



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.01.2022

## Kokoustiedot

Aika 27.01.2022 klo 17:00 - 21:49  
Tauko klo 18:55-19:15

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:08 § 3 käsittelyn aikana
	Nores Mia	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	poistui klo 20:10 § 9 käsittelyn jälkeen
	Hursti Hilma	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo 17:08-17:17 § 3 käsittelyn ajan, poistui klo 21:20 § 14 käsittelyn aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:54 § 8 käsittelyn jälkeen
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 18:17 § 5 käsittelyn aikana
	Pulkkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui klo 18:46 § 7 käsittelyn aikana
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:55 § 8 käsittelyn jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:54 § 8 käsittelyn jälkeen
	Schalin Christel	vs rakennuslupapäällikkö	
	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	poistui klo 18:55 § 8 käsittelyn jälkeen
	Nyman Marika	sihteeri	



Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä  
pöytäkirjantarkastaja

Ville Laakso  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 02.02.2022

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 4	1, 2	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 käyttösunnitelman hyväksyminen	8
§ 5	3	Ympäristövalvonnan valvontasuunnitelman 2021–2025 päivitys vuodelle 2022, valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2021 ja valvontaohjelma vuodelle 2022	12
§ 6	4	Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelma 2022	16
§ 7	5	Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle asiassa: Vesialueen ruoppaus ja venelaiturin rakentaminen Kallviksundetissa, Espoo	18
§ 8	6	Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle: Kaapelin asentaminen meren pohjaan välille Munkkiniemi-Laajalahti, Helsinki ja Espoo	21
§ 9	7	Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1735 Terijoentie 20a	25
§ 10		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1618 Kaitakuja 8	34
§ 11		Oikaisuvaatimus rakennusvalvontamaksuista nro 2126902043 ja nro 2126902042	40
§ 12		Uudisrakennuslupa 2020-1685 Kansanopistontie 4	44
§ 13		Uudisrakennuslupa 2021-1611 Hehkutie 1	52
§ 14		Uudisrakennuslupa 2021-2000 Segersveninkatu 6	64
§ 15		Uudisrakennuslupa 2021-1976 Lillhemntie 13	74
§ 16		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	83

§ 1

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.1.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 2

27.01.2022

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ja Ville Laakso.

## § 3

**Viranhaltijoiden päätökset****Päätösehdotus****Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen, jossa lautakunnan otto-oikeusaika on päättynyt 12.1.2022. Päätös on lähetetty otto-oikeusaikana tiedoksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalle.

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasia) 10 § / 22.12.2021.  
Ympäristötarkastaja, 016018, vakinainen virkasuhde, Ympäristövalvonta, ESPOO-04-165-21.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen, jossa lautakunnan otto-oikeusaika on päättynyt 7.1.2022. Päätös on lähetetty otto-oikeusaikana tiedoksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalle.

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasia) 8 § / 22.12.2021.  
Rakenneinsinööri, 104024, vakinainen virkasuhde, rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-141-21.

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan yleisiä asioita koskeva päätöspöytäkirja 18.1.2022  
1 § Päätös korvausvaatimuksesta (salassa pidettävä)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

EI JULKAISTA Ympäristötarkastaja, 016018, vakinainen virkasuhde, Ympäristövalvonta, ESPOO-04-165-21

EI JULKAISTA Rakenneinsinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssinumero 104024. Virka sijoittuu Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus -tuloyksikköön, Työavain ESPOO-04-141-21.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.01.2022 § 4

§ 4

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 käyttösuunnitelman hyväksyminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1

hyväksyä ympäristö- ja rakennuslautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2022

2

merkitä tiedoksi vuoden 2022 tulostavoitteet.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus**

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 44 Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus. Vuoden 2022 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosityksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan



määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

### **Talousarvion seuranta**

Lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä tulostavoitteisiin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista.

Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa osavuositarkastuksena raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta. Raporteissa käsitellään mahdolliset tarvittavat korjaavat toimenpiteet ja ne tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

### **Taloudellisesti kestävä Espoo ohjelma**

Ympäristö- ja rakennusvalvonnan take-ohjelman mukaiset tuottavuustavoitteet sisältyvät taloussuunnitelmaan ja sen mukaiseen talousarvioesitykseen. Vuosina 2021–2025 toimenpiteillä tavoitellaan yhteensä henkilöstösäästöjä 936 tuhatta, ympäristöterveydenhuollon toimintasäästöjä 113 000 ja muita säästöjä 144 000.

Tämän lisäksi pyritään neuvottelemaan 200 tuhatta euroa pienempi maksuosuus Haltia-sopimukseen ja kiinteistöveroselvityksen tavoitteeksi on asetettu 7 miljoonan euron lisäys kaupungin kiinteistöverotuottoon. Henkilöstökustannusten säästöt arvioidaan toteutuvan kokonaan eläköityvien täyttämättä jääneistä vakansseista ja henkilöstöhallinnon tehostamistoimin.

### **Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen toimintasuunnitelma ja tulokortti vuodelle 2022**

Uuden ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ensimmäisinä toimintavuosina painottuvat uuden tukipalvelut palveluyksikön toiminnan käynnistäminen, yhteisen asiakasrajapinnan ja asiakastyönkehittäminen sekä eri palvelualueiden työnteon liittymäpintojen määrittely ja yhdessä tekemisen periaatteiden luonti.

Ympäristönsuojelu edistää, seuraa ja raportoi kestävänsä energian ja ilmaston SECAP-toimintasuunnitelman ilmastonmuutoksen hillintätoimenpiteiden toteutumista, toteuttaa ilmastoviestintäprojektia ja

koordinoi ilmastonmuutoksen sopeutumistyötä. Ilmastonmuutoksen sopeutumisen tiekartta valmistuu.

Ympäristönsuojelu valmistelee LuonTo-ohjelman luonnonsuojeluun suunniteltujen alueiden suojelua ja seuraa ohjelman toteutusta. Vuonna 2022 kartoitetaan uhanalaisia luontotyyppisiä ja toteutetaan Espoon pesimälinnuston seurantaa. Pitkäjärven ja Lippajärven kunnostustoimenpiteitä jatketaan. Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman päivitys kaudelle 2022–2027 valmistuu. Luonnon terveyshyötyjä edistävä Health& Greenspace -hankkeen toimintasuunnitelma valmistuu ja hanke päättyy. Metsähallituksen vetämän Liito-orava LIFE-hankkeen toimenpiteiden toteutus jatkuu. Ympäristön pilaantumista ehkäistään luvituksen, valvonnan ja neuvonnan keinoin.

Ympäristöterveydenhuollon palvelualueella tullaan täyttämään vuoden 2022 aikana kolme uutta vakanssia, joiden rahoitus katetaan uusilla, elintarvikelain ja terveydensuojelulain mukaisilla vuosittaisilla valvonnan perusmaksuilla. Valvonta- sekä muuta asiantuntijatyötä ja eläinlääkintähuollon potilastyötä tehdään palvelualueella valvontasuunnitelman mukaisesti sekä varaudutaan häiriötilanteiden hoitamiseen.

Rakennusvalvonnan palvelualueella toimintaa suhteutetaan kaupunkirakenteen tiivistymisestä ja entistä tehokkaammasta rakentamisesta johtuvien vaativien lupahankkeiden määrän lisääntymiseen ja kasvavaan ohjaustarpeeseen. Rakentamisen ohjauksessa keskitytään rakentamisen kestävyteen pitkällä aikavälillä. Rakennusvalvonnassa valmistaudutaan tietomallipohjaiseen lupakäsittelyyn ja rakennuksen vähähiilisyyteen liittyvän lainsäädännön uudistumiseen. Osaamisen ja toimintamallien jatkuvaa kehittämistä jatketaan. Pääkaupunkiseudun ja muiden suurimpien kuntien rakennusvalvontojen yhteistyötä jatketaan yhdessä rakennusalan kanssa ohjeiden ja toimintatapojen yhtenäistämiseksi, osaamisen jakamiseksi ja rakentamisen sujuvuuden edistämiseksi. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti toimintavuodelle 2022 on liitteenä.

### **Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen käyttösuunnitelma vuodelle 2022**

Valtuusto päätti lisätä Ympäristö ja rakennuslautakunnan talousarvioesitykseen 100 tuhatta euroa käytettäväksi luonnon ja vesistöjen puhdistuksen edistämiseen. Lisäyksen jälkeen käyttösuunnitelman toimintamenot ovat yhteensä 10,3 miljoonaa.

Käyttösuunnitelman henkilöstökustannukset ovat yhteensä 7,2 miljoonaa euroa, joka vastaa yhteensä 118 henkilötyövuotta. Henkilötyövuosia on suunniteltu 28,4 ympäristön suojelun palvelualueelle, 30,4 ympäristöterveyden palvelualueelle, 36 rakennusvalvonnan palvelualueelle ja 23 tukiyksikköön.

Ostettavien palvelujen ja tarvikkeiden käyttösuunnitelma on yhteensä 1,4 miljoonaa euroa, josta on suunniteltu Ympäristön suojelun palvelualueelle 927 tuhatta, Ympäristöterveyden palvelualueelle 345 tuhatta, Rakennusvalvonnan palvelualueelle 115 tuhatta ja Tukipalvelut-palveluyksikölle 10 tuhatta.

Käyttösuunnitelman toimintamenoihin sisältyy sisäisiä veloituksia yhteensä 1,6 miljoonaa euroa. Sisäiset veloitukset muodostuvat sisäisistä vuokrista 978 tuhatta ja sisäisistä palveluista 657 tuhatta.

Toimintatulot ovat käyttösuunnitelmassa kehyksen ja talousarvion mukaisesti yhteensä 6,6 miljoonaa euroa, joka jakautuu Ympäristön suojelun palvelualueelle 100 tuhatta, Ympäristöterveyden palvelualueelle 1,1 miljoonaa ja Rakennusvalvonnan palvelualueelle 5,4 miljoonaa euroa. Käyttösuunnitelmassa ei toimintatuloja tarkenneta, vaan mahdolliset arvioidut muutokset niissä raportoidaan vuoden 2022 aikana päivitettävissä ennusteissa.

Espoon taloussuunnittelujärjestelmään tallennettu käyttösuunnitelma kustannuspaikoittain eriteltyä on liitteenä.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus käyttösuunnitelma 2022
- 2 Tulokortti 2022 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

27.01.2022

99/11.00.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.01.2022 § 5

§ 5

## **Ympäristövalvonnan valvontasuunnitelman 2021–2025 päivitys vuodelle 2022, valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2021 ja valvontaohjelma vuodelle 2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Myllynen Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Lautakunta päättää hyväksyä ympäristövalvontayksikön valvontasuunnitelman 2021–2025 päivityksen vuodelle 2022, selonteon vuoden 2021 valvontaohjelman toteutumisesta sekä vuoden 2022 valvontaohjelman.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Valvontasuunnitelman 2021–2025 päivitys vuodelle 2022**

##### **Taustaa**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 168 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava ympäristönsuojelulain mukaista säännöllistä valvontaa varten valvontasuunnitelma. Suunnitelmassa on oltava tiedot alueen ympäristöoloista ja pilaantumisen vaaraa aiheuttavista toiminnoista sekä käytettävissä olevista valvonnan voimavaroista ja keinoista. Suunnitelmassa on kuvattava tämän lisäksi valvonnan järjestämisen ja riskinarvioinnin perusteet sekä valvonnasta vastaavien viranomaisten yhteistyö. Valvontasuunnitelmaa tarkistetaan tarpeen mukaan lainsäädännössä tai toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten perusteella. Valvontasuunnitelma vuosille 2021–2025 on hyväksytty

ympäristölautakunnassa 19.1.2021, johon on päivitetty organisaatiomuutoksesta johtuvat nimistön muutokset ja vuoden 2022 valvottavien kohteiden määrät (taulukko 1). Päivitetty suunnitelma on liitteenä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava vuosittain valvontaohjelma luvanvaraisten, ilmoituksenvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkastuksista ja niiden muusta säännöllisestä valvonnasta. Valvontaohjelmassa on oltava tiedot valvottavista kohteista ja niihin kohdistettavista säännöllisistä valvontatoimista. Kunnan valvontaohjelmaan ei sisälly ELY-keskuksen valvontaan kuuluvat luvanvaraiset toiminnot, vaikka kunnan ympäristönsuojeluviranomainen pääsääntöisesti osallistuu ELY-keskuksen tekemille tarkastuksille.

### **Valvontakohteet Espoossa**

Etukäteen laadittavassa valvontaohjelmassa priorisoidaan valvottavat kohteet seuraavana vuonna. Voimavaroja suunnataan kohteisiin, joiden toiminnasta aiheutuu ympäristön pilaantumisen vaaraa, ja toimintoihin, joissa syntyy vaarallista jätettä tai merkittäviä määriä muuta jätettä. Valvottavien kohteiden tarkastustiheyteen vaikuttavat toimintaan liittyvät riskit, aiemmat viranomaishuomautukset, toiminnasta aiemmin aiheutuneet ympäristövahingot ja mahdolliset asukkaiden yhteydenotot. Lisäksi kiinnitetään huomiota vuosiraporttien tarkastamiseen ja niiden takia tarvittaviin toimenpiteisiin.

