/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 80

§ 80

## Uudisrakennuslupa 2021-1597, Majurinkatu 15

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-51-31-3

LEPPÄVAARA

Pinta-ala 2090.0

Majurinkatu 15

02600 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

6400.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy

PL 509

00101 HELSINKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

16-kerroksinen asuinrakennus (1), tontin aitaaminen.

Pääsuunnittelija:

Narjus Sarlotta arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennus

Pysyvä  
rakennus-  
tunnus

1

103962563  
2

Kokonaisala

8085.0

Kerrosala

6052.0

Tilavuus

24763.0

Kerrosten  
lukumäärä

16

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	128/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 80	09.12.2021

### Lausunnot

Naapurien kuuleminen	07.10.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	24.09.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	12.04.2021	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	22.11.2021	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	24.09.2021	Puoltava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	23.11.2021	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24kpl  
Valtakirja, 3kpl  
Hankeselostus  
Katukorkeusilmoitus  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
Energiaselvitys ja -todistus  
Liikennemeluselvitys  
Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Tuulisuusselvitys  
Lomake YL-08  
LVI-suunnittelun perusteet  
Esteetön kerrostalo-lomake  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Yhteistilat  
Rakennetyypit  
Väritetyt julkisivut  
Väestönsuojapiirustus  
Pihan yleissuunnitelma, tontit 3 ja 4  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Poikkeamispäätös  
Rakennuslupakartta  
Rasitesopimus, luonnos  
Alustava yhteisjärjestelysopimusluonnos, 2 kpl  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 13 kpl  
Perustamistapalausunto  
Ulkovaipan ääneneristyslausunto  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Valokuvia, Perkkaan ympäristö  
Naapurin suostumus  
Naapurin kuuleminen, 2 kpl  
Rakennushankeilmoitus RH2, 4 kpl



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	129/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 80	09.12.2021

Paloturvallisuussuunnitelma  
Annettuja lausuntoja, 1 kpl  
Ilmanotto, selvitys poikkeamasta  
Haitta-ainetutkimus  
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
Katusuunnitelma  
Aputilalaskelma  
Ympäristökeskuksen lausuntojen liitteet, 3 kpl  
Asemapiirros dwg  
Esittelyaineisto Kuunsäde ja Sadehelmi

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

#### LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 16- kerroksiselle asuinrakennukselle ja tontin etelärajalle tulevalle rajamuurille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkopaneeleille rakennuksen katolle.

Samaan aikaan haetaan rakennuslupaa samankaltaiselle asuinrakennukselle tontille 49-51-31-4. Tontille 49-51-31-5 tullaan hakemaan rakennuslupaa pysäköintilaitokselle, jonne sijoittuvat nyt luvitettavien tonttien autopaikat, jätehuone sekä osa pyöräpaikoista ja varastotiloista.

#### ASEMAKAAVA

Vermontie- niminen asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.04.2015. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 16-kerroksiselle asuinrakennukselle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK).

Julkisivujen tulee muodostaa suurkortteleittain hallittu kokonaisuus materiaalien ja värien osalta. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Kadun puolen asuinhuoneiden lattioiden tulee olla 0,6 m katutasen yläpuolella. Korkeiden rakennusten kahden alimmaisen kerroksen tulee erottua ylemmistä kerroksista ja tuulisuutta tulee vähentää katoksilla rakennusten lähellä. Kolmen ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva huippu.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylity. Rakennuksen länsijulkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso on välillä 55-65 dB, joten tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

Lisäksi on annettu määräyksiä mm. ilman otosta, pihan suunnittelusta, hulevesien hallinnasta, maaperän puhdistamisesta, tulvariskin huomioinnista ja muuntamon rakentamisesta.

## RAKENNUSHANKE

Rakennushanke muodostaa kokonaisuuden korttelin kahden muun korkean rakennuksen kanssa, joista pohjoisin asuintorni on jo rakennettu.

Rakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta on erotettu ylemmistä kerroksista katoksella, jolloin rakennukseen muodostuu pohjoispuolen rakennuksen vastaavaa osaa mukaileva jalusta. Jalustan pintamateriaaleina on vaalean vihertävä taustamaalattu julkisivulasi ja pystyuritettu grafiitinharmaa väribetoni. Pihan puolelle aukeavien istuskeluportaiden yhteydessä on käytetty kasviaiheella kuvioitua julkisivulasia.

Rakennuksen kolme ylintä kerrosta on erotettu omaksi kokonaisuudeksi alemmista kerroksista poikkeavin parvekkein, jotka yhdistyvät vesikaton kruunumaisiin muotoihin. Aihe mukailee uudella Perkkaalla laajalti esiintyviä katojen teräviä muotoja ja korostaa korkean rakennuksen huippua.

Asuinrakennuksen sandwich- elementtijulkisivujen pinnat ovat pääosin väribetonia 3-16 kerrosten osalta. Lyhyillä sivuilla pintana on valkobetoni, jonka syvyysvaihtelu muodostaa elävän pinnan. Pidemmillä julkisivuilla pintana on vaakauritettu hiekanharmaa väribetoni, jonka päällä on lasiset parvekkeet ja niitä yhdistävät vaaleat metalliprofiilit.

Uusia asuntoja on yhteensä 123 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita, 78 kpl (64 %) ja kolmioita tai suurempia asuntoja on 45 kpl (36 %). Asuntojen keskipinta-ala on 42,2 m<sup>2</sup>. Rakennuksen lounaiskulmassa sijaitsee asemakaavan mukainen liiketila 50 kem<sup>2</sup>.

Yhteistiloista irtaimistovarastot, lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuoneet ja kerhotila sijaitsevat kokonaisuudessaan rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa. Suurin osa ulkoiluvälinevarastoista sijaitsee viereisen LPA-tontin 5 paikoitushallin maantasokerroksessa. Naapuritontilla 4 sijaitsevalla yhteispihalla on saunaosastot ja osa rakennuksen ulkoiluvälinevarastoista.

PKS- yhteistilaohjeen mukaisia yhteistiloja ei ole täysimääräisesti, vaan saunoja, kerho-, pesula- ja kuivaustilaa on hieman vähemmän. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Kattovedet johdetaan tontin sisäiseen sadevesiviemäriin, josta ne edelleen johdetaan yleiseen sadevesiviemäriin. Piha-alueiden vedet johdetaan tontin istutuksille ja kaupungin sadevesiverkostoon.