Säännöllisesti valvottavia kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen toimivaltaan kuuluvia luvanvaraisia, ilmoituksenvaraisia tai rekisteröitäviä toimintoja on Espoossa 99 kappaletta. Suurin yksittäinen toimiala on polttonesteiden jakeluasemat, joita on 60 kappaletta. Muita kuin luvanvaraisia, ilmoituksenvaraisia tai rekisteröityjä toimintoja, mutta mahdollista ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia valvontakohteita ovat mm. moottoriajoneuvojen korjaamot, tutkimuslaitokset, venesatamat, metalliteollisuus ja eläinsuojat. Tällaisia toimintoja on Espoossa noin 400 kappaletta. Ne tarkastetaan tarpeen mukaan tai mahdollisten erillisten kampanjoiden yhteydessä. Näistä osalla toiminta on niin vähäistä, että ne eivät edellytä säännöllisiä tarkastuksia. Lisäksi valvotaan säännöllisesti muun mm. jätteiden ja maa-ainesten hyödyntämistä maarakentamisessa, häiritsevää melua aiheuttavia toimintoja, pilaantuneen maaperän puhdistustoimia ja ympäristönsuojelumääräyksissä mainittuja toimintoja.

Valvontasuunnitelman ja -ohjelman toteutuminen vuonna 2021  
Vuonna 2021 tehtiin valvontaohjelman mukaisia tarkastuksia 17 kappaletta ja kaikkiaan tarkastettuja kohteita oli 890 kappaletta. Valvontasuunnitelmassa vuosille 2021–2025 ei ole esitetty sitovia määrällisiä tulostavoitteita, mutta tavoite on kokemukseen perustuen noin 900 vuosittaista tarkastusta. Tarkastettuihin kohteisiin sisältyvät valvontaohjelmassa esitettyjen tarkastusten lisäksi mm. muiden kuin luvanvaraisten laitosten tarkastukset, tarkastukset koskien öljyvahinkotapauksia ja pilaantuneita maita, jätelain 8 luvun mukaisten roskaantuneiden paikkojen tarkastukset sekä erilaisten yhteydenottojen kautta vireille tulleet melu-, pöly-, vesi- ja savuhaitta-asioiden selvittäminen. Summaan sisältyy myös 90 kpl eri toimintojen raporttien tarkastusta.

Vuodelle 2021 suunnitelluista valvontaohjelman mukaisista tarkastuksista toteutui 68 % (17/25). Tarkastetut kohteet käsittivät 7 jakeluasemaa, asfalttiaseman, eläinsuojan, 2 jätteenkäsittelylaitosta, louhinta- ja murskauskohteen, orgaanisia kemikaaleja käyttävän laitoksen, pintakäsittelylaitoksen, siirtokuormausaseman, varavoimalaitoksen ja varikon. Tarkastuksia jäi tekemättä osittain siksi, että tarkastuksia jouduttiin lykkäämään muiden kiireellisempien tehtävien vuoksi ja ympäristövalvonnassa oli henkilöstövaihdoksia.

### **Valvontaohjelma vuodelle 2022**

Vuonna 2022 tarkastetaan yhteensä 25 kohdetta. Tarkastus tehdään kaikkiin viiteen valvontaluokan 1 kohteeseen, 18 valvontaluokan 2 ja kahteen valvontaluokan 3 kohteeseen. Vuodelle 2022 suunnitellut valvontaohjelman mukaiset tarkastukset kunnan valvontavastuulle kuuluviin laitoksiin toimialoittain on esitetty taulukossa 2. Yksilöity valvontaohjelma kohteittain vuodelle 2022 on pyydettäessä nähtävissä kokouksessa.

Taulukko 1. Valvontaohjelman mukaiset tarkastukset kunnan valvontavastuulle kuuluviin laitoksiin vuonna 2022.

Ympäristöluvanvaraiset, ilmoituksenvaraiset ja rekisteröidyt laitokset	kokonaismäärä	tarkastukset 2022
Asfalttiasemat	1	
Betonitehtaat	5	2
Bitumisia katemateriaaleja valmistava tehdas	1	1
Elintarviketeollisuus	1	
Eläinsuojat	1	
Energiantuotanto	7	2
Jakeluasemat	60	13
Jätteen käsittely	4	
Kemikaalien varastointi	0	
Krematorio	1	
Maankaatopaikat	1	
Moottoriturheiluradat	1	
Mullan valmistus	4	2
Louhinta ja/tai murskaus	3	2
Orgaanisia liuottimia käyttävä toiminta	3	
Palolaboratorio	1	1
Pintakäsittely	1	1
Siirtoajoneuvovarasto	1	1
Varikot	3	
Yhteensä	99	25

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Valvontasuunnitelma 2021-2025, päivitys 2022

## Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

27.01.2022

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/90
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 6	27.01.2022

18/00.01.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.01.2022 § 6

§ 6

## **Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelma 2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pulkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelman 2022.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Villa Elfvikin luontotalo on Espoon kaupungin ympäristövalistuskeskus, joka tarjoaa luonto- ja ympäristötietoutta espoolaisille ja muille kiinnostuneille. Luontotalon tavoitteena on, että talon palvelujen avulla kävijät oivaltavat vastuunsa yhteisestä ympäristöstä ja toimivat itse kestävämmällä tavalla. Luontotalo on Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueen yksi palveluyksiköistä.

Ympäristöasiat on nostettu Espoo-tarinassa keskiöön, ja Espoo haluaa olla Euroopan kestävin kaupunki nyt ja tulevaisuudessa. Villa Elfvikin luontotalo edistää omalla työllään kestävästä kehityksestä ja antaa mallia toimia kestäväällä tavalla. Luontotalossa kävijä voi perehtyä kestäville tavoille toimimiseen ja soveltaa näitä tapoja omassa työyhteisössään tai kodissaan. Tuemme myös kouluja ja päiväkotia niiden kestävästä kehityksestä työssä.

Korona-pandemia on vaikuttanut luontotalon toimintaan ja jatkossakin kaikki toiminta vuonna 2022 sopeutetaan siihen, mitkä ovat voimassa olevat koronarajoitukset.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 6

27.01.2022

Vuonna 2022 avataan uusi, liito-orava-aiheinen luontopolku Elfvikin lähistölle Thinglink-alustalle. Samoin pyritään avaamaan Elfvikin ympäristöön suunniteltu mobiililuontopeli Actionbound-sovellukseen.

Villa Elfvik vihittiin käyttöön 5.6.1992, eli vuosi 2022 on talon toiminnan 30-vuotisjuhlavuosi. Juhlavuonna nostamme esiin sitä, miksi olemme olemassa. Nostamme toimintamme ytimen esille - kestävä elämäntavan edistäminen jo 30 vuoden ajan. Juhlaviikkoa vietetään 5.-12.6.2022.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

1 Villa Elfvik 2022

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

27.01.2022

11652/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.01.2022 § 7

§ 7

## **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle asiassa: Vesialueen ruoppaus ja venelaiturin rakentaminen Kallviksundetissa, Espoo**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pippingsköld Ella

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon asiassa Vesialueen ruoppaus ja venelaiturin rakentaminen Kallviksundetissa, Espoo ESAVI/20054/2021.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei puolla hakemusta.

Ruopattavaksi esitetyllä alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on havaittu meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymiä (Espoon Mustalahden luontoselvitys 2018, Alleco/Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, liitteenä). Meriuposkuoriainen on luonnonsuojelulailla rauhoitettu ja EU:n luontodirektiivin II-liitteen mukainen, silmälläpidettävä laji. On todennäköistä, että ruoppaus merkittävästi heikentäisi paikallisen esiintymän elinmahdollisuuksia, jos ruoppauksella poistettaisiin lajin yksilöitä, mahdollista lisääntymisaluetta ja ravintokasveja.

Hakemuksessa ruopattavan massan määrä on esitetty puutteellisesti käyttäen ainoastaan pinta-alaa arviona, eikä tilavuuden yksikköä. Näin ollen myös ruoppauksen muita ympäristövaikutuksia ei pysty luotettavasti arvioimaan.

Hakemuksessa on esitetty ruoppauksen parantavan alueen virtausolosuhteita, vedenlaatua ja luontoarvoja sekä vahvistavan kalakantoja. Hakemuksessa ei ole esitetty asiantuntijan arviota hankkeen vaikutuksista, eikä päätelmiä luontoarvojen parantumisesta ole perusteltu riittävällä tiedolla. Lisäksi meriuposkuoriaisia mahdollisesti poistuisi ruoppausmassojen mukana, mikä heikentäisi alueen luontoarvoja.

Rantaviiva on merkitty virheellisesti hakemuksen liitteeseen (EHR V LIITE 1 Ruoppausalue.pdf) ulottuen piirroksessa lähelle kiinteistön 49-45-156-14

rajaa. Todellisuudessa rantaviiva sijaitsee ulompana vesialueella muutamista metreistä muutamiin kymmeneen metriin. Rantaviivaa ei saa siirtää. Lisäksi ehdotettu ruoppausalue ulottuu huomattavasti kaupungin omistaman lähivirkistysalueen (VL) puolelle, jonka suunnittelu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen on meneillään. Anomusta ruoppaukselle tai lupaa sijoittaa ruoppausmassoja kaupungin meriläjitysalueelle ei ympäristö- ja rakennuslautakunnan tietojen mukaan ole saapunut tiedoksi kaupungille.

Alue ei ole asemakaavan mukainen veneiden säilytykseen tarkoitettu venesatama.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 2.12.2021 lausuntoa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta As Oy Helenanranta V:n vesilain mukaisesta lupahakemuksesta koskien vesialueen ruoppausta ja venelaiturin rakentamista. Asianumero on ESAVI/20054/2021. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 10.1.2021 ja siihen on myönnetty pyynnöstä lisääaikaa 3.2.2022 asti.

Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston verkkosivuilla: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2016257>

As Oy Helenanranta V hakee lupaa ruoppaukselle ja venelaiturin rakentamiselle Kallviksundetissa.

Hakemuksen mukaan ruopattavan alueen pinta-ala on n. 8 500 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan ruoppausta edeltävä vesisyvyys on 20 m:n etäisyydellä rannasta 1,2 m ja 80 m:n etäisyydellä rannasta 2,2 m. Ruoppauksen jälkeen vesisyvyydet näillä etäisyyksillä olisivat 1,7 ja 2,5 m. Ruoppausmassojen määräksi on ilmoitettu 10 000 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan ruoppaus toteutetaan imuruoppauksena.

Hakemuksen mukaan alueella on toteutettu pienimuotoinen ruoppaus viisi vuotta sitten. Alueelta ei ole selvitetty haitallisia aineita.

Hakemuksen mukaan ruoppaus parantaa alueen virtausolosuhteita ja virkistyskäyttöä sekä puhdistaa pohjaa maatuovasta materiaalista. Rakennettava laituri ehdotetaan rakennettavaksi nykyisen laiturin jatkoksi pidentäen laiturerakennetta 13-15 metrillä lopullisen laiturin pituuden ollen n. 26 metriä. Laiturin materiaali on rungoltaan betonia ja se ankkuroidaan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

27.01.2022

nykyiseen kiinteään kivisiltaan. Laiturirakenteen kokonaispinta-ala tulisi olemaan 400 m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukana toimitettiin karttakuva ruopattavasta alueesta sekä laiturin luonnospirros.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Espoon Mustalahden luontoselvitys

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

27.01.2022

11682/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.01.2022 § 8

§ 8

## **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle: Kaapelin asentaminen meren pohjaan välille Munkkiniemi-Laajalahti, Helsinki ja Espoo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pippingsköld Ella  
Favorin Maria  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon asiassa Kaapelin asentaminen meren pohjaan välille Munkkiniemi-Laajalahti, Helsinki ja Espoo (ESAVI/38915/2021).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta puoltaa hakemusta, kun seuraavat asiat otetaan huomioon:

Kaapelin sijoitusalueen ja rantautumiskohtien luontoarvot

Laajalahti on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas, matala, avara ja ruovikkoinen merenlahti. Alue on tärkeä lisääntymisalue kaupallisesti merkittävillä kalakannoilla: ahvenelle ja kuhalle. (Suomen ympäristökeskuksen raportteja 8/2020)

Laajalahden sataman läpi rannan suuntaisesti kulkee olemassa oleva liito-oravien kulkuyhteys.

Kaapelin asennustyöt

Ruoppauksen vaikutus alueen luontoarvoihin tulee minimoida käyttämällä koko ruoppaustyön ajan suojaverhoja hankealueella siten, että vettä samentava kiintoaines ei pääse sekoittumaan ympäröivään vesipatsaaseen, etenkin luonnonsuojelualueelle. Suojaverhot on pidettävä paikoillaan, kunnes vettä samentava vaikutus on päättynyt.

Ruoppaus tulee toteuttaa virkistyskäyttökauden ja useimpien kalojen kutuajan ulkopuolella, sekä noudattaen ohjeita Natura 2000 -alueiden, suojelualueiden ja linnustolle tärkeiden alueiden aikarajoituksista

ruoppauksen suhteen. Työt tulisi toteuttaa 1.10.-31.3.

#### Pilaantunut maaperä

Laajalahden venesatamasta on vuonna 2005 tehty meren pohjasedimenttien haitta-ainepitoisuusmäärytyksiä (Satamien sedimenttien tutkiminen 30.12.2005, liitteenä). Selvityksessä kävi ilmi, että lahden pohjasedimentissä esiintyi mm. tributyyliä (TBT) tutkituissa havaintopisteissä. Selvityksen perusteella lahden pohjasedimenttiin on kertynyt ympäristölle haitallisia yhdisteitä siinä määrin, ettei sedimenttejä voida pitää täysin puhtaina.

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan Laajalahdessa ruopattavan pohjasedimentin haitallisuutta ja läjityskelpoisuutta sekä haitta-aineiden esiintymisalueen laajuutta on arvioitava ennen asennus- ja ruoppaukseen ryhtymistä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta kehottaa hakijaa olemaan yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen pohjasedimentin mahdollisen pilaantuneisuuden arvioimiseksi sekä tarvittavien jatkotoimenpiteiden määrittämistä varten.