Tontin etelärajalle rakennetaan n 33 m pitkä muuri, joka on osin 4,3 m ja osin 1,8 m korkea. Muuri on valkobetonia ja se on reliefimäinen. Huolto- ja

pelastusliikenteen tonttiliittymä tontille 3 kulkee Majurinkadulta tontin 2 kautta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on 6 000 kem<sup>2</sup> pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta sekä 400 kem<sup>2</sup> myymälä- tai toimistotilaa varten varattua asemakaavanmukaista varsinaista rakennusoikeutta, josta tulee vähintään käyttää 50 kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kun niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (900kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Myös polkupyörävarastot ja -katokset sekä talotekniikan ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 8 085 kem<sup>2</sup>, josta 6 052 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1400 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 633 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta. Yhteiskäyttöisten tilojen lisärakennusoikeutta käytetään yhteensä 595 kem<sup>2</sup> (10 % RO:sta) ja muuta lisärakennusoikeutta 1 438 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontin varsinainen rakennusoikeus 6 000 kem<sup>2</sup> ylittyy 2 kem<sup>2</sup> verran. Ylitys johtuu rakennuksen pohjan geometriasta ja rakennuksen kuilujen tarkennuksista. Myymälä- ja toimistotilan rakennusoikeutta jää käyttämättä 350kem<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen rakennusalan raja ylittyy n. 3,5 m pohjoiseen. Ylitys tapahtuu omalla tontilla suuntaan, jossa ei ole lähellä rakennuksia ja johtuu kapearunkoisemmasta ratkaisusta ja kaupunkikuvallisesti edullisemmasta massoittelemasta. Naapurilta tontilla 2 on saatu suostumus rakentamiseen 4 m lähemmäs tontin rajaa.

Asemakaavan mukaan ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin mm. Majurinkatu. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen ja ilmanotto on osittain sijoitettu Majurinkadun suuntaan. Rakennus sijoitetaan Majurinkadusta yli 15 metrin päähän Majurinkadun ajoradasta ja ilmanotto sijoitetaan vähintään 9 m korkeudelle Majurinkadun ajoradan tasauksesta. Järjestelylle on saatu liikennesuunnittelun puolto 22.11.2021.

Tonttimuuntamo sijoitetaan kaavasta poiketen tontille 4, jolloin se saadaan toteutettua talousrakennuksen yhteyteen.

Rakennuksen eteläpäädyn sisääntulokatos sijoittuu 1,85 m etäisyydelle naapuritonttien 5 ja 6 rajasta ja poikkeaa siten Espoon rakennusjärjestyksen sallimasta 1,2 m ylityksestä. Naapurit ovat antaneet suostumuksensa katoksen sijoittamiseen luvan liitteenä olevalla yhteisjärjestelysopimuksella.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 85-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,6 ap / asunto.

Autopaikkanormista on haettu ja saatu kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 1.10.2019, jonka mukaan autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka / 100 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.

Tälle hankkeelle osoitetaan yhteensä 63 ap. Näistä on liikuntaesteisten autopaikkoja 3 kpl, joista yksi sijaitsee tontilla ja lisäksi pysäköintilaitoksessa on 2 le- paikkaa. Liiketilän pysäköintipaikka sijaitsee tontilla. Pysäköinti, jätehuolto ja asuntojen aputiloja on järjestetty tontilla 49-51-31-5 sijaitsevaan pysäköintitaloon.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> lukittuun ja katettuun tilaan. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräkatokset voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Tälle hankkeelle asemakaavan pyöräpaikkavaatimus on yhteensä 200 pp. Hankkeessa esitetään 2 pp / asunto katettuun lukittuun tilaan, joka tuottaa 248 pp. Näistä paikoista 52 pp sijaitsee 1. krs:n ulkoiluvälinevarastossa ja 64 pp talousrakennuksessa tontilla 4, lisäksi paikoituslaitoksessa tontilla 5 sijaitsee 132 pp. Lisäksi pyörille on paikkoja pihalla sisäänkäyntien yhteydessä yhteensä 40 pp.

Kohteen S1- luokan väestönsuoja sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa, suojatilan koko on 120 m<sup>2</sup> ja se on mitoitettu 160 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana lastenvaunuvarastona.

#### SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Asuinrakennusten paloluokka on P1. Rakennuksessa on 2 erillistä palolta suojattua porrasta. Molemmissa taloissa uloskäytävät ja toinen porrashuone sekä siinä sijaitseva porraskäytävä on mitoitettu parikukuljetukselle soveltuviksi. Myös hissit on mitoitettu paareille. Toinen hisseistä on palomieshissi. Asuinrakennukset varustetaan paloilmallisilla määräysten mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Porrashuoneeseen on esteetön käynti kadulta ja korttelipihalta. Yhteistiloihin, talousrakennuksiin ja liiketilaan on esteetön käynti. Asunnot ja niiden sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi. Esteetön kulku asuntoparvekkeille mahdollistetaan puuritulävarauksin. Kulku le-  
autopaikoille on esteetön.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuulisuustutkimus, jonka mukaan tuulisuuden vaikutukset jäävät kohteessa suhteellisen lieviksi, johtuen kohteen siiainnista kauempana avomeren rannasta ja siitä, että piha-  
alueet ovat maanpinnan tasolla.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 12.4.2021 ja puoltanut hanketta huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakon kirjaukset on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

#### LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus puoltaa esitettyä tonttiliittymäjärjestelyä Majurinkadulta, jossa tontille ajetaan tontin 2 kautta.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että rakennettavalla alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Myös humuspitoisuus on yli suosituksen.

Rakennettavan alueen hulevedet johtuvat yleisen hulevesiviemärin kautta Monikonpuroon, joka kuuluu erittäin uhanalaisen meritaimenen elinympäristöön ja rakennettavan tontin läheinen uomaosuus on luokiteltu tunnistetuksi ja potentiaalisesti taimenen kutualueeksi.

Kaivettavat maamassat on läjitettävä siten, että niistä ei pääse sadetapahtumien aikana valumaan happamia vesiä ojiin tai hulevesiviemäriin. Happamat sulfaattimaat tulee käsitellä asianmukaisesti ja läjittää niille soveltuvalla maankaatopaikalle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

134/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

09.12.2021

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan myös, että työmaa- aikaisia hulevesiä tulee tarkkailla ja on tarpeen käsitellä sekä laadullisesti, että määrällisesti.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu kaksi yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimusta sekä rasitesopimus.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta muille naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

#### **Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:**

aloituskokous  
paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Täydennetty yhteisjärjestelysopimus sekä yhteisjärjestely- ja rasitesopimus tai niiden esisopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen rakentamisen aloittamista työmaavesien hallintasuunnitelma. Työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden käsittelystä on laadittava selvitys, joka esitetään Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen rakentamisen aloittamista. Sulfaattimaaselvitys voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla

Työmaa-aikaisista hulevesistä tulee tarkkailla kiintoaineksen pitoisuus (mg/l) vähintään kerran viikossa ja pH-arvo päivittäin. pH-arvon ollessa alle 6, vesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin tai vesistöön. Hakemuksen yhteydessä toimitetun perustamistapalausunnon mukaan kiintoainespitoista vettä ei saa johtaa Monikonpuroon. Työmaalla kiintoaines tulee poistaa laskeuttamalla tai muulla keinolla.

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

Ennen elementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät erilaisten betonipintojen reliefit, värit, käytettävät kiviainespinnot ja osien liittyminen toisiinsa hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen maantasokerroksen pintamateriaalien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät erilaisten lasi-, levy- ja betonipintojen väri- ja materiaaliyhdistelmät hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja materiaali vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on tontilla 5 sijaitsevat tontin 3 käyttöön tulevat autopaikat, varastotilat, jätehuoneet, jne sekä tontin 3 pihalleajo huoltoon ja pelastukseen oltava käytettävissä.

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



Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

138/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

09.12.2021

**Oheismateriaali**

- 2021-1597 asemapiirros
- 2021-1597 esittelyaineisto
- Ei julkaista 2021-1597 Hankeselostus

**Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

139/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 81

09.12.2021

11588/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 81

§ 81

## Uudisrakennuslupa 2020-1686, Kansanopistontie 2

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-70-8-5

ESPOONKARTANO

Pinta-ala 6515.0

Kansanopistontie 2

02780 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten kerrosala

Asemakaava

A Asuinrakennusten korttelialue

1954.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Asunto Oy Espoon Finnsin Jacob c/o YIT Rakennus Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky

Kaptensgatan 12

22100 MARIEHAMN

### Toimenpide

Uusi rakennus

Neljä pienkerrostaloa (1,2,3,4), talousrakennus/vss (5) ja jätekatos (6).  
Kahdeksan maalämpökaivon poraaminen.

Pääsuunnittelija:

Keränen Rolf arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103880886A	307.0	307.0	1110.0	2
2	103880887B	674.0	674.0	2470.0	2
3	103880888C	541.0	541.0	1980.0	2
4	103880889D	572.0	572.0	2080.0	2
5	103880890E	181.0	181.0	580.0	1

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	140/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	09.12.2021

6	103880891F	18.0	18.0	50.0	1
---	------------	------	------	------	---

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Lausunnot

lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen	22.09.2020	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	06.10.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 5kpl	20.10.2020	.
Kaupunkikuvatoimikunta	01.03.2021	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

- Pääpiirustukset, 18kpl
- Hankeselostus
- Valtakirja
- Katukorkeusilmoitus
- Kerrosalalaskelma
- Lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen, 22.09.2020
- Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen etäisyydet-lomake
- Maalämpökaivot - Maalämpökaivokartta
- TEK - vaativuusluokat
- TEK - iv-laitteisto
- TEK Pohjarakenteet
- TEK Pintavesisuunnitelmat
- TEK - talotekniikan korjattavuus
- TEK - käyttöturvallisuus
- TEK Vesi- ja viemärlaitteistot
- Korttelisuunnitelma ja rakentamistapaohje
- Alueleikkaukset
- Piha- ja pintavesisuunnitelma
- Puustokartoitus - Mittauskartta
- Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
- Kiinteistörekisteriote
- Kaupparekisteriote
- Lainhuutotodistus
- Asemakaavamääräykset
- Rakennuslupakartta
- Rasitesopimus-luonnos
- Kosteudenhallintaselvitys
- Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
- Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
- Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
- Väestönsuojapiirustus
- Vss-ilmoitus
- Ympäristöselvitys

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

141/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 81

09.12.2021

Talo A - energiaselvitys  
Talo B - energiaselvitys  
Talo C - energiaselvitys  
Talo D - energiaselvitys  
Talousrakennus . energiaselvitys  
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo A, 49-70-8-5  
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Tal.rak., 49-70-8-5  
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo D, 49-70-8-5  
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo C, 49-70-8-5  
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo B, 49-70-8-5  
Esteettömyys selvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Liitoskohtalausunto  
TEK-Rakennetekniikka  
Hulevesisuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän pienkerrostalon, talousrakennuksen/vss:n ja jätekatoksen rakentamiselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen, jossa suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 0,30. Tontin itäosassa on rakennusala pysäköintipaikalle ja rakennusala ja tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osa, muuntamon rakennusala sekä tontin keskiosaan osoitettu leikki- ja oleskelualue.

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa eivätkä pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erytystä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnon mukaista kasvillisuutta.

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienimittakaavaisuutta. Julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä tulee julkisivu jakaa jaksoihin värin ja muodon keinoin. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja kuten puu ja rappaus. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakatota, vastakkaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm rakentamisen sijoittumiseen, rakennusten muotoon ja energiatehokkuuteen, väriyteen, maaston

käsittelyyn, tonttien ja alueiden rajaamiseen, hulevesien käsittelyyn sekä pohjaveden huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä.

#### RAKENNUSHANKE

Tontille sijoittuu neljä harjakattoista kaksikerroksista asuinrakennusta, yksikerroksinen harjakattoinen talousrakennus sekä jätekatos. Asuntoja on yhteensä 30 kpl. Asunnot sijaitsevat pääosin päällekkäin siten että toisen kerroksen asuntoihin on jokaiseen oma sisäänkäynti ja porras katetulta asuntopihalta.

Rakennusten A ja D päädyissä sijaitsee irtaimistovarastotiloja kytkettynä asuinrakennuksiin.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu vaakapuupaneeli värisävyinä harmaa, punertavan harmaa, siniharmaa, harmaan vihreä ja keltaisenruskea ja ruskea. Asemakaavan edellyttämä julkisivun jakaminen osiin on toteutettu värityksen rytmityksellä siten että väritys vaihtuu aina kahden päällekkäisen asunnon käsittävän rakennusosan kohdalla. Kaikkien rakennusten päädyt ovat vaaleanharmaata vaakapaneelia. Lisäksi rakennusten julkisivuja on elävöitetty asuntopihojen katoksilla, ranskalaisin parvekkein ja tehostevärein. Katemateriaalina on tumman harmaa peltikate.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontille keskeisesti talousrakennuksen pohjoispuolelle. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaoipistontieltä naapuritontilla 5 sijaitsevan ajoliittymän kautta. Autopaikoitus sijoittuu kaavan mukaiselle pysäköintialueelle tontin itäosaan Finssinmäen ja Kansanopistontien varteen.