#### Muuta

Kaapelin huolto on suoritettava asianmukaisesti ympäröiviä suojelualueita ja lintujen pesintää häiritsemättä. Kaapelin tullessa käyttöikänsä päähän, on sen poistosta huolehdittava. Käytöstä poistettua kaapelia ei saa jättää ympäristöön.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 7.12.2021 lausuntoa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta Equinix (Finland) Oy:n vesilain mukaisesta lupahakemuksesta koskien kaapelin asentamista meren pohjaan välillä Munkkiniemi-Laajalahti. Asianumero on ESAVI/38915/2021. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 13.1.2021 ja siihen on myönnetty pyynnöstä lisäaikaa 3.2.2022 asti.

Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston verkkosivuilla:  
<https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2097627>

Equinix (Finland) Oy hakee lupaa vesistöön sijoitettavalle kaapelille. Equinix (Finland) Oy on valtuuttanut Eltel Networks Oy:n ja Despro Engineering Oy:n. Kaapeloinnin suunniteltu reitti kulkee Helsingin

Munkkiniemen uimarannan ja Espoon Laajalahden pienvenesataman välillä (Kuva 1).

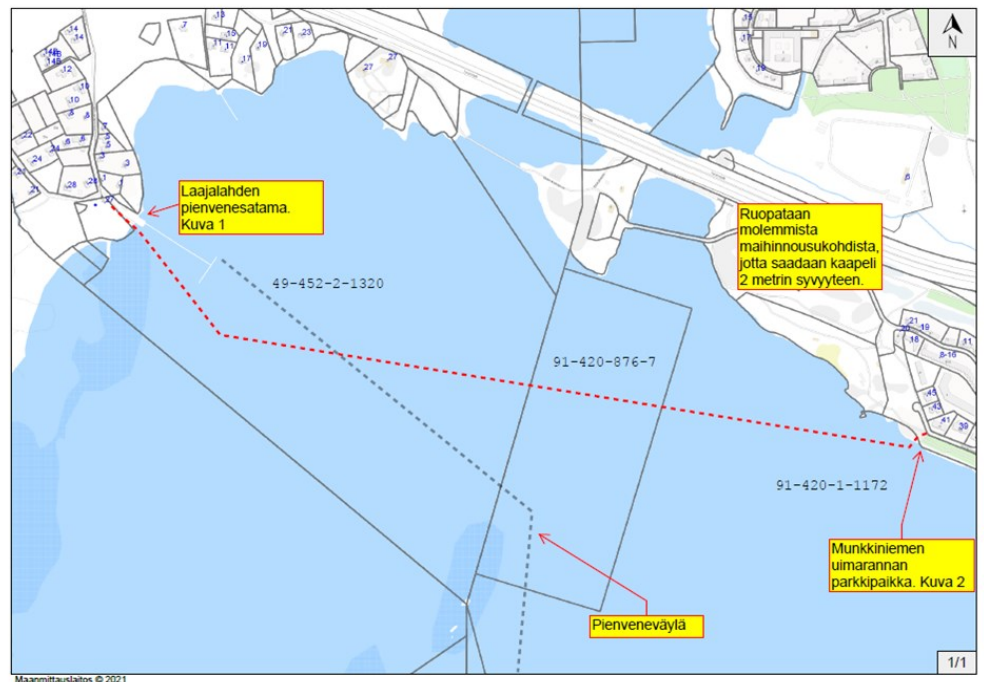
Hankkeen tarkoituksena on varmistaa yhteys Equinixin laittilojen välillä. Optisessa valokuitukaapelissa ei kulje sähkövirtaa.

Kaapelireitti sijaitsee Laajalahdessa/Munkkiniemessä. Reitti ylittää Helsinki-Espoon kalatalousalueen ja Laajalahden venereitin.

Kaapeli lasketaan meren pohjaan Helsingin päässä Munkkiniemen uimarannan parkkipaikan kohdalta ja Espoossa Laajalahden pienvenesatamasta. Kummassakin mairinnouskohdassa ruopataan siten, että kaapeli saadaan kahden metrin syvyyteen.

Kumpaankin päähän rantautumiskohtiin rakennetaan liityntäkaivot. Rantautumiskohdissa ruopataan molemmissa päissä, jotta saadaan kaapeli kahden metrin syvyyteen. Vesistöosuuksilla kaapeli lasketaan pohjaan työhön soveltuvalta lasku-alueelta.

Kaapeli kartoitetaan laskuvaiheessa GPS-laitteistolla. Kaapelireitin pituus vesistöalueella on noin 1,9 kilometriä. Reitti kulkee kolmen kiinteistön vesialueella. Reitin sijoittuminen on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Kaapelin suunniteltu reitti.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

27.01.2022

Hakemuksen mukaan työn ei pitäisi vaatia vesialueen sulkemista. Hakija arvioi, ettei hankkeesta aiheudu todennäköistä, odotettavissa tai kuviteltavissa olevaa merkittävää haittaa luontoarvoille.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 Sedimenttitutkimus Satamat Haukilahti, Laajalahti, Soukka 2005

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

11977/10.03.00/2021

## § 9

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1735 Terijoentie 20a**

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

2.2.2022

**Rakennuspaikka**

49-16-30-17

Terijoentie 20a

POHJOIS-TAPIOLA

02130 ESPOO

Pinta-ala 979.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AP II, e=0,30 Asuinpientalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

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

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

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

kerrosala

**Hakija****Toimenpide**

Kaksi omakotitaloa (1,2), kaksi maalämpökaivoa, omakotitalon (102445106U) ja talousrakennuksen (102445107V) purkaminen

Pääsuunnittelija: Ulvinen Jukka rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103966580M	225.0	151.0	790.0	2
2	103966581N	225.0	151.0	790.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
3	102445106U	288.0	190.0	806.0	2
4	102445107V	36.0	0.0	0.0	0

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen  
Paloluokka P3

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö	12.10.2021	Puoltava
Kaupunginmuseo	14.10.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	15.10.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 5 kpl	04.11.2021	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 7 kpl  
 Valtakirja 2 kpl  
 Valokuvia purettavista rakennuksista  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
 Johtotiedot 3 kpl  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
 Hulevesien sijoituslupa  
 Ulkoväriyssuunnitelma  
 Vesijohto- ja viemärilausunnot  
 Energiaselvitykset ja -todistukset  
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
 Meluselvitys  
 Kerrosalalaskelma  
 Katukorkeusilmoitus  
 Lausunnon liite  
 Vastine naapurien huomautuksiin  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Rasitesopimus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****LUPAVALMISTELIJAN LUPAPÄÄTÖS**

Lupavalmisteliija on myöntänyt päätöksellään 2.12.2021 § 123 uudisrakennusluvan 2021-1735 kahden omakotitalon rakentamiselle, kahden maalämpökaivon poraamiselle sekä omakotitalon ja talousrakennuksen purkamiselle Pohjois-Tapiolassa sijaitsevalle tontille Terijoentie 20a (49-16-30-17).

Asemakaavan mukaan tontti on enintään kaksikerroksisten asuinpienalojen korttelialuetta AP, jolla saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksi tai useampikerroksisiin rakennuksiin. Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kutakin tontin pinta-alan täyttä 400 m<sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 294 k-m<sup>2</sup>. Lupapäätöksen mukaan haettavien rakennusten ensimmäinen kerros on rakennuslain aikaisen asemakaavan sallima sekakerros, josta aputilat on katsottu maanpäällisiksi kellaritiloiksi. Rakennusten kerrosala on yhteensä 302 k-m<sup>2</sup>. Rakennuslain aikaisen asemakaavan rakennusoikeus ylitetään siten, että ulkosienien 250 mm paksumman rakenteen osuus on 8 k-m<sup>2</sup>, joka on 2,7 % tontin

rakennusoikeudesta. Rakennusten ulkoseinien 250 mm paksunnan rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Rakennusoikeuden ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Rakennettavan kiinteistön vieressä on Laakakivenpuisto, jossa on liito-oravien elinalue. Elinalueen rajausta ulottuu hieman kiinteistön puolelle, ja hankkeesta on pyydetty lausunto Ympäristönsuojelun palvelualueelta. Kyseisen lausunnon mukaan kiinteistön Terijoentie 20a rakennukset voidaan purkaa, kiinteistöllä oleva puusto kaataa ja kiinteistölle rakentaa uutta. Kaupunginmuseo ei vastusta purkuluvan myöntämistä, sillä rakennus on jo laajennuksen ja rakennusrungon ulkopuolelle tehdyn lisäeristämisen vuoksi menettänyt alkuperäisiä ominaisuuksia. Alue on jo muuttunut purkamisten ja uudisrakentamisen myötä eivätkä jäljellä olevat jälleenrakennuskauden pientalot muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Rakennusten purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupapäätöksen mukaan tontin rajoille tehdään painanteet, ja asemapiirustuksen esityksen mukaan hulevedet johdetaan kaivojen ja viivytyksen kautta Terijoentie kadun varren ojaan Kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hakuvaiheessa hankkeesta naapureille. Tuolloin hankkeesta huomauttivat tontit 49-16-30-18, -23, -24 ja -31.

#### OIKAISUVAATIMUKSET

Lupavalmistelijan lupapäätöksestä on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta.

##### Oikaisuvaatimus 1

Tontin Terijoentie 20b (49-16-30-18) omistaja on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupaansa seuraavia muutoksia: Maanpäällisten kellaritilojen rakentaminen maan alle tai niiden kohtuullistaminen, virheellisesti esitetyn nykyisen maanpinnan tason korjaaminen rakennuslupaansa sekä rakennusten ja maanpinnan korkeusaseman muuttaminen nykyistä rakennusta ja maanpintaa vastaavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Maanpäällisiä kellari- ja muita tiloja tulee kohtuullistaa siten, että ne eivät muodosta maanpäällistä kellarikerrosta tai ne tulee sijoittaa maan alle, kuten on vaadittu tehtävän naapurikiinteistöissä. Rakennusluvissa tulee noudattaa samoja periaatteita, joita aiemmin talonsa rakentaneet ovat myös joutuneet noudattamaan, koska muutoksia asemakaavassa, laissa tai säädöksissä ei ole tapahtunut.

Lupapäätöksen asemapiirustuksessa ajopiha on kivituhkaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän keskusteltua rakennuttajan kanssa kävi ilmi, että ajopiha tullaan päällystämään asfaltilla. Nykyiselläänkin sadevesi valuu rankkasateella oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman tontin puolelle. Lupapäätöksen maanpinnan sekä rakennusten huomattavasta korotuksesta nykyiseen verrattuna huomattava haitta naapurikiinteistöille, etenkin tontille Terijoentie 20b. Oikaisuvaatimuksen mukaan nykyinen maanpinta on esitetty tosiasiallista maanpintaa selvästi korkeampana. Lupakäsittelyn aikana rajan korkomerkinä on korjattu alemmaksi, mutta ei nykyistä tontin Terijoentie 20a maanpintaa. Tätä ei ole korjattu asemapiirustukseen ja kun lisäksi nykyistä, virheellisesti esitettyä maanpintaa vielä korotetaan, on tosiasiallinen maanpinnan ja siten myös rakennusten korkojen korotus huomattava. Tästä aiheutuu merkittävää haittaa naapuritonteille erityisesti pintavesien ja sulavien lumien vuoksi. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennuslupaa muutetaan siten, että maanpinta pysyy nykyisessä korossa ja sen todellinen asema korjataan, ja että sen myötä rakennusten korkoja madalletaan 0,5 metrillä.

Alueen naapurustoa, henkeä ja ilmettä tulee kunnioittaa ja siten olemassa olevat, aiemmin samojen säädösten ja asemakaavan aikana rakennetut rakennukset ja niiden rakennusluparatkaisut pitää ottaa huomioon uusissa myönnettävissä rakennusluissa erityisesti maanpinnan ja rakennusten korkojen sekä harjakorkeuksien osalta. Maanpäällisten kellari- ja muiden aputilojen sekä rakennusten kokonaisuusmassojen on oltava kohtuullisia ja ympäristöön sopivia.

Vaatimusten perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

#### Oikaisuvaatimus 2

Lisäksi tontin Terijoentie 18b (49-16-30-24) omistaja on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupaan seuraavia muutoksia: Lupahakemuksessa olevat virheelliset tiedot oikaistaan kaikilta osin, jotta lupahakemus voidaan käsitellä uudelleen tosiasiallisin perustein. Rakennusten ja maanpintojen korkoasema lasketaan nykyistä maanpintaa vastaavaksi, jotta ei synnytetä huomattavaa haittaa ja täysin uutta pintavesiriskiä naapurikiinteistöille. Kellari rakennetaan pääosin maan alle asemakaavamääräysten ja muun rakennetun ympäristön mukaisesti.

Koska lupahakemus poikkeaa olemassa olevasta asemakaavasta ja rakennusoikeudesta merkittävästi, rakennuspaikalla on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toimitettava ennen lupaprosessin jatkamista katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Suunnitelma poikkeaa kohtuuttomasti asemakaavan määräämästä rakennustehokkuudesta eikä ylityksiä voi hyväksyä vähäisenä.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §) eivätkä MRL 175 § mukaiset edellytykset täyty. Kyseessä ei ole vähäisenä pidettävät poikkeamat rakennusluvan yhteydessä, ja suunnitelma poikkeaa huomattavasti asemakaavan määräyksestä.