#### RAKENNUSOIKEUS

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1954 kem<sup>2</sup> saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2293 kem<sup>2</sup>, josta varsinaista rakennusoikeutta on 1954 kem<sup>2</sup>, lisärakennusoikeutta on 261 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 78 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Talo D sijaitsee n.2 m verran Kansanopistontien puoleiselta osaltaan rakennusalueen rajan ulkopuolella ja jätekatosrakennus kokonaan rakennusalan ulkopuolella.

Poiketaan asemakaavan edellyttämästä julkisivun jakamisesta jaksoihin muodon keinoin julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä. Pitkiä julkisivuja

voidaan kaavan mukaan elävöittää julkisivulinjaan tehtävillä sisään- ja ulosvedoilla, muutoksilla vesikattovuodossa, julkisivu- ja harjalinjan muutoksilla pystysuunnassa, julkisivulinjasta ulkonevilla sisäänkäyntikatoksilla ja -kuisteoilla, rakennukseen kytketyillä ulkoverasooilla ym. keinoilla, Julkisivuja on jaettu värityksellä ja yhtenäisellä sisäänkäyntikatoksella, kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap 70 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 1,5 ap /asunto. Avoimet autopaikat on jaettava selkeiksi ryhmiksi ja erotettava toisistaan ja muista pihatoiminnoista istutusvyöhykkeellä/pensasistutuksin. Pysäköintialuetta ei saa asfaltoida - pinnoitteen on oltava maastoon sopeutuvaa ja vettä läpäisevää

Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu asuntojen lukumäärän määräämänä yhteensä 45 ap, joista 2 le-ap. Pysäköintialueen pinnoite on asemakaavan mukaisesti vettäläpäisevä kivituhka ja aluetta on jaoteltu istutusvyöhykkein.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 66 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi sisäänkäynnin läheisyyteen esitetään polkupyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja sijaitsee talousrakennuksessa. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja toimii tonttien 4 ja 5 yhteiskäytössä ja on mitoitettu 104 henkilöä varten.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena ja asuntoihin ja yhteiseen talousrakennukseen on esteetön sisäänkäynti. Talousrakennuksessa sijaitsee asuntokohtaiset varastotilat.

#### MUUT SELVITYKSET

Sulfidimaa- ja korroosiotutkimuksen mukaan näytteissä esiintyy satunnaisia sulfidiraitoja.

Hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa tontilla. Asemakaavan mukaan viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti

asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteistöllä sijaitseva avo-oja esitetään putkitettavaksi. Putkituksen sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien 4 ja 5 välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. ajoyhteyksistä, väestönsuojan käytöstä, johdotuksista sekä autokatoksen rakenteista.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhtenä tonttien 4 ja 5 muodostamana kokonaisuutena. Suunnitelmaa on puollettu mm. tontin täyttämistä ja korkeusasemien tarkistamista sekä pysäköintialueen ja talousrakennuksen suunnitelmien tarkentamista koskevin huomautuksin, jotka on osin otettu huomioon.

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

#### LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta 22.9.2020. Lausunnon mukaan katusuunnittelu on tehty ennen tonttijakoa. Tontin eteen kadulle tulee törmäyskaide, joka estää/vaikeuttaa suoran liittymisen jaetulle tontille. Esitetylle ajoliittymän sijainnille ei ole lausunnon mukaan katuteknistä estettä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjatutkimus

pohjarakennesuunnitelmat

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma



kantavien rakenteiden rakenneselvitys  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma  
piha- ja istutussuunnitelmat  
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava  
rakennusvalvontakeskukseen  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on  
pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Piha- ja istutussuunnitelma, jossa on esitetty myös mahdolliset tukimuuri- ja aitaratkaisut, tulee hyväksyttävä lupakäsittelijällä ennen ko töihin ryhtymistä.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös ennen rakennusten 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	147/174
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	09.12.2021

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Outi Niskanen, puh. 046 877 2259  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

- 2020-1686 asemapiirros
- Ei julkaista 2020-1686 Hankeselostus
- Ei julkaista 2020-1686 Talo A-LEIKK
- Ei julkaista 2020-1686 POHJAT
- Ei julkaista 2020-1686 Talo A-POHJAT
- Ei julkaista 2020-1686 Talo B-LEIKK
- Ei julkaista 2020-1686 Talo D-POHJAT
- Ei julkaista 2020-1686 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2020-1686 Ulkoväriyysuunnitelma

### **Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

148/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

09.12.2021

11598/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 82

§ 82

## Uudisrakennuslupa 2021-1341, Mariabergintie 6

Päätöspäivämäärä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-74-32-1

NUPURI

Pinta-ala 8647.0

Mariabergintie 6

02820 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Asemakaava

AP-1 Asuinpientalojen korttelialue.

2000.0 k-m<sup>2</sup>

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

### Hakija

Asunto Oy Espoon Vadelma c/o YIT Rakennus Oy

PL 36

00621 HELSINKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

Yhden paritalon (1), viiden kytkettyjen pientalojen (2,3,4,5,7), piharakennuksen/väestönsuojan (6) sekä kahdeksan kylmän pihavaraston (8,9,10,11,12,13,14, 15) ja jätekatoksen (16) rakentamiseen. Kuuden maalämpökaivon poraaminen.

Pääsuunnittelija:

Ollikainen Ahto arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

rakennus

Rakennus-  
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten  
lukumäärä

1

253.0

245.0

810.0

2

2

491.0

475.0

1580.0

2

3

338.0

325.0

1120.0

2

4

586.0

567.0

1910.0

2

5

195.0

188.0

640.0

2

6

162.0

162.0

530.0

1

Espoon kaupunki Pöytäkirja 149/174  
 Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 82 09.12.2021

7	338.0	325.0	1120.0	2
8	10.0	10.0	30.0	1
9	10.0	10.0	30.0	1
10	10.0	10.0	30.0	1
11	10.0	10.0	30.0	1
12	10.0	10.0	30.0	1
13	10.0	10.0	30.0	1
14	6.0	6.0	18.0	1
15	10.0	10.0	30.0	1
16	16.0	16.0	30.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

#### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	17.08.2021	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	28.09.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	23.08.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	17.05.2021	.
Kaupunkitekniikan keskus	22.04.2021	Kieltävä
Naapuri kuuleminen, 4kpl	01.12.2021	.
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	01.12.2021	Mahdollistava

#### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 25kpl  
 Valtakirja, 2kpl  
 Lainhuutotodistus  
 Julkisivuotteet  
 Kerrosalakaaviot ja yhteenveto  
 Paloturvallisuuden perustietolomake  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Väestönsuojapiirustus  
 Vss-ilmoitus - Väestönsuojailmoitus  
 Havainnekuvat kokonaisuudesta  
 Selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä  
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Luonnokset ennakkoneuvottelua varten  
 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankeselostus  
 Katukorkeusilmoitus  
 Kerrosalalaskelma - Talojen A-F topten kerrosalataulukot  
 Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
 Rakennuslupakartta  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Pientalon esteettömyyden tarkastuslomake