Suunnitelmissa esitetyt olemassa olevat nykyisen maanpinnan tiedot ja muoto on esitetty olennaisesti virheellisenä. Lupapäätös on perustunut olennaisesti väriin tietoihin. Tontti on tasamaata, toisin kuin nykyinen maanpinnan muoto on virheellisesti lupakuvissa esitetty. Etenkin talon 2 kohdalla lupahakemuksen korko poikkeaa todellisesta pihamaan korosta lähes metrin, mitä ei voida pitää vähäisenä poikkeuksena. Molempien talojen korkoa vaaditaan laskettavaksi (Rak 1) 0,5 metriä ja (Rak 2) 0,7-1 metriä, ja pihamaa tulee myös säilyttää ennallaan eli naapureihin nähden samassa korkeusasemassa.

Korkeusaseman huomattava korottaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa naapureille. Perusteita maanpinnan korottamiselle ei ole ja perusteeton maanpinnan korotus on poistettava suunnitelmasta, sillä se lisäisi merkittävästi pintavesiriskiä naapureille eikä se mahdollista Espoon rakennusjärjestyksen 16 § mukaista hulevesien johtamista.

Korottamisella aiheutettaisiin kohtuuton sekä täysin uusi merkittävä riski olemassa oleville tonteille (Terijoentie 18a, 18b ja 20b), joilla kaikilla on asemakaavan määräysten mukaan rakennettu maanalainen kellari. Nykyisellään naapuritonttien kanssa täysin samassa korossa oleva maanpinta on ajopihan ja ajoväylän osalta kivituhkaa/soraa ja eikä tätä vallitsevaa olosuhdetta voi muuttaa naapureille merkittävää riskiä aiheuttamatta. Vaikka ajopiha rakennusluvassa on perustellusti määrätty säilytettäväksi kivituhka/sora pinnoitteella, suuren valumariskin kivetyksen/asfaltoinnin sijaan, ei maanpinnan korottamista voida silti hyväksyä. Koska rakennettava tontti rajautuu naapureissa rakennettuun kiinteään metalliaitaan tai huomattavan kokoiseen istutettuun aitaan, ei ole mahdollista rakentaa painanteita lähelle rajaa rikkomatta olemassa olevia perustuksia. Painanteet tulee siirtää rajalta ja hulevedet tulee ohjata ajopihan/ajotein rakennusten puoleista sivua pitkin painanteessa imeytyskaivoon tontin Terijoentie 20b vastaisella rajalla. Koillisrajan painanne tulee siirtämistä ajoväylän rakennusten puoleiselle reunalle, jotta rakentamisella ei lisätä pintavesien valumista naapuritontin puolelle. Maanpinnan korko tulee laskea olemassa olevalle tasolle koko ajopihassa siten, ettei rakentamisella lisätä huomattavasti pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapuritonttien puolelle.

Yhteisvaikutus alueen tehokkuudesta kohtuuttomasti poikkeavan suuren rakennusmassan ja olemassa olevan maanpinnan perusteettoman korotuksen vuoksi on kohtuuton eikä näitä voi hyväksyä rakennusluvassa.

Vaatimusten perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

## HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain sekä voimassa olevien asetusten rakentamiselle asetetut vaatimukset. Rakennukset on sijoittuu keskelle tonttia, eikä rakentamisesta, tontilla tehtävistä täytöistä ja rakennusten korkeudesta aiheudu naapureille kohtuutonta haittaa. Rakennusten korkeusasema on suunniteltu pohjatutkimuksessa vaaittujen korkeuksien perusteella siten, että pintavedet voidaan hallita tontilla.

## PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Asemakaava kieltää pääasiallisesti maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen kaksi tai useampikerroksisiin rakennuksiin. Rakennusten kerrosluku on kaksi, ja maanpäällisiksi kellaritiloiksi katsottavien tilojen kohdalla rakennusten kerrosluku on yksi, ja rakennukset ovat asemakaavan mukaiset. Hankkeessa ei ole vähäisiä poikkeamia asemakaavasta, voimassa olevasta MRL:sta tai rakentamista koskevista asetuksista. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, ja täyttää MRL:n sekä voimassa olevien asetusten rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Suunnitelmissa olemassa olevat maanpintojen korkotasot on esitetty suunnitelmissa asiantuntevan pohjatutkijan tontilla tekemän pintavaaituksen korkojen mukaisesti. Salaoja- ja kattovedet sekä ajopihan vedet kootaan sadevesikaivojen kautta sadevesijohtoon, ja johdetaan viivytyksen kautta kadun kuivatus ojaan. Suunnitelmissa naapuritonttien rajoille tehdään painanteet ja tontille esitetyt osittain enintään 0,5 metrin täytöt eivät lisää pintavesien valuntaa naapuritonteille. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että painanteet muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille.

Naapurit eivät ole esittäneet oikaisuvaatimuksissaan sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu ja otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupavalmistelijan lupapäätöstä tulisi muuttaa. Todetaan lisäksi, että MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

## Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

## Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

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

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

Puita ei saa kaataa liito-oravan pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana. Puiston puoleiselle tontin rajalle tulee pystyttävä puustoa suojaava aita Ympärisönsuojelun ohjeen mukaisesti.

Eriyissuunnitelmien 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.

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.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 135, 138

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897

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

### **Käsittely**

Häggman Sihto-Nissilän kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle: ”Ennen seuraavaa kokousta tulisi selvittää näkemyksiä ja perusteltuja vastauksia naapureiden tekemiin huomautuksiin ja huoliin rakennusluvasta ja rakentamisen vaikutuksista ympäristöön ja naapurikiinteistöihin. Erityisesti olisi selvitettävä tiedot topografiasta ja rakennuksen korkeudesta sekä ratkaistava epätietoisuus minkä lain (RakL tai MRL) mukaisesti rakennusten tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus tulkitaan ja kerrosalojen laskentatavasta.”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu pöydällepanoehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Häggmanin ehdotusta pöydälle jättämisestä, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat käsittelyn jatkamista, äänestivät ”ei”. Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen Häggmanin pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

7 Äänestysraportti pykälä 9

Oheismateriaali

- Ei julkaista 2021-1735 liite Lupapäätös 2021 1735 A
- Ei julkaista 2021-1735 Huomautus T.A
- Ei julkaista 2021-1735 liite Huomautus N.A
- Ei julkaista 2021-1735 liite Oikaisuvaatimus
- Ei julkaista 2021-1735 Oikaisuvaatimus 2
- Ei julkaista 2021-1735 liite Vastine oikaisuvaatimukseen
- Ei julkaista 2021-1735 Vastine 2
- Ei julkaista 2021-1735 Asemapiirros
- Ei julkaista 2021-1735 Leikkaus A-A
- Ei julkaista 2021-1735 Leikkaus B-B
- Ei julkaista 2021-1735 Pohjapiirrokset Rak 1
- Ei julkaista 2021-1735 Pohjapiirrokset Rak 2
- Ei julkaista 2021-1735 Julkisivut 1
- Ei julkaista 2021-1735 Julkisivut 2

Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

11566/10.03.00/2021

## § 10

**Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1618 Kaitakuja 8**

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

2.2.2022

**Rakennuspaikka**

49-31-75-7

Kaitakuja 8

KAITAA

02360 ESPOO

Pinta-ala 2248.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, II, e =

käyttötarkoitus

0,20 + 15 %

Kaavanmukainen

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

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

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

kerrosala

**Hakija****Toimenpide**

Kaksiasuntoinen pientalo (1) ja yksiasuntoisen pientalon (146J) purkaminen

Pääsuunnittelija: Kaipainen Timo arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039638054	379.0	379.0	1260.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	100420146J	107.0	75.0	330.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3

**Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö 28.09.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen 3 kpl	14.10.2021	Mahdollistava
Kaupunginmuseo	07.10.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	08.11.2021	Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 5 kpl  
 Kaupparekisteriote  
 Hallintaoikeus selvitykset  
 Valtakirjat 2 kpl  
 Hankkeen suunnittelijat  
 Katukorkeusilmoitus karttaliitteineen  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Kerrosalalaskelma  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
 Liikennemeluserveys  
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
 Pintavesisuunnitelma  
 Selvitys hulevesistä  
 Ulkoväriyessuunnitelma  
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
 Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
 Selvitys ojasta

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmistelijä Piia Vihonen on 16.11.2021 § 59 myöntänyt rakennusluvan (lupatunnus 2021-1618-A) kaksiasuntoisen pientalon rakentamiseen sekä vuonna 1961 valmistuneen pientalon purkamiseen uudisrakentamisen tieltä tontille 49-31-75-7, Kaitakuja 8 02360 ESPOO.

Lupavaiheessa on kuultu kolmea naapuria. Kiinteistön 49-455-1-599 omistaja antoi huomautuksen mm. tontin valumavesiin ja viitasammakoille suotuisiin elinoloihin, lepakoiden mahdolliseen lisääntymis- ja levähdyspaikkaan, luontokartoituksen tekemiseen sekä rakennuksen sijaintiin ja korkeuteen liittyen.

Huomautuksen luontoarvoista pyydettiin Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta lausunto. 8.11.2021 päivätyn lausunnon mukaan ympäristönsuojelulla ei ole tiedossa havaintoja lepakoiden tai viitasammakoista Kaitakujan ympäristössä. Huomioiden lausunnossa tarkemmin mainitut, tiedossa olevat lepakoiden ja viitasammakoiden esiintymät ja niiden elinympäristöltään vaatimat olosuhteet, sekä huomioiden, että Kaitakuja 8 vieressä on Soukanväylä ja kiinteistön lähellä on laajoja, puustoisia viheralueita, ei ympäristönsuojelulla ole syytä olettaa, että yhden asuinrakennuksen purkamisesta ja toisen

rakentamisesta aiheutuisi merkittävää haittaa suojeltaville luontoarvoille. Lausunnossa todetaan myös, että ilman aikaisempaa tietoa viereisistä I-II luokan lepakkoalueista kaupunki ei lähde velvoittamaan yksityisiä maanomistajia kartoittamaan rakennuksiaan lepakoiden osalta.

Lupavalmistelijan vastineessa rakennuksen sijaintiin ja korkeuteen liittyen todetaan, että rakennus on suunniteltu asemakaavan mukaiselle rakennusalalle ja asemakaavan salliman kahden kerroksen korkeiseksi. Naapurin huomautuksessa ehdotettu rakentaminen Soukanväylän puoleiseen tontin osaan ei ole mahdollista enää, sillä kyseinen tontin reuna on merkitty kaavassa puin ja pensain istutettavaksi tontin osaksi.

Lupapäätös ja ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

#### OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 49-455-1-599 omistajat, hakijatontin 49-31-75-7 yksi osaomistaja sekä kaksi muuta henkilöä ovat jättäneet 29.11.2021 lupaa koskevan oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan

- 1) riittävän laajan luontokartoituksen tekemistä alueelle ja rakennusluvan myöntämisen viivästyttämistä, kunnes kesäisin tehtävät asianmukaiset ympäristöselvitykset on tehty sekä
- 2) huomattavasti matalamman rakennuksen rakentamista ja rakennuksen siirtämistä Soukanväylän suuntaan, jotta varjostus saataisiin riittävän pieneksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksiaan mm. seuraavasti:  
1) alueelle ei ole tehty riittävää luontokartoitusta, vaikka olemme havainneet tarpeen sen tekemiselle, jotta esimerkiksi Eurobats sopimusta ei tulla loukkaamaan.

2) suunniteltu rakennus tulee varjostamaan kiinteistöjä Kaitakuja 6 ja Kaitatie 4 n. 30 asteen kulmassa katosta kattoon ja Kaitakuja 6 seinällä olevaa aurinkopaneelijärjestelmää n. 40 asteen kulmassa käytännössä poistaen sen energiatuotannon. Kaitakuja 8:n nykyisen asunnon olohuoneeseen tulee suoraan näkymä uusien asuntojen ikkunoista ylhäältä katsovassa kulmassa. Varjostus tulee auringon suunnasta ja on näin ollen kohtuuton eikä sovi alueen muuhun rakentamiseen. Kylällämme on aina rakennettu niin, ettei uudisrakennus häiritse ketään.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakija ei ole jättänyt vastinetta naapurin oikaisuvaatimuksen johdosta.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

1) Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta on pyydetty lausunto luontokartoituksen tekemisen tarpeellisuudesta lupavaiheessa. Lausunnossa todettiin, ettei ympäristönsuojelulla ole syytä olettaa, että yhden asuinrakennuksen purkamisesta ja toisen rakentamisesta aiheutuisi merkittävää haittaa suojeltaville luontoarvoille. Lausunnossa todettiin myös, että ilman aikaisempaa tietoa viereisistä I-II luokan lepakkoalueista kaupunki ei lähde velvoittamaan yksityisiä maanomistajia

kartoittamaan rakennuksiaan lepakoiden osalta. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty uusia perusteita luontokartoituksen tekemiseen liittyen. Siten tarvetta lisäkartoituksille ja -selvityksille ei ole.

2) Rakennettava paritalo on voimassa olevan asemakaavan mahdollistamalla tavalla kaksikerroksinen ja se on suunniteltu kaavan rakennusalueelle. Rakennuspaikka sijoittuu rinteeseen ja ympäröivää maastoa sekä naapurikiinteistöjä korkeammalle eikä se mahdollista rakentamista Soukanväylän puoleiseen tontin lounaisreunaan, joka on asemakaavassa määrätty puin ja pensain istutettavaksi tontin osaksi. Rakennettavan paritalon lattiakorko on sovitettu toiminnallisesti rakennuspaikkaan ja lisäksi ensimmäisen kerroksen suojaisat pihat on louhittu rinteeseen. Naapurirakennukset sijoittuvat yli 10 metrin etäisyydelle suunnitellusta talosta. Hanke on asemakaavan mukainen eikä vaatimusta paritalon madaltamisesta perustelut huomioiden nähdä tarpeelliseksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella olisi syytä muuttaa tehtyä päätöstä.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava siten, ettei sitä vahingoiteta.

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.

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

Mikäli maanalainen öljysäiliö poistetaan käytöstä, on otettava yhteyttä Espoon ympäristökeskukseen ja varattava ympäristötarkastajalle mahdollisuus olla paikalla säiliön nostohetkellä.

Asemapiirroksen purettavaksi merkitty vanha asuinrakennus (146J) on poistettava ennen käyttöönottokatselmusta.

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

Hulevedet tulee käsitellä kaupunkitekniikan keskuksen huleveden johtamisen suostumuksessa olevien ehtojen mukaisesti.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista 2021-1618 Lupapäätös  
Ei julkaista 2021-1618 Oikaisuvaatimus  
Ei julkaista 2021-1618 asemapiirros  
Ei julkaista 2021-1618 pohjat  
Ei julkaista 2021-1618 julkisivut  
Ei julkaista 2021-1618 Ympäristönsuojelun lausunnon tuloste  
Ei julkaista 2021-1618 3D havainnekuvia

Jakelu

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 11

27.01.2022

218/02.05.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.01.2022 § 11

§ 11

## **Oikaisuvaatimus rakennusvalvontamaksuista nro 2126902043 ja nro 2126902042**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen siten, että oikaisuvaatimuksen tekijät vapautetaan heille osoitettujen rakennusvalvontamaksuosuuksien suorittamisesta voimassa olevan rakennusvalvontataksan 21 § 1 momentin nojalla.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusvalvontamaksun perusteet ja suuruus

Rakennusvalvontamaksu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 145 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Tässä tapauksessa on kyseessä rakennusvalvontaviranomaisen valvontatehtävä, joka liittyy MRL 182 §:n ja uhkasakkolain mukaisen hallintopakon käyttöön.

Maksun suuruus perustuu Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 15 §:n 2 kohtaan, jonka 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 peritty yhteensä 900 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Rakennusvalvontamaksun kohdentaminen

Maksun perusteena olevan päätöksen mukaan 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. Vastuu ei siten kohdistu ainoastaan hallinta-alueetta A hallinnoiviin kiinteistön osaomistajiin, joille on asetettu päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakot. Maksun perusteena olevan päätöksen mukaan hallinta-alueetta A hallinnoiville kiinteistön osaomistajille (D ja G) on kuitenkin yksin asetettu päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakot sen vuoksi, että D:llä ja G:llä on uhkasakkolain 7 §:n mukaisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta, toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijöillä.

Julkisoikeudelliset rakennusvalvontamaksut ovat maksuja, joita suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisten suorittamista tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä. Maksun suorittaa luvan hakija taikka toimenpiteen suorittaja tai laiminlyöjä. Laiminlyönnin on katsottu maksun perusteena olevassa päätöksessä kohdistuneen yhteisvastuullisesti kiinteistön omistajiin edellä selostetulla tavalla. Rakennusvalvontamaksut eivät ole rangaistusluontoisia maksuja. Ne eivät myöskään rinnastu uhkasakkoon.

Vapautuksen tai lykkäyksen myöntäminen rakennusvalvontamaksun suorittamisesta

Voimassa olevan rakennusvalvontataksan 21 § 1 momentin mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta voi hakemuksesta myöntää vapautuksen taksan mukaisen maksun suorittamisesta osittain tai kokonaan, milloin maksun periminen on ilmeisen kohtuutonta tai aiheetonta.

Johtopäätös

Oikaisuvaatimuksen ja siinä esitettyjen perusteiden johdosta oikaisuvaatimuksen tekijät päätetään vapauttaa heille osoitettujen rakennusvalvontamaksuosuuksien suorittamisesta voimassa olevan taksan 21 § 1 momentin nojalla.

Sovelletut oikeusohjeet  
Perusteluissa mainitut

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kiinteistön [REDACTED] osaomistajat S.S. ja J.S.

**Oikaisuvaatimuksen kohde**

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan valvonta-asiassa 49-2020-14 tekemän velvoitepäätöksen 09.12.2021 § 67 mukaiset rakennusvalvontamaksut (laskut nro 2126902043 ja nro 2126902042)

**Kiinteistö****Aiempi käsittely**

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman terassirakennelman purkamiseksi kiinteistöltä [REDACTED], [REDACTED] / Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 67

**Oikaisuvaatimus**

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että kyseessä oleva rakennusvalvontamaksu perutaan heidän osaltaan ja osoitetaan kokonaisuudessaan D:lle ja G:lle.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan muun ohessa seuraavasti:

Oikaisuvaatimuksen tekijät omistavat yhdessä kyseessä olevasta kiinteistöstä määräosan 660/1321 osaa. D ja G omistavat yhdessä jäljelle jäävät 661/1321 osaa. Yhteisomistajien välillä on sovittu ja 1.12.2016 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus, joka on rekisteröity lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin 21.12.2016 parhaalle etusijaoikeudelle. Rekisteröity hallinnanjakosopimus sitoo myös kolmansiä osapuolia.

Hallinnanjakosopimuksen mukaan kiinteistön hallinta jakautuu siten, että oikaisuvaatimuksen tekijät hallitsevat kiinteistön alaa B, ja D ja G hallitsevat kiinteistön alaa A. Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti on selvää, että D ja G hallitsevat itsenäisesti sitä osaa kiinteistöä, jolle luvaton terassi on rakennettu. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hallitse sitä rakennuspaikkaa, jolle luvaton terassi on rakennettu, joten he eivät ole voineet hakea ko. terassille rakennus- tai toimenpidelupaa. Vastuu tarvittavien lupien hakemisesta kiinteistölle rakennettuun luvattomaan terassiin on ollut siten yksin D:llä ja G:llä. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät myöskään ole voineet myöskään purkaa terassia, sillä he eivät terassia omista, eivät ole sitä rakentaneet, eikä se ole heidän hallinnassansa tai hallinta-alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tietoisia siitä, että MRL:n mukaan kyseessä on yksi kiinteistö. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan MRL ei kuitenkaan kumoa oikaisuvaatimuksen tekijöiden ja D:n sekä G:n välillä olevaa hallinnanjakosopimusta, joka sitoo myös kolmansiä osapuolia.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan, ottaen huomioon myös sen, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tehneet asiassa kaiken voitavan, on täysin kohtuutonta, että he joutuvat maksamaan asiaa koskevan rakennusvalvontamaksun 2/4 osaa, yhteensä 450 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maksu kuuluu kokonaisuudessaan osoittaa D:lle ja G:lle, sillä he ovat tilanteesta yksinomaisessa vastuussa.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus jatkuvan valvonnan maksuista
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimuksen liite Hallinnanjakosopimus
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimuksen liite Rasiustodistus
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimuksen liite Kirjallinen selitys
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimuksen liite Viestinvaihto 1
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimuksen liite Viestinvaihto 2

## **Tiedoksi**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

280/10.03.00/2022

## § 12

**Uudisrakennuslupa 2020-1685 Kansanopistontie 4**

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

2.2.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-70-8-4 ESPOONKARTANO Pinta-ala 6536.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kansanopistontie 4 02780 ESPOO  Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue 1961.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Ålandsbanken Lunastustontti I Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN					
<b>Toimenpide</b>	Kolmen rivitalon (1,3,4), yhden ketjutalon (2), talusrakennuksen (5), autokatos/jätekatoksen (6) ja autokatoksen (7) rakentaminen. Kahdeksan maalämpökaivon poraaminen.					
	Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103880751Y	361.0	361.0	1210.0	2
	2	1038807520	902.0	902.0	3040.0	2
	3	1038807531	540.0	540.0	1820.0	2
	4	1038807619	353.0	353.0	1190.0	2
	5	1038807542	129.0	129.0	430.0	1
	6	1038807553	18.0	18.0	50.0	1
	7	103994200L	60.0	0.0	360.0	0
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3  Kaupunkimittausyksikkö 06.10.2020					
	Mahdollistava					

Naapurien kuuleminen, 5kpl	20.10.2020	.
Kaupunkikuvatoimikunta lausunto	01.03.2021	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskuksen	12.01.2022	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö lausunto	17.01.2022	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskuksen	13.01.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 19kpl  
 Valtakirja  
 Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
 TEK - Vesi- ja viemärlaitteistot  
 TEK Pohjarakenteet  
 TEK - talotekniikan korjattavuus  
 TEK - käyttöturvallisuus  
 TEK - iv-laitteisto  
 TEK - vaativuusluokat  
 TEK Pintavesisuunnitelmat  
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys  
 Asemakaavamääräykset  
 Pihasuunnitelma  
 Alueleikkaukset  
 Katukorkeusilmoitus  
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
 Kerrosalalaskelma  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Rakennuslupakartta  
 Kaupparekisteriote  
 Lainhuutotodistus  
 Korttelisuunnitelma ja rakentamistapaohje  
 Maalämpökartta  
 Maalämpökaivojen etäisyydet -lomake  
 Rasitesopimus-luonnos  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Kiinteistörekisteriote  
 Hankeselostus  
 Energiaselvitykset ja -todistukset  
 Energiatodistuksen liitteet  
 Rakennesuunnittelijan lausunto, alapohjarakenteen toimivuus  
 tulvapiikkien aikana

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa kolmen rivitalon, ketjutalon, talusrakennuksen,

autokatos/jätekatoksen ja autokatoksen rakentamiselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiselle.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen, jossa suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 0,30. Tontilla on rakennusala pysäköintipaikalle ja tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osia sekä tontin yläosaan 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 harjakattoa, vastakkaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm rakentamisen sijoittumiseen, rakennusten muotoon ja energiatehokkuuteen, väriytykseen, 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 autokatos ja autokatos/jätekatos. Asuntoja on yhteensä 22 kpl. Asunnot ovat kaksi kerroksisia.

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

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontin keskisosaan. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistonttiellä sijaitsevien ajoliittymien kautta. Autopaikoitus on jaettu tontille kahteen osaan. Toiselle autopaikoitusosalle ajetaan ajoliittymän viereisen tontin ajoliittymän

kautta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1961 kem2 saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2303 kem2, josta varsinaista rakennusoikeutta on 1961 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 342 kem2.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Autokatos/jätekatos sijaitsee osin 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 ulkovarasoilla ym. keinoilla, Julkisivuja on jaettu väriyksellä 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 asfaloita - pinnoitteen on oltava maastoon sopeutuvaa ja vettä läpäisevää

Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu asuntojen lukumäärän määräämänä yhteensä 33 ap, joista 2 le-ap. Pysäköintialueen pinnoite on asemakaavan mukaisesti vettäläpäisevä kivituhka.

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.

S1-luokan väestönsuoja sijaitsee viereisen tontin 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

Sulfiidimaa- 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 2, 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 lausunnossaan 13.1.2022 ehdoin.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### **Esittelijän päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on 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

Kaupunkitekniikan keskukselle ja Ympäristökeskukselle esitelty ja puollettu hulevesisuunnitelma tulee liittää lupahakemukseen ennen aloituskokouksen pitämistä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / 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.

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- ja rappausvaihtoehdoista 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.

Pihasuunnitelma tulee esittää Espoon lupa-arkkitehdille hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

### **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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

2020-1685 asemapiirros

Ei julkaista 2020-1685 Hankeselostus

Ei julkaista 2020-1685 talo A-LEIKK

Ei julkaista 2020-1685 talo B-LEIKK

Ei julkaista 2020-1685 talo A-POHJAT

Ei julkaista 2020-1685 talo B-POHJAT

Ei julkaista 2020-1685 pihasuunnitelma

Ei julkaista 2020-1685 värijulkisivut

Ei julkaista 2020-1685 ympäristöselvitys

Ei julkaista 2020-1685 Havainneaineisto

### **Jakelu**

Hakijat

251/10.03.00/2022

## § 13

**Uudisrakennuslupa 2021-1611 Hehkutie 1**

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

2.2.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-26-211-1 MANKKAA Pinta-ala 10491.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hehkutie 1 02750 ESPOO  Asemakaava AK, II-VII+I, e=1.60 +apu 20% +prsh>20 +sähkö +erkk +ter +ma-3, Asuinkerrostalojen kortteli 16785.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Gerinkartano 2 Kutojantie 6-8 02630 ESPOO TA-Asumisoikeus Oy /ASO Oy Hehkutie 1 Hehkutie 1					
<b>Toimenpide</b>	Kahden toisiinsa kytketyn lamellikerrostalon (1, 4) ja kahden pistetalon (2, 3) sekä pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (5) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, liito-oravan yhteysreittipuiden kaataminen  Pääsuunnittelija: Koskela Hanna arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039630359	9705.0	9511.0	31705.0	6
	2	103963036A	1727.0	1671.0	5359.0	5
	3	103963037B	1765.0	1677.0	5532.0	5
	4	103963038C	9896.0	9779.0	31520.0	7
	5	103963008D	6362.0	4280.0	25145.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	24.09.2021	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 2 kpl	12.10.2021	.
Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	19.04.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	17.05.2021	Ehdollinen
Uudenmaan ELY- keskus (sähköpostin liite)	09.12.2021	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 15 kpl  
VSS-piirustus ja -ilmoitus, 3 kpl  
Hankekuvaus  
Selvitys aputiloista  
Selvitys kaavapoikkeamista  
Pöytäkirjaote  
Valtakirja, 4 kpl  
Korkotukilainavaraushakemuksen saate (autopaikkamitoitus)  
Rakennuslupakartta  
Korttelisuunnitelma  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl  
Johtoselvitys  
Maalämpökaivojen etäisyydet  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) (liitteinen)  
Rakennetyypit  
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio, 2 kpl  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio, 2 kpl  
Kosteudenhallintaselvitys, 2 kpl  
Selvitys vesikatoista (kattoikkunat ja lumen kertyminen)  
Talotekniikan korjattavuusselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, 2 kpl  
Pohjaveden ja työmaavesien hallintasuunnitelma  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Puustokartoitus  
Liito-oravaselvitys  
Liito-oravapalaverin muistio  
Selvitys olevasta ja tulevasta liito-oravareitistä  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (85) prsh A-E

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (87) A

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (89) B

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (85) prsh C-F

Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet

Liikennemeluselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä

Selvitys parvekerakenteiden ääneneristävydestä

Kerrosalalaskelma

Huoneistoluettelo

Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Esteettömyysselvitys

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Valokuvia

Värilliset julkisivut

Havainnekuvia ja selvitys julkisivumateriaaleista

Annettuja lausuntoja, 1 kpl (ELY)

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän asuinkerrostalon ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Maalämpökaivoja esitetään porattavaksi 28 kpl. Rakentamisen aloittaminen edellyttää alueellisen liito-oravareitin toteuttamista tontin ulkopuolella, jotta osa tontin nykyisellä liito-oravareitillä olevasta puustosta voidaan kaataa ja näiden puiden kaatamiselle (kolme kuusta, kolme mäntyä sekä yksi koivu) haetaan myös lupaa.