Korkeat tukimuurit  
Vastine KKT:n ennakkokannanottoon  
Kiinteistörekisteriote  
Äänihallinnan perusteet  
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat  
Rakennesuunnittelun perusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Värijulkisivut  
Piha- ja pintavesisuunnitelma  
Ulkomeluserveys  
Energiaselvitykset  
Energiatodistuksen liitteet  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus. Päivitetty hulevesien  
Meluserveys - Päivitetty meluserveys  
Vastine KKT lausuntoon  
Tukimuurit, korjattu ja täydennetty  
Jätevarasto, korjattu ja täydennetty  
Piha- ja pintavesisuunnitelma, korjattu ja täydennetty  
Sähköinen liite: Selvitys hulevesistä - Hulevesisuunnitelma  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Ulkoväriyysuunnitelma - Värijulkisivut, korjattu ja täydennetty jätevarasto ja  
pih  
Vesijohto- ja viemärilausunto - Päivitetty liitoskohtalausunto jonka mukaan  
suunnit  
Pihasuunnitelma jossa katuliittymä korjattu katukorkeusilmoituksen  
Hakijan suorittama naapurikuuleminen, selvitys  
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros jossa ajoliittymä kadulle  
kavennettu katuliittymäl  
Sähköinen liite: Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja  
hankekuvaus. Päivitetty hulevesien  
Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaaviot ja ja varastojen  
kerrosalan osalta päivitetty  
Sähköinen liite: Keskustelun liite

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa yhden paritalon ja viiden kytketyn pientalon,  
piharakennuksen/väestönsuojan, kahdeksan kylmän pihavaraston ja  
jätekatoksen rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 22 kpl.  
Lisäksi haetaan lupaa kuuden maalämpökaivon poraamiselle.

### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinpientalojen korttelialueeseen, johon saa rakentaa  
kytkettyjä tai erillisiä yksi - tai kaksiasuntoisia pientaloja Suurin sallittu  
kerrosluku on kaksi, jonka lisäksi sallitaan kerrosalaan kuuluvien tilojen  
sijoittaminen ullakolle kuitenkin siten että ullakolle sijoittuva ala on  
enimmillään 2/3 ylimmän kerroksen alasta asuntokohtaisesti.

Tontin luoteis-, länsi- ja eteläsivuille on rakennusten tai rakennelmien muodostettava jatkuva yhtenäinen rakenne, joka suojaa korttelin pihalueita liikennemelulta. Turun väylän varteen rakennettava ja asemakaavaan merkitty melunsuojaus tulee toteuttaa ennen asuntojen käyttöönottoa siten, että asutokorttelien leikki ja oleskelualueille asetut melun ohjearvot ei ylity. Melunsuojaus korttelialueilla hoidetaan rakennuksin, rakenteellisin ja/tai väliaikaisin melusuojuksin.

Tontin pohjois- ja itäosassa sekä tontin keskellä on asemakaavan mukainen säilytettävä alueen osa, jonne saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä, siten että alueen luonne ei muutu.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinkorttelia ympäröi Mariabergin puisto, tontti on ympäristöineen korkeusasemaltaan vaihtelevaa kalliopohjaista rinnemaastoa ja rakennuspaikka sijoittuu mäen harjanteelle. Ajoliittymä tontille on osoitettu päättävän Mariabergintien kääntöpaikkaan

Rakennukset muodostuvat kaksikerroksista yksi- tai kaksiasuntoisista rakennuksista, jotka on kytketty toisiinsa yksikerroksisilla tontin rajan puolelta lasitetuilla terasseilla. Rakennukset muodostavat mäen laelle korkeussuunnassa poimuilevan seinämän joka rajaa rakennettavan alueen ympäröiviin puistoalueisiin ja suojaa korttelin sisäosia melulta.

Rakennukset ovat puuverhoituja ja pulpettikattoisia. Asuinrakennusten julkisivujen väreinä vaihtelevat puna- ja keltaruskean sävyt, talousrakennusten julkisivut ovat harmaanruskeita. Tukimuureissa käytetään uritettua betonia.

Leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat pihasuunnitelman mukaisesti tontin keskellä olevan säilytettävän tontin osan alueella ja sen vieressä. Tontin rakennettavalla alueella maasto tasataan kulkuväylien, autopaikkojen ja pihojen vaatimusten mukaan. Tasoeroista johtuen on jouduttu käyttämään korkeahkoja tukimuureja, jotka on sijoitettu vähintään 2m etäisyydelle tontin rajoista. Tukimuurien näkyviä osia on madallettu tukimuurin juureen tehtävillä pengerryksillä.

#### KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden 2000 ke-m<sup>2</sup> lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuoneita sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä talousrakennuksia tai autotalleja enintään 20 % kaavakarttaan merkitystä asuntorakennusoikeudesta asuntokohtaisesti.

Haettavien rakennusten kokonaiskerrosala on 2379 k-m<sup>2</sup>, josta 1968 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 292 k-m<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 119 kem<sup>2</sup> on MRL 115§ sallimaa hormien ja 250

mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 32 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Yhteiskäyttöinen piharakennus sekä osa tontin kulkuväylistä sijoittuvat vähäiseltä osin säilytettävälle tontin osalle samoin kuin viemäri- ja vesiliittymien liitosputket kaupungin liitoskaivoihin. Perusteena ratkaisulle on toimiva suunnitelmakokonaisuus ja säilytettävään tontin osaan liittyvä pihasuunnitelman mukainen vapaa-alueen laajennus piharakennuksen pohjoispuolella.

Asemakaavan edellyttämä yhtenäinen rakenne liikennemelua vastaan tontin etelä ja länsisivuilla katkeaa rakennusten välisten aukkojen ja tontin sisäänajoväylän kohdalla. Perusteena on meluselvityksessä esitetty määräysten mukainen ulkoalueiden meluhallinta esitetyllä kokonaisratkaisulla.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap 75 kem<sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu yhteensä 35 ap, joista 9 le-autopaikkaa. Autopaikat sijoittuvat tontille osin hajautettuna asuntojen edustalle, osin kootusti piharakennuksen edustalle.

Asemakaava ei ota kantaa polkupyöräpaikkoihin. Kohteeseen toteutetaan yhteensä kolme polkupyörärien katettua säilytyspaikkaa yhteensä 66 polkupyörälle. Paikat sijoittuvat kylmiin pihavarastoihin

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja sijaitsee talousrakennuksessa. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja on mitoitettu 53 henkilöä varten.

#### ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen on suunnitelmissa esitetty osassa rakennuksia nurmialueelle sijoittuvat tilavaraukset luiskille ja osassa rakennuksia katettuun ulkoportaaseen sijoittuvien tasonostinten tilavaraukset. Piha-alueilla kulkuväylät autopaikoille, leikki- ja oleskelualueille sekä yhteiskäyttöiseen piharakennukseen toteutetaan 5% kaltevuudella. 9kpl tontin 35:stä autopaikasta täyttää liikuntaesteispaikan mitoituksen. Näistä yksi autopaikka merkitään LE paikaksi. Kiinteistölle johtava ajoväylä toteutetaan alkuun 3% ja 7% kaltevuudella asemapiirroksen mukaan.

#### MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hanketta on puollettu 2.8.2021 kaupunkikuvatoimikunnassa mm. esteettömyyden, hulevesien hallintaan ja korkeusasemien ja tontin



ympäristöön liittymisen tarkistamiseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

Tontille vaikuttaa Turun moottoritien sekä Nupurintien liikennemelu. Suunnitelma on toteutettu 10.9.2021 päivätyin ulkoalueiden liikennemeluserelvityksen ja rakenteiden ääneneristyselvityksen mukaan.

Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen 22.4.2021 lausunnon jälkeen hanketta on edelleen kehitetty annettujen ohjeiden mukaisesti siten että kiinteistön kaikki rakennukset on sijoitettu vähintään 2m päähän kiinteistön rajasta. Espoon kaupunkitekniikan keskus on edellyttää hankkeen ennakkoon katselmointia ennen työmaan aloittamista, sillä hanke rajautuu puistoon, jonne on tarkoitus ohjata osa pintavesistä.

Ympäristökeskuksen 1.12.2021 lausunnon mukaan tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä ei esiinny happamia sulfaattimaita, liito-oravia tai arvokkaita luontokohteita. Kiinteistö 49-74-32-1 ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavaan merkitty pohjavesialuerajaus on Nupurin pohjavesialue, joka on poistettu pohjavesialueiden kartoituksesta ja luokituksesta vuonna 2015. Näin ollen maalämpökaivojen poraamiselle ko. kiinteistölle ei ole estettä pohjavesien osalta. Ympäristönsuojelu kuitenkin muistuttaa, että pohjaveden pilaamiskielto koskee myös pohjavesialueiden ulkopuolella sijaitsevia pohjavesiä.

Hulevesisuunnitelman mukaan tontin hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteilla, läpäisevillä pintamateriaaleilla sekä istutuksilla. Tämän jälkeen hulevedet johdetaan maanalaiseen viivytyssäiliöön ja siitä edelleen yleiseen hulevesiviemäriin.. Tulvatilanteessa hulevedet johdetaan hulevesisuunnitelmassa esitettyjä tulvareittejä pitkin tontin pohjoisreunan säilytettävälle osalle sekä tonttia ympäröiville puistoalueille. Tontin katuliittymän kohdalla tulvatilanteessa tontin sisäänajoväylän hulevedet johdetaan maaston muodoista johtuen katualueelle

Espoon Ympäristökeskuksen 27.11.2021 kannanoton mukaan ei ole tarvetta hakea ympäristönsuojelusta vapautusta esitetyn hulevesisuunnitelman osalta.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Hankeeseen ryhtyvä ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:  
vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:  
selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
pohjarakennesuunnitelmat  
työmaasuunnitelma  
lujuuslaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
rakennesuunnitelmat  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat  
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontakeskukseen  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuksat:  
aloituskokous  
paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja tilaa rakennusalueen ympäröivien alueiden katselmuksen ennen töiden aloittamista Espoon kaupunkitekniikan keskukselta.

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

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja mahdollista rappauspinnoista sekä muurirakenteiden pinnoista) esiteltävä

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

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

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

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

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

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

156/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

09.12.2021

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

- 2021-1341 ASEMAPIIRROS
- Ei julkaista 2021-1341 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvas\_As.Oy Espoon Vadelma
- Ei julkaista 2021-1341 004-01\_TALOA\_LEIKKAUSA-A
- Ei julkaista 2021-1341 TALOD\_LEIKKAUSA-A
- Ei julkaista 2021-1341 TALOA\_POHJAPIIRUSTUKSET
- Ei julkaista 2021-1341 TALOD\_POHJAPIIRUSTUKSET
- Ei julkaista 2021-1341 Vadelma piha
- Ei julkaista 2021-1341 VÄRIJULKISIVUT
- 2021-1341 HAVAINNEKUVAT

### **Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

157/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 83

09.12.2021

11568/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 83

§ 83

## Laajennuslupa 2021-1675, Otakaari 4

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-10-18-5  
OTANIEMI  
Pinta-ala 52596.0

Otakaari 4  
02150 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
Yo Opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien  
rakennusten korttelialue, e = 0,85

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala

44800.0 k-m2  
29662.0 k-m2

### Hakija

Koy Espoon Sähkämiehentie 4  
PL 12600  
00076 AALTO

### Toimenpide

Laajennus  
Korkeakoulurakennuksen (409A) laajennus, rakennustöiden  
aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija:

Takala Sanna-Maria arkkitehti

#### Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	101572409 A	7183.0	5256.0	31435.0	3

Vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

158/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 83

09.12.2021

## Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 31.05.2021 Kieltävä  
Kaupunkikuvatoimikunta 23.08.2021 Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
Aloittamisoikeushakemus  
Pääpiirustukset 11 kpl  
Hankekuvaus  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Asemakaavamääräykset ja kaavakartta sekä lainvoimaisuustodistus  
Maarinrannan korttelisuunnitelma  
Kiinteistöoimitus ja tontinmuodostus -hakemus  
Kaupunkimittauksen lausunto (sähköposti)  
Naapurien kuulemiset 2 kpl  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Kokoontumistilaselvitys  
Esteettömyyspalaverimuistio  
Esteettömyyselvitys  
Tilapäiset autopaikat  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun sekä toteutuksen perusteet  
Perustamistapaselvitys  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (90)  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
VSS-suojapaikkalaskelma ja YV2-suojapaikkajako  
Konekorttelin hulevesisuunnitelma ja hulevesisuunnitelmaraportti  
(asemakaavamuutos)  
HSY Liitoskohtalausunto  
Pinnantasauspiirustus ja leikkaukset  
Tulvavarautumissuunnitelma  
Hulevesien hallintasuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Työmaavesien käsittelysuunnitelma  
Havainnekuvat ja väritetyt julkisivut  
KKT-aineisto  
Pihasuunnitelma  
Vihersuunnitelma  
Rakennetyypit  
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa laajentaa korkeakoulurakennusta (409A) puretun itäisen toimistosiiven paikalle sijoittuvalla 3-kerroksisella laajennusosalla, joka sisältää opetustoimintaa palvelevia opetus-, tapahtuma-, näyttely- ja toimistotiloja.

Hanke liittyy kohderakennuksessa parhaillaan toteutusvaiheessa olevaan luvan 2020-1824-B mukaiseen laajennus- ja peruskorjaushankkeeseen. Suunnitelmaan sisältyy kuusi (6) kokoontumistilaksi luokiteltavaa tilaa. Haetaan lisäksi rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

#### ASEMAKAAVA

Hanke perustuu kortteliin 16.9.2021 hyväksytyyn ja 24.11.2021 lainvoimaiseksi tulleeseen Maarinranta -asemakaavan muutokseen. Asemakaavamääräyksen YO-1 mukaan yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja sekä myös yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Asemaakaavaan on merkitty rakennuksen eri osien suurimmat sallitut kerrosluvut sekä likimääräiset vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat. Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä hallitun ja harmonisen kokonaisuuden muodostamisesta kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaan ympäristön kanssa, sekä rakentamisen tavasta kuten punatiilen käytöstä pääasiallisena julkisivumateriaalina. Asemakaavaan on kohderakennuksen läheisyyteen merkitty myös pysäköimispaikka sekä aukio ja jalankululle sekä polkupyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu. Asemakaavamääräysten mukaan alueella tulee huomioida tulvariski, ja hulevesiä tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että läheisten luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta sekä työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä maanalaisten johtojen ja mahdollisten sulfidisaviesiintymien huomioimisesta ennen rakentamisen aloittamista. Lintujen pesimä- ja muuttoaikana ei alueella saa aiheuttaa tärinää eikä impulssimaista melua. Lintujen törmäysriskiä tulee välttää lasipintojen kohdalla.

#### RAKENNUSHANKE

Tasakattoisen laajennusosan pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, tummia nauhaikkunoita katkaisevat kuparipeltiverhoillut umpiosat ja sokkelit ovat betonia. Pääsisäänkäynnin katos on myös verhoiltu kuparipellillä. Maantasokerrokseen on sijoitettu tapahtuma- ja opetustiloja ja kerroksesta on kulkuyhteys olemassa olevaan rakennukseen, kahdessa ylemmässä kerroksessa on opetus- ja työskentelytiloja. Ylimmässä kerroksessa on työskentelytilojen lisäksi myös IV-konehuone sekä kokous-, sauna-, sosiaali- ja pesutilat sekä kaksi isoa kattoterassia. Suunnitelmaan sisältyy kuusi kokoontumistilaa: neljä (4) ns. tapahtumatilaa, luentosali sekä aula ja siihen yhdistetty istumaporraskatsomo, jotka sijaitsevat kaikki

laajennusosan maantasokerroksessa (1. kerros). Suunnitelmaan ei sisälly kaavan sallimia yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan on merkitty kohderakennukselle rakennusoikeutta yhteensä 8 500 kem<sup>2</sup>, joka jakautuu olemassa olevan peruskorjattavan rakennuksen I-II -kerroksiseen rakennusmassaan sekä lupahakemuksen kohteena olevan laajennusosan II-III -kerroksiseen massaan. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi on kaavamääräyksellä (2§) sallittu lisärakennusoikeutta jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloille sekä talotekniikan vaatimille teknisille tiloille.

Hankkeen yhteydessä tarkistetaan rakennuksen laajuustiedot uutta asemakaavamuutosta vastaaviksi.

Tarkistettujen laajuustietojen perusteella rakennukseen on aiemmin käytetty rakennusoikeutta yhteensä 3 344 kem<sup>2</sup>, josta 50 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 588 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Tämän laajennushankkeen yhteydessä rakennetaan lisää 4 872 kem<sup>2</sup>, josta 132 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 429 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Yhteensä rakennuksessa tulee olemaan kerrosalaa 8 216 kem<sup>2</sup>, josta 7150 kem<sup>2</sup> on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa, 182 kem<sup>2</sup> MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 885 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavamuutoksen edellyttämä tonttijakomuutos on vireillä. Kaupunkimittauskeskus puoltaa sähköpostilausunnossaan rakennusluvan myöntämistä, vaikka tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelma poikkeaa asemakaavamääräyksestä, joka edellyttää autopaikkojen sijoittamista joko pysäköintilaitokseen (p-1) tai pysäköimispaikoille (p). Vain kaksi le-autopaikkaa sijoitetaan kaavan mukaisesti pysäköimisalueelle, yksi le-ap sijoitetaan pysyvästi kaavassa aukioksi (au) määritellylle alueelle ja 33 ap tilapäisesti kaavassa aukioksi (au) määritellylle alueelle. Asemakaavasta poikkeavaa sijoittamista perustellaan lähitulevaisuudessa rakennettavalla pysäköintilaitoksella, jonne mainitut 33 ap siirretään heti laitoksen valmistuttua.

Tapahtuma-aukion hulevedet suodatetaan kiintoaineksesta asemakaavamääräyksen vaatimuksen mukaisesti, mutta alueelle ei asenneta hulevesien öljynerotuskaivoja autopaikkojen tilapäisyyden perusteella.

Kaavoittaja on sähköpostikannanotossaan 26.11.2021 puoltanut luvan myöntämistä tilapäisille autopaikoille kesään 2023 asti.

Hankkeessa poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta porraskatsomon sivulla sijaitsevan kulkuportaan



kohdalla siten, että käsijohde on vain portaan toisella puolella.  
Poikkeamista perustellaan porrastuimille pääsyn mahdollistamisella.

Hankkeessa poiketaan myös Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä siten, että itäiselle kattoterassille ei ole esteetöntä kulkua.