Kyseessä on Sepänkallion asemakaava-alueen ensimmäinen rakennusvaihe ja sen ensimmäinen rakennuslupa. Alueen katusuunnittelu ja katujen rakennustyöt ovat kesken.

**ASEMAKAAVA**

Asemakaavassa tontille on osoitettu kahden pistemäisen viisikerroksisen asuinkerrostalon, pitkän erikorkuisiin osiin (kerrosluku kahdesta kahdeksaan) jaetun lamellikerrostalon, enintään kaksitasoisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen sekä pysäköinti- ja väestönsuojaluolan rakennusalat. Sallittu rakennusoikeus on 16 785 kem<sup>2</sup>. Tästä vähintään 400 kem<sup>2</sup> tulee rakentaa myymälä- tai liiketilaa, jolle on osoitettu sijainniksi tontin läntisin kulma-alue. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kunkin tontin toteutuvasta kerrosalasta yhteensä enintään 20 % asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja mukaan lukien harrastus- ja saunatilat sekä palveluteiset, kerroksittain porrashuoneen 20 kem<sup>2</sup> ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, alueen sähköjaketun vaatimat muuntamotilat ja kiinteistökohtaiset tilat, liikennemelun puolelle lasiseinäisiä erkkereitä (erkkerin koko saa olla korkeintaan 3 kem<sup>2</sup>), lasitettuja terasseja ja viherhuoneita korkeintaan 5 % toteutettavasta

## **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

kerrosalasta sekä pysäköintitilat. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja liiketilojen rakentamiseen 10 %.

Rakennukset tulee materiaaleiltaan sekä kattomuodon ja räystäslinjan suhteen rakentaa korttelin alueella yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivut tulee kadun puolella jäsentää vaakasuuntaisiin vyöhykkeisiin, jotka ovat korkeintaan kaksi pysäköintikerrosta, korkeintaan viisi samanlaista asuinkerrosta ja edellisistä poikkeavat ylemmät kerrokset. Kadun puolella asuinkerrostalojen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vähintään asuinkerroksissa 1-4 tiilimuurauksen päälle tehtävää rappausta luonnonkiven sävyissä ja pihan puolella tiilimuurauksen päälle tehtyä rappausta vaaleissa ja kirkkaissa väreissä. Rakennuksen julkisivujen täydentävänä materiaalina tulee kadun puolella asuinkerroksissa käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella puuta lämpimissä puun sävyissä. Maanalaisissa kerroksissa sallitaan poikkeava kivi-, metalli- tai lasijulkisivumateriaali ilman näkyviä elementtisaumoja. Kattomuotona on käytettävä pääosin epäsymmetristä harjakattoa. Pihan puolella kattokaltevuuden tulee olla noin 60 astetta. Rakennuksessa saa olla korkeintaan rakennuksen runkosyvyyden levyisiä, julkisivuiltaan korkeampia, tasa- tai pulpettikattoisia julkisivua jäsentäviä osuuksia. Katemateriaalina tulee käyttää harmaata konesaumattua peltiä. Vinoon kattopintaan liittyvät asunnot tulee varustaa lasitetuilla parvekkeilla. Julkisivuja tulee jäsentää sisäänkäynnin rakenteilla, sisään vedoilla, erkkereillä tai materiaali-, väri- ja pintarakenteen vaihdoksilla. Konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee suunnitella muun rakennuksen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Kyläsepäntien puolelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, jotka avautuvat katutilaan pääosin läpinäkyvin ikkunapinnoin. Maanalaisten tilojen julkisivut tulee jäsentää sisäänkäynteihin liittyvin ikkunaseinäisin aputiloin. Saunatiloja ja teknisiä tiloja saa kerrosluvun estämättä sijoittaa vinoon kattomuotoon sovittaen ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle, kuitenkin enintään 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta.

Porrashuoneesta tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen. Rakennusaloilla, jotka rajoittuvat katuun tai laajaan pysäköintialueeseen, asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katu- tai pysäköintialueen tason yläpuolella. Parvekkeita saa tukea maasta ainoastaan kohdissa, joissa tukirakenteet rajaavat asuntopihan reunaa. Parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti.

Kortteli sijaitsee melualueella. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, ko. julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita ja asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavot eivät ylity. Viherhuoneissa keskiäänitaso saa olla päiväaikana enimmillään 45 dB. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.



Tontille on rakennettava lasten leikki- ja oleskelutilaa laitteineen vähintään 5 m<sup>2</sup> / asuinhuoneisto. Rakennukset ja piha-alueet tulee sovittaa oleviin maastonmuotoihin välttäen mahdollisimman paljon louhimista ja täyttämistä. Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät avokalliot ja siirtolohkareet tulee suojata työmaa-aikana ja säilyttää. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret, hyväkuntoiset puut tulee suojata työmaa-aikana, säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös mm. tuloilman suodatuksen ja sijoitteluun, piha-alueisiin sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Pistetalot ovat viisikerroksisia ja kaksi toisiinsa kytkettyä lamellitaloa käsittävät yhteensä yhdeksän porrashuonetta sekä asuinkerroksia neljästä seitsemään. Lamellitaloilla on eri katuosoitteet. Rakennuksiin liittyy kaksikerroksinen pihakannenalainen pysäköintilaitos, jonka kerrokset ovat toisistaan erilliset. Pysäköintilaitoksen yksikerroksiseen eteläiseen osaan ajetaan Gerkin kartanon katualueelta ja kaksikerroksiseen osaan pohjoisesta Hehkutieltä. Pihakannella on pihan kiertävä huoltoajoyhteys, jolle toteutetaan yhteensä kaksi ajoliittymää idästä Hehkutieltä ja Sepänkalliontieltä. Ajoväylän varrelle sijoitetaan kaksi rajattua aluetta jätteiden syväsäiliöille. Eteläisemmän jättepisteen läheisyyteen esitetään muuntamolle varattu alue.

Kohteeseen tulee kaksi asunto-osakeyhtiötä ja yhteensä 251 asuntoa. Parvekkeet lasitetaan. Tekniset tilat sekä varasto- ja aputilat sijaitsevat kellarikerroksissa ja rakennusten pihakannen tasolla. Eteläisen lamellitalon eteläosaan sijoittuu katutasossa liiketila ja Suurpellon alueella hankkeisiin edellytetty palvelueteinen. Pihakannen tasolla ko. lamellitalon matalaan väliosaan sijoittuu suuri kerhotila ja kaksi siitä omilla sisäänkäyntioilla erotettua saunaosastoa, joita toteutetaan pienemmän kerhotilan läheisyyteen kolme myös pohjoisen lamellitalon ylimpään, 7. kerrokseen. Pesuloita toteutetaan kaksi, joista toinen lännen puolelle eteläiseen lamellitaloon ja toinen pohjoiseen lamellitaloon pihatasolle. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Yhdeksän saunan sijasta toteutetaan viisi saunaosastoa, joista neljässä sekä 7. kerroksen kerhotilalla on vilvoitteluterassit. Kuivaushuoneita toteutetaan seitsemän sijasta kuusi siten, että niitä sijoitetaan jokaiseen rakennukseen. Yhteistilat ovat molempien taloyhtiöiden käytössä. Ilmanvaihtokonehuoneet (yhteensä 8) on sijoitettu ylimpiin kerroksiin muun rakennusmassan kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennusten julkisivut ovat sisäpihan ja kadun puolella tiiltä. Maantasokerroksissa julkisivuissa katujen puolella on uritettua betonia. Kattomuotona on käytetty pääosin epäsymmetristä harjakattoa, katemateriaalina on konesaumattu pelti. Lamellitalojen Kyläsepäntien

suuntaisten siipien pihanpuoleisille kattolappeille ja eteläisen lamellitalon itäosan etelälappeelle sijoitetaan yhteensä noin 280 m<sup>2</sup> laajuisena alueena aurinkopaneeleja. Parvekkeiden taustaseinät ovat tiililaattaa. Parvekkeiden kaiteet ovat pinnakaiteita ja lasitus toteutetaan täyskorkeana terassilasituksena.

Asuntojen varatiejärjestelynä on pääosin omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta, eteläisessä lamellitalossa neljästä asunnosta pelastautuminen tapahtuu joko parvekeluukkujen tai varatieikkunoiden kautta ensin matalamman osan vesikatolle ja siitä edelleen tikkaita pitkin maan tasolle. Matalan osan kerhotilasta on varatiejärjestely ikkunan kautta länteen kadun suuntaan.

Rakennusten yhteinen leikkipiha-alue sijoitetaan tontilla sen pohjoiseen osaan ja muu osa tontista, jota ei rakenneta kulkuväyläksi, säilytetään pääosin metsänä. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 26918kem<sup>2</sup>, josta 22638 kem<sup>2</sup> asuinrakennuksiin ja 4280 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 16767 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 18 kem<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta pysäköintilaitoksen lisäksi 4116 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 1755 kem<sup>2</sup>. Liiketiloja rakennetaan 400 kem<sup>2</sup>, erillisiä työtiloja ei rakenneta. Liiketilojen rakentamiseen käytetään 2 % asuinrakennusoikeudesta. Asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja rakennetaan noin 9 % kokonaiskerrosalasta ja lasitettuja terasseja sekä viherhuoneita (erkkereitä) noin 0,4 % toteutettavasta kerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- pysäköintilaitoksen alempi kerros ylittää rakennusalan rajan sisäpihalla Kyläsepäntienkadun suuntaisesti 740 mm ja Hehkutien suuntaisesti 5236 mm, ylempi kerros ylittää rakennusalan rajan sisäpihalla Hehkutien suuntaisesti 836 mm ja eteläisen lamellitalon 6-kerroksinen pohjoispääty ulottuu 4-kerroksiselle rakennusalalle 196 mm. Ylitykset johtuvat rakenneratkaisuista.
- rakennusten julkisivut ovat rappauspintojen sijasta pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä, jota perustellaan julkisivumateriaalin paremmalla kestävyydellä.
- pihan puolen vesikaton kaltevuudeksi on annettu noin 60 astetta. Pistetalojen ja eteläisemmän lamellitalon osalla ko. jyrkkä kattokulma on kadunpuoleisella kattolappeella, jota perustellaan sillä, että ratkaisu noudattaa alueelle laadittua korttelisuunnitelmaa ja siinä esitettyä luontevaa rakennusten ilmettä.
- saunatiloja ja teknisiä tiloja sijoitetaan pohjoisemmassa lamellitalossa (porrashuone D) ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle enemmän kuin asemakaavassa sallittu 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta. Ullakolle sijoitetut aputilat (noin 250 kem<sup>2</sup>) ovat noin 3/4 ko. lamellin osan suurimman kerroksen (noin 330 kem<sup>2</sup>) alasta. Poikkeama

ei näy rakennuksen hahmossa, vaan rakennuksen muoto on vastaava kuin viereisessä rakennusmassassa.

- eteläisemmän lamellitalon porrashuoneista A ja B ei ole suoraan käyntiä kadulle. Porrashuone A ei ole kadun varrella ja porrashuone B sijaitsee liiketilan takaosassa pysäköintilaitoksen puolella. Pihakannelta esteetön käynti kadulle on mahdollista porrashuoneen C kautta.

- asemakaava mahdollistaa liikennemelun puolelle lasiseinäisten erkkereiden rakentamisen. Suunnitelmassa on erkkereitä, jotka ovat tiilirakenteisia ja varustettu suurilla ikkunoilla. Poikkeamaa perustellaan tiilisten ulokkeiden paremmalla sopivuudella julkisivukokonaisuuteen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja 1 ap / 60 liiketila-kem2. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Pihalle sallitaan vain liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikkavaatimus hankkeelle, jossa eteläisempi lamellitalo tulee olemaan vuokra-asuntotuotantoa, on vähintään 184 ap. Autopaikkoja toteutetaan pysäköintilaitokseen 186 ap, joista liikuntaesteiselle soveltuvia paikkoja on 8 le-ap. Autopaikat ovat nimeämättömiä. Autopaikoista nopean latauksen pisteitä ollaan toteuttamassa noin 2 % autopaikoista ja hitaan latauksen pisteitä noin 25 % autopaikoista, lisäksi muihin autopaikkoihin tulee latauspistevalmius.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Liiketiloihin pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 kem2. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 553 pp, joista 8 pp liiketiloja varten. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisälle 546 pp ja lisäksi 8 pp liiketilan edustalle. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja (35 pp).

Eteläisemmän lamellitalon kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa ja pohjoisemmän lamellitalon kellariin yksi S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 353 m2 443 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki kadun ja pihakannen tasojen yleiset ja yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä lukuun ottamatta vähäisenä haettavaa poikkeamaa porrashuoneiden A ja B läpikuljettavuudesta katutasolle.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tämän hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 60 dB ja yöllä 52 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten

parvekkeet täytyy lasittaa.

Tontin hulevesiä viivytetään keskeisesti pihalle sijoitettavissa viivytysputkissa, joiden viivytystilavuudeksi on ilmoitettu 85 m<sup>3</sup>. Lamellitalojen välinen ulkoporrasyhteys toimii korttelin tulvareittinä Kyläsepäntielle.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä käytettävien tiilien valintaan, liito-oravareittien huomioimiseen ja tontin katualueiden rajapintojen kaupunkitekniikan keskuksen kanssa koordinointiin kohdistuvin huomautuksin, jotka on huomioitu päivityksissä suunnitelmissa sekä lupamääräyksissä.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä kahdessa erillisessä esittelyssä. Rakennetekniikan osalta on pyydetty lisäselvitykset rakennuksen ulkoseinänä toimivaan vesikattorakenteeseen toteuttavista kattoikkunoista ja lumen putoamisen hallinnasta. Selvitysten toimittamisen jälkeen suunnitelmia on muutettu mm. muuttamalla kattoikkunoiden tyyppiä ja lisäämällä eteläisen lamellitalon katujulkisivun puolelle katoksia. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitettujen pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

#### MUUT LAUSUNNOT

Rakennuslupahakemuksen mukaisen rakentamisen toteuttaminen edellyttää puiden kaatoa ainoaksi toimivaksi liito-oravan kulkureitiksi määritellyltä alueelta, puita joudutaan kaatamaan tontin eteläosan lisäksi sen välittömästä läheisyydestä. Asiasta ELY-keskuksen kanssa 22.9.2021 käydyssä neuvottelun pohjalta on hakija teettänyt suunnitelman korvaavan reitin rakentamisesta. Korvaava liito-oravareitti on tarkoitus luoda sekä pystyttämällä hyppypuita että istuttamalla uutta puustoa. Hyppypuiksi valitaan rakennuspaikoilta kaadettavia mahdollisimman korkeita mäntyjä. Istutettavaksi on suunniteltu mm. tammia, pylväshaapoja ja kuusia. Hyppypuut on tarkoitus poistaa, kun istutettu puusto on kasvanut tarpeeksi kookkaaksi. ELY-keskus on hankkeelle antamassaan lausunnossa todennut, että korvaava liito-oravan kulkureitti voidaan toteuttaa luvan liitteeksi toimitetun ja lausuntopyynnössä esitetyn suunnitelman mukaisesti. Puiden kaato nykyisen liito-oravareitin kohdalta tulee tehdä vasta sen jälkeen, kun hyppypuut on pystytetty korvaavaksi yhteydeksi. Näin toimien rakentamishankkeesta ei aiheudu luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltujen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämistä.

Ympäristöterveysuojelun palvelualueen kannanotossa hankkeelle on todettu, että liiketilojen suunnitelmien tarkennuttua tulee suunnitelmat esitellä ympäristöterveysuojelulle, joka on huomioitu lupamääräyksissä.

Tontin rajan ulkopuolelle ulottuville perustusrakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

**NAAPUREIDEN KUULEMINEN**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla 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.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien 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.

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

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

Puiden kaato nykyisen liito-oravareitin kohdalta voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun hyppypuut on pystytetty korvaavaksi yhteydeksi.

Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät avokalliot ja siirtolohkareet tulee suojata työmaa-aikana ja säilyttää. Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret, hyväkuntoiset puut tulee suojata työmaa-aikana, säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa.

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

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

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

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

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

Liiketilojen suunnitelmien tarkennuttua tulee suunnitelmat esitellä ympäristöterveydensuojelulle.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä tai tiilipintaisten elementtien tilaamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä

rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on

vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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

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

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

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

2021-1611 Asemapiirros  
Ei julkaista 2021-1611 Hankeselostus  
Ei julkaista 2021-1611 LEIKKAUKSET JA RAKENNETYYPIT  
Ei julkaista 2021-1611 korttelisuunnitelma  
Ei julkaista 2021-1611 POHJAPIIRROS K1-1. KERROS  
Ei julkaista 2021-1611 POHJAPIIRROS K - K2 JA SELOSTUS  
Ei julkaista 2021-1611 POHJAPIIRROS 7. ULLAKKO, SAUNAOSASTO  
Ei julkaista 2021-1611 POHJAPIIRROS VESIKATTO  
Ei julkaista 2021-1611 Liito-oravareitit  
Ei julkaista 2021-1611 Ympäristöselvitys  
Ei julkaista 2021-1611 LIITE 2 KATUJULKISIVUT.pdf  
Ei julkaista 2021-1611 LIITE 3 PIHAJULKISIVUT  
Rakennusluvan 2021-1611-Hehkuritie 1 liite 49-2021-1611\_1061 LIITE 4  
PIHAJULKISIVUT 2.pdf  
Ei julkaista 2021-1611 Pihasuunnitelma alustava  
2021-1611 Havainnekuvia ja selvitys julkisivumateriaaleista

## Jakelu

Hakijat



257/10.03.00/2022

## § 14

**Uudisrakennuslupa 2021-2000 Segersveninkatu 6**

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

2.2.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-40-382-7 ESPOON KESKUS Pinta-ala 2484.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Segersveninkatu 6 02770 ESPOO  Asemakaava AK, IVu(1/2)/Vu(1/2), 3900 +prsh>15 +15 % +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 3900.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	As Oy Segersveninkatu 6/ c/0 Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo Revontulentie 7 02100 Espoo					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta					
	Pääsuunnittelija: Harjapää Marjaana arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039804480	5524.0	5267.0	16900.0	5
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö	29.11.2021				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	27.09.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	08.11.2021				Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 14 kpl Aloittamisoikeushakemus					

Väestönsuojapiirustus  
Hankekuvaus (myös sijaintikartta)  
Selvitys yhteistiloista  
Pöytäkirjaote  
Valtakirja  
Alustava yhteisjärjestelysopimus  
Sopimus tulevista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä  
Autopaikkaselvitys  
Rakennuslupakartta  
Korttelisuunnitelma  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Pohjaveden hallintasuunnitelma  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennetyypit  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kosteudenhallintaselvitys  
Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (90)  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, 2 kpl  
Liikennemeluselvitys  
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys  
Kerrosalakaavio  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Valokuvia  
Värilliset julkisivut  
Aluejulkisivu ja havainnekuva  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa maanrakennus- ja perustustöiden tekeminen ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että työvaiheita halutaan yhteensovittaa korttelissa viereisellä tontilla (8) käynnistymässä olevan rakennustyömaan kanssa.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**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 toisiinsa liittyvää rakennusala, joiden välissä on ohjeelliset rakennuksen rajat. Toinen rakennusaloista on osoitettu neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa ullakon tasolle on mahdollista sijoittaa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 3900 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 % (585 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 % (195 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 itäreuna ja osa tontin lounaisosasta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, lounaisosaan tulee istuttaa myös puita ja pensaita. Tontin läntisen julkisivun kokonaisuääneneristävyyden 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 tilojen maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Rakennus on 5-kerroksinen, lisäksi rakennuksessa on kaksi ullakkoa. Asuntoja toteutetaan 87, yhtä asuntoparveketta lukuun ottamatta muut asuntoparvekkeet lasitetaan. Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan neljän asunnon ja varastotilojen lisäksi yhteistiloina pesula ja kuivaushuone, muut yhteistilat eli kerhotila ja saunat sijoitetaan Sunantien puoleisen siiven ullakolle. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa

asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu - viiden saunan sijasta rakennetaan kolme tilavaa saunaosastoa. Asuntojen varatiejärjestelyinä on lännessä kadun puolella omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta ja muiden julkisivujen parvekkeilta pelastautuminen tukeutuu pelastuslaitoksen nostokalustoon.

Julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua, joko tummanharmaata tai ruskeankirjavaa, tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivuissa ikkunoiden ympärillä tehostemuurausta. Parvekekaiteet ovat pääosin lasiset, ullakoilla kaiteissa on pinnakaide tai lasikaide kirkasta lasia ja muualla käytetään läpinäkymätöntä lasia. Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto. Rakennuksen vesikatto ylittää lounaassa Sunantien puoleisella kulmalla tontin rajan noin 465 mm, jonka rakennusjärjestyksen 10 § sallii.

Tontille toteutetaan rakennuksen molemmin puolin ajoliittymät, joista eteläisempi palvelee jäteajoneuvon ja liikuntaesteisten ajoa tontille ja pohjoisempi pääasiassa vain pelastustienä. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä rakennuksen pohjoispuolelle. Tontille toteutetaan kolme liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa, joista kaksi osoitetaan lupahankkeelle ja yksi naapuritontin 8 käyttöön. Muut autopaikat toteutetaan pääosin LPA-alueelle ja pysäköintilaitokseen. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 5267 kem<sup>2</sup>, josta varsinaista rakennusoikeutta on 3900 kem<sup>2</sup> ja se käytetään kokonaan. Kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 871 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 496 kem<sup>2</sup>. Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistönhuoltotiloja toteutetaan rakennuksessa noin 14 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Rakennus ylittää rakennusalan rajan sisäpihan puolelle Sunantien suuntaisen siiven osalla 495 mm, jonka lisäksi ko. rakennuksen siipeä ei rakenneta asemakaavan velvoittamana kiinni rakennusalan pohjoiseen rajaan, vaan se jää siitä 115 mm etäisyydelle. Poikkeamia perustellaan sillä, että rakennus on sijoitettu siten tontille, että itäsuuntaan avautuu enemmän näkymiä.
- Ullakolla käytetään vähän yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta pääkäyttötarkoitukseen mukaiseen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala ullakolla on 452 kem<sup>2</sup>, joka on noin 51 % alemman kerroksen pinta-alasta. Varsinaista rakennusoikeutta ei ylitetä.
- Sunantien julkisivulle toteutetaan asunnon (B84) parveke, jota ei lasiteta. Parvekkeen kohdalla tontin raja kääntyy. Huoneistossa on toinen parveke eteläpuolelle, joka on lasitettu. Poikkeamaa perustellaan sillä,

että ullakkokerrokseen toteutuu alemmista kerroksista poikkeava ilme.

Hankkeessa poiketaan esteettömyysasetuksesta siten, että Sunantien puolelta rakennuksen 1. kerrokseen johtavan parvekkeiden alaisen arkadikäytävän portaan eteen ei jää käytävälle 1200 mm vapaata kulkuväylää esteetöntä kulkua varten vaan portaan kohdalla vapaa tila on noin 975 mm. Poikkeama perustuu arkadikäytävän rajalliseen tilaan. Rakennukseen on mahdollista päästä kadulta esteettömästi myös kiertämällä rakennuksen pohjoispääty.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn 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 44 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja on suunniteltu toteutettavan. Autopaikoista 2 ap toteutetaan tontille liikuntaesteiselle soveltuvana autopaikkana ja lopuista autopaikoista 14 ap toteutetaan LPA-alueelle tontilla 6 ja 28 ap LP-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon liitteeksi toimitetun autopaikkaselvityksen mukaan kaikki autopaikat (yli 50 ap) toteutetaan nimeämättöminä)). Tontin 6 lupahakemus on 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 174 pp ja toteutettavaksi esitetään 178 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 146 pp ja 32 pp sijoitetaan 1. kerroksen halkaisevaan ja porteilla rajattuun yhdyskäytävään.

Rakennuksen 1. kerrokseen Sunantien puoleisen siiven päähän rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 78 m<sup>2</sup> 104 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat rakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB ja yöllä 57 dB. Sisäpihan parvekkeita ei ole meluselvitysten perusteella välttämätöntä lasittaa.

Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän koillisosaan sijoitettavissa viivytysputkissa noin 17,5 m<sup>3</sup> sekä lounaisosan viivytyspainanteessa 2 m<sup>3</sup>.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu alustavia yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä jätteiden keräyspisteestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä sisäänkäyntien korostamiseen sekä pihamateriaalien ja 1. kerroksen ikkunoiden riittävän koon tarkistamiseen liittyvien huomautuksien, 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.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustustöiden tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 39200 euron vakuus.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
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.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Mikäli rakennustyönaikainen ajoyhteys tontille on eri kuin luvilla 2021-1911 ja 2021-1912, on vastaavan työnohtajan otettava ennen rakentamista

valmistelevien töiden aloitusta yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma.

Päivitetty suunnitelma on esiteltävä

rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen

käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten

MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen

järjestämiseksi.

Allekirjoitetut yhteisjärjestelysopimukset tulee toimittaa

rakennusvalvontaan ennen runkorakennustöiden

aloittamista.

Tontin raja-alueen korot tulee sovittaa LPA-

alueeseen.