Poikkeamista perustellaan terassin käyttötarkoituksilla, joita ovat tapahtumatorin tilaisuuksien kuvaaminen sekä tutkimuskäyttöön tulevien aurinkopaneeleiden huolto (vesikattokuvassa 'VARAUS'). Virkistykseen ja yleisötapahtumiin osoitetaan saunaosaston yhteydessä oleva länsiterassi.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

**AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJATILAT**  
Asemakaavan edellyttämistä 36 autopaikasta sijoitetaan 33 ap lopullisena ratkaisuna korttelialueelle myöhemmin rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista em. 33 autopaikkaa osoitetaan tilapäisesti kohderakennuksen läheisyyteen, tapahtumatorin ja Nivelakseli-väylän tuntumaan asemakaavakartassa aukioksi (au) määritellylle alueelle. Tilapäisiksi jääviä autopaikkoja piha-alueella ei varusteta sähköautojen latauspisteillä tai latauspistevarauksilla eikä alueelle asenneta öljynerotuskaivoja. Kaksi liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa osoitetaan pysyvästi lähelle Puumiehenkujan ja Konemiehentien risteystä kaavassa pysäköimispaikaksi (p) määritellylle alueelle ja yksi tapahtumatorille esteettömän sisäänkäynnin läheisyyteen, minne järjestetään myös le-taksin saattopaikka.  
Rakennuksessa tai rakennuspaikalla ei ole väestönsuojaa, vaan Otaniemen yhteisväestönsuojasta 2 on jo aiemmin osoitettu kohteelle 191 suojapaikkaa, jotka esitettyjen laskelmien perusteella riittävät myös haetun luvan mukaiselle ratkaisulle.

#### MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteenä on suunnitelma varautumisesta meri- ja hulevesien aiheuttamaan tulvatilanteeseen sekä suunnitelma hulevesien hallinnasta, myös työmaa-aikana. Pinnoitetun tapahtuma-aukion hulevesistä suodatetaan ja viivytetään 50 % ja pysäköimisalueella hulevedet ohjataan öljynerotuskaivoon ennen johdatusta hulevesiverkostoon. Kattovedet johdetaan hulevesiverkostoon ilman suodatusta ja viivytystä.

Lupahakemuksen liitteenä on lisäksi esteettömyyselvytys sekä kokoontumistiloista laadittu selvitys.

#### LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 19.11.2021 puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

**NAAPUREIDEN KUULEMINEN**

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

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen paalutus- ja perustustöiden, sokkelipalkkien asennuksen, 1. krs alapohjan tate-asennusten ja alapohjarakenteen osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 147 140 € vakuutta vastaan.

Vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavat:

aula porraskatsomoinen: 241 henkilöä, tapahtumatilat 1: 100 henkilöä, tapahtumatilat 2: 185 henkilöä, tapahtumatilat 3: 182 henkilöä, tapahtumatilat 4: 80 henkilöä ja luentosali: 100 henkilöä.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuksat:**

aloituskokous

pohjakatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

**Muut ehdot:**

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

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

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

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

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

Hulevedet tulee puhdistaa siten, että läheisten luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Asemakaavan edellyttämä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti maanalaiset johdot ja mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Johtojen siirroista tulee sopia niiden omistajan kanssa.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja ovien värisävyt sekä muut julkisivumateriaalimallit. Hyväksymistä varten on muurausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Laajennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina. Tilapäiset 33 autopaikkaa saavat olla asemapiirroksessa esitetyllä paikallaan korkeintaan 31.5.2023 asti.  
31.05.2023

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.

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.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus ao. tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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**

MRL 81 §, 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eija Mikola, puh. 040 185 6763  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

165/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 83

09.12.2021

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

- 2021-1675 Asemapiirros
- Maarinranta 220902 kaavakartta
- Maarinranta 220902 kaavamääräykset
- Ei julkaista 2021-1675 hankekuvaus
- Ei julkaista 2021-1675 Leikkaus E-E
- Ei julkaista 2021-1675 Pohjapiirustus 1. kerros
- Ei julkaista 2021-1675 Pohjapiirustus 2. kerros
- Ei julkaista 2021-1675 Pohjapiirustus 3. kerros
- Ei julkaista 2021-1675 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1675 vihersuunnitelma
- 2021-1675 ulkonäkymät ja väritetyt julkisivut

## Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

166/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 84

09.12.2021

§ 84

## Viranhaltijoiden päätökset

### Päätösehdotus

#### Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 5 § / 30.11.2021:

Terveystarkastaja, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 279010. Virka sijoittuu Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus -tulosityksikköön, työavain ESPOO-04-164-21.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Oheismateriaali

Ei julkaista Terveystarkastaja, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 279010.

## § 85

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

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

**Espoon rakennusvalvonnalle tulleet päätökset**

Korkein hallinto-oikeus, 15.11.2021, dnro 22598/03.04.04.04.16/2021

Asia: Valituslupahakemus rakennuslupa-asiassa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Helsingin hallinto-oikeus, 10.11.2021, dnro 20080/03.04.04.04.16/2021

Asia: Aloittamisoikeuden jatkamista koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, välipäätös 19.11.2021, dnro 24832/03.04.04.04.16/2021

Asia: Aloittamisoikeuden jatkamista koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeus, välipäätös 18.11.2021, dnro 23803/03.04.04.04.16/2021

Asia: Vaatimus rakennuslupan aloittamisoikeuden kumoamiseksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen. Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

Helsingin hallinto-oikeus, 26.11.2021, dnro 23389/03.04.04.04.16/2021

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Valittajat ovat peruuttaneet valituksensa 17.11.2021. Asian käsittely hallinto-oikeudessa raukeaa.

Korkein hallinto-oikeus, 29.11.2021, dnro 0020/1/20 Vuosikirja

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valituslupahakemus ja valitus.

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Korkein hallinto-oikeus myöntää valituslupan ja tutkii asian.

1. Valitus hyväksytään. Korkein hallinto-oikeus kumoaa hallinto-oikeuden päätöksen. Espoon rakennuslautakunnan päätös, jolla J.K ja M.K oikaisuvaatimus Espoon lupa-arkkitehdin päätöksestä on hylätty, saatetaan voimaan.

2. J.K ja M.K vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylätään.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

168/174

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 85

09.12.2021

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Oheismateriaali

Ei julkaista KHO päätös valituslupahakemukseen rakennuslupa-asiassa  
15.11.2021

Ei julkaista Päätös, Uudisrakennuslupa-asia, aloittamisoikeuden  
jatkaminen, 10.11.2021

Ei julkaista Helsingin hallinto-oikeus, välipäätös 248322021,  
rakennuslupa, 19.11.2021

Ei julkaista Helsingin hallinto-oikeus, välipäätös, rakennuslupa,  
18.11.2021

Ei julkaista HAO päätös H60172021 rakennuslupaa koskeva valitus

Ei julkaista KHAn päätös 443-21 toimenpidelupa, HAO:n päätökseen  
3.12.2019 nro 19-0797-5



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 84,  
§ 85**

**Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 67****Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on:**

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

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

**Valitusviranomainen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Uusi osoite 27.12.2021 alkaen on Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki.

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

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

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

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

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

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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

### **Oikaisuvaatimusohje**

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

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin

virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Tiedoksisaanti

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

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

### Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

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

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

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

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

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Kirjaamon osoite on:

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83**

### **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

Uusi osoite 27.12.2021 alkaen on Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki.

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

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

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

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

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

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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