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee

sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä

kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Ennen 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. Ääneneristävyden 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 (44 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet nostopaikkoineen 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, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

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

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

2021-2000 Asemapiirros  
Ei julkaista 2021-2000 HANKEKUVAUS  
Ei julkaista 2021-2000 Leikkaus A-A  
Ei julkaista 2021-2000 Leikkaus B-B  
Ei julkaista 2021-2000 Pohjapiirustus, 1.kerros  
Ei julkaista 2021-2000 Pohjapiirustus, 2.kerros  
Ei julkaista 2021-2000 Pohjapiirustus, 5.kerros ja ullakko  
Ei julkaista 2021-2000 2021-2000 Pohjapiirustus, Ullakko  
Ei julkaista 2021-2000 Julkisivu pohjoiseen, värillinen  
Ei julkaista 2021-2000 Julkisivu itään, värillinen  
Ei julkaista 2021-2000 Julkisivu etelään, värillinen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/90

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 14

27.01.2022

Ei julkaista 2021-2000 Julkisivu länteen, värillinen  
Ei julkaista 2021-2000 Pihapiirustus  
Ei julkaista 2021-2000 Suviniitty ympäristöselvitys  
Ei julkaista 2021-2000 Suviniitty korttelisuunnitelma  
2021-2000 havainnekuvia

Jakelu

Hakijat

277/10.03.00/2022

## § 15

**Uudisrakennuslupa 2021-1976 Lillhemtintie 13**

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

2.2.2022

**Rakennuspaikka**

49-21-177-1

Lillhemtintie 13

HENTTAA

02250 ESPOO

Pinta-ala 5307.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAK, (2/3)IV/(1/2)VI, 5950 m<sup>2</sup> +prsh>20  
+yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen  
korttelialueKaavanmukainen  
rakennusoikeus6020.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi  
PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

**Toimenpide**Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja niitä yhdistävän pihakannenalaisen  
avoimen autosuojan (3) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Urala Risto arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	103979539N	2938.0	2822.0	10500.0	6
2	1039795279	5227.0	5136.0	18400.0	4
3	103979542S	1076.0	0.0	0.0	1

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1Naapurien kuuleminen, 09.12.2021  
6 kpl

Kaupunkimittaussyksikkö 24.11.2021

Kaupunkikuvatoimikunta 26.04.2021

Kaupunkikuvatoimikunta 24.05.2021

Puoltava

Kieltävä

Kieltävä

	Kaupunkikuvatoimikunta 21.06.2021	Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	<p>Pääpiirustukset, 17 kpl Väestönsuojapiirustus Hankekuvaus (sis. sijaintikartta) Selvitys yhteistiloista Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös, 3 kpl Valtakirja Rakennuslupakartta Poikkeamispäätös (lainvoimainen) Korttelisuunnitelma HSY:n liitoslausunto Katukorkeusilmoitus Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Hulevesisuunnitelma Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma Palotekninen suunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle) Jätepisteen etäisyyskaavio Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (4), E-luku (85) A Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (4), E-luku (84) BCD Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Akustinen selvitys Pysäköintilaitoksen avoimuuskaavio Kerros- ja kokonaisalalaskelma, 3 kpl Esteettömyysselvitys Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Ympäristöselvitys Tonttileikkaukset (värilliset julkisivut) Selvitys julkisivumateriaaleista Havainnekuvia</p>	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	<p>LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden toisiinsa pihakannenalaisella avoimella autosuojalla kytketyn asuinkeuhkon rakentamiseen pihajärjestelyineen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on Espoon Asunnot Oy.</p> <p><b>ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS</b> Tontin varsinainen rakennusoikeus on 5950 kem2. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoja palvelevia yhteis- ja aputiloja sekä asuntojen ulkopuolisia varastoja, tekniset ja jätehuoltotilat sekä porrashuoneen 20 m2 ylittävän tilan kaikissa kerroksissa, mikäli se</p>	

lisää viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi saa rakentaa yhteen kerrokseen kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja aputiloja. Tontin itäisemmälle rakennusalalle saa ja tulee rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi myymälä-, palvelu- tai työtilaa vähintään 70 kem2 ja rakentaa saa enintään 300 kem2.

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi asuinrakennusten rakennusalaa, joista torialueen viereen tontin itäosan rakennusalalle on mahdollista rakentaa varsinaiselta rakennusoikeudeltaan 2150 kem2 suuruinen kuusikerroksinen rakennus ja läntiselle rakennusalalle varsinaiselta rakennusoikeudeltaan 3800 kem2 suuruinen nelikerroksinen rakennus, johon liittyy em. pysäköintilaitoksen rakennusala. Kuusikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinainen rakennusoikeus) puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ja nelikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Katu- tai toritilaa rajaavien julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Näillä julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia ja aukion reunalle sijoitettavien liike-, palvelu- ja työtilojen tulee avautua aukiolle suurilla ikkunoilla. Porrashuoneiden sisäänkäynnit aukiolle tulee toteuttaa vähintään metrin syvennyksiin. Sisäänkäyntejä, porrashuoneita ja rakennusten välisiä kulkuaukkoja tulee korostaa värein, materiaalein tai taiteen keinoin.

Idästä torialueelta ei saa järjestää tontille ajoneuvoliittymää. Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Kerrostaloihin on järjestettävä palvelueteiset. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. korttelin yhteiseen piha-alueeseen, kansipihan ilmeeseen, hulevesien hallintaan ja alueen tulvatason huomioimiseen liittyen. Kaavassa ei ole rakennuksia tai ulkotiloja koskevia ääneneristysvaatimuksia. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2021-1507). Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- autopaikkoja toteutetaan 20 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää
- pysäköintilaitos / pihakansi sijoittuu osin asemakaavan mukaisen al/ma-alueen ulkopuolelle.
- autopaikoista 70 % sijoitetaan kansipihan alapuoliseen pysäköintilaitokseen (poikkeamispäätös sallii 71 %) asemakaavan edellyttämän 80 % sijaan
- katu- ja toritilaa rajaavissa rakennuksissa on parvekevyöhykkeet ja niiden verhoiluna on 45 mm tiililaatta, kun asemakaavan mukaan ko. julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja tai puhtaaksi muurattua tiiltä ja parvekkeiden ripustettuja tai sisäänvedettyjä
- rakennusoikeus ylittyy noin 39 kem2.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että:

1. Autopaikkoja voidaan vähentää korkeintaan 20 %, mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa

vuokra-asuntotuotantoa.

2. Maantasokerroksen tilojen liittymiseen katu- ja toritilaan kiinnitetään erityistä huomiota.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennukset toteutetaan siten, että kuusikerroksinen rakennus on pistetalo ja nelikerrokseen rakennukseen tulee kolme porrashuonetta. Rakennuksia yhdistää poikkeamispäätöksen mahdollistamana oleskelupihakansi, jonka alle sijoittuu avoin autosuoja. Asuntoja rakennetaan yhteensä 91, parvekkeet lasitetaan. Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Pistetaloon toteutetaan 76 m<sup>2</sup> suuruinen liiketila, jonka lisäksi rakennukseen toteutetaan yhteistiloina varastotilojen lisäksi torille parvekevyöhykkeen alaisen arkadiston kautta avautuva pesula (tähän liittyy kaksi kuivaushuonetta) sekä palveluteinen. Rakennusten yhteiset kerhotila ja kaksi saunaa sijoitetaan lamellitalon 1. kerrokseen siten, että toinen saunaosastoista sijoitetaan laajan etelänpuoleiseen arkadiin avautuvan kerhotilan yhteyteen porrashuoneeseen B ja toinen saunaosasto arkadiin avautuvana porrashuoneeseen C. Lamellitalon vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja noin 30 m<sup>2</sup> suuruiselle alalle. Pihakannelle pääsee suoraan porrashuoneista A-C ja D-porrashuoneesta on sisäyhteys pihakannelle porrashuoneen C kautta. Porrashuoneen C edustalla on myös kannelle johtava ulkoporrasyhteys. Tontille toteutetaan oleskelu- ja leikkialueet sekä pihakannelle että maantasoon.

Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Saunaosastoja toteutetaan viiden sijasta kaksi, joka vastaa Espoon asuntojen kokemusperäiseen tarpeeseen.

Asuinrakennusten julkisivut (käsittäen parvekkeiden etuseinäpinnat) ovat yleisten alueiden suuntaan myös arkadien takaseinien osalta pääosin tiililaattapintaiset (kaksi rakennusmassoittain toteutettavaa väriä), sisäpihan puolella lamellitalon julkisivu on valkobetonia. Parvekkeiden taustaseinissä käytetään maalattua betonia. Parvekkeiteet toteutetaan opaalilasilla. Rakennukset ovat tasakattoisia. Pysäköintilaitoksen julkisivuverhous on metallisäleikköä.

Jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsilöihin, jotka rajataan katutilasta ja tontin ajoväylästä tiilimuurilla. Tontin etelälaidalla on sähkölaitoksen kytkentäkaappi (Risto: miten näkyy suunnitelmissa?) Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennusten rakentamiseen käytetään yhteensä 7958 kem<sup>2</sup>. Varsinainen rakennusoikeus 5950 kem<sup>2</sup> käytetään kokonaan ja ylitetään poikkeamispäätöksen mahdollistamana 39 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään yhteensä 1629 kem<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 340 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa myönnetyn poikkeamispäätöksen lisäksi asemakaavasta siten, että pistetalon luoteiskulma ulottuu 10 m<sup>2</sup> verran enimmillään 2,8 m rakennusalueen ulkopuolelle, jota perustellaan rakennuksen julkisivun jatkumisella yhtenäisenä kulmaan saakka sekä sillä, että ylityksestä suurin osa (6 m<sup>2</sup>) on parvekevyöhykettä. Ylityksellä ei ole vaikutusta naapureihin.

Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että pistetalon rakennusallalla käyttämättä jäävä varsinainen 5 kem<sup>2</sup> rakennusoikeus käytetään poikkeamispäätöksen salliman 39 kem<sup>2</sup> varsinaisen rakennusoikeuden ylityksen kanssa lamellitalon rakentamiseen, jolloin lamellitalon rakennusallalla käytetään varsinaista rakennusoikeutta 3844 kem<sup>2</sup>. Poikkeamaa rakennusallalla perustellaan kerrosten yhtenäisellä asuntojakaumalla.

Hanke poikkeaa paloasetuksesta siten, että avoimen autosuojan lattiapinta-ala esitetyllä materiaalilla (asfaltti) ylittää asetuksen salliman 1000 m<sup>2</sup> ollen 1055 m<sup>2</sup>. Pinta-alaylitys on noin 5 %.

Pelastusviranomainen on puoltanut vähäisenä esitettyä poikkeamaa.

Lisäksi hankkeessa poiketaan paloasetusta täydentävästä topten-käytäntöjen mukaisesta ohjekortista 117b 28. Lamellitalon B- ja D porrashuoneissa kerrostasoilla matka kauimmaisen huoneisto-oven ja alas lähtevän porrassyöksen reunan välillä ylittyy ohjeen mukaisesta 12 metristä, jota kompensoidaan ko. porrashuoneissa toteuttamalla huoneisto-oviin ovisulkijat.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asunto-, liike-, palvelu- tai työtilakerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on käytetyn rakennusoikeuden määräämänä vähintään 70 ap. Tontille esitetään poikkeamispäätöksen mahdollistamana toteutettavaksi yhteensä 56 ap, joista 16 sijoitetaan kattamattomina pihalle ja 40 ap pysäköintilaitokseen siten, että näistä autopaikoista 2 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia. Autopaikoille tulee hidas latausmahdollisuus latausmäärän mittauksella ja maksulla.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 ap / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on käytetyn rakennusoikeuden määräämänä vähintään 198 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi sisätiloihin 200 pp ja lisäksi toteutetaan kattamattomia ulkopaikkoja, joissa on runkolukitusmahdollisuus 60 polkupyörälle sisäänkäyntien läheisyydessä.

Molempiin rakennuksiin toteutetaan 1. kerrokseen yksi S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 120 m<sup>2</sup> 160 hengelle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. Pihakannelle on esteettömät kulkureitit porrashuoneiden kautta.

#### MUUT SELVITYKSET

Tontin hulevesiä esitetään viivyttävän istutusten lisäksi ajoliittymän yhteyteen ja pihapysäköintialueen alle sijoitettavissa viivytytputkissa noin 30 m<sup>3</sup>.

Ajoliittymän paikka toteutetaan noin 5 m lännemmäksi kuin katusuunnitelmassa on ajateltu, lisäksi yksi katualueen ajatelluista puista jää pois. Kaupunkitekniikan keskuksen hankkeelle antamassa kannanotossa ei ole nähty estettä suunnitelmien mukaisille piha-alueiden toteutuksille, on edellytetty kuitenkin suunnitelmien yhteensovittamista.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolme kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä lamellitalon arkadikäytävään johtavien portaiden leveyden, luiskien käsijohteiden sijoittamisen sekä vaalean tiilipintaisen seinän autosuojan sisälle jatkamisen mahdollisuuden tarkistamista koskevin ehdoin ja suosituksin. Lisäksi autosuojan sisäänajon turvallisuuteen ja valaistukseen tuli jatkossa kiinnittää huomiota. Suunnitelmia on viimeisen lausunnon jälkeen päivitetty mm. leventämällä portaita ja kehittämällä autosuojan ilmettä lisäämällä sen valaistusta ja sen seiniin tehostevärimaalauksia.

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

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja



IV-työnjohtaja

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

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.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien 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.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

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

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.

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

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2021-1976 Asemapiirros

Ei julkaista 2021-1976 RAKENUSSUUNNITTELUN PERUSTEET ja  
HANKEKUVAUS

Ei julkaista 2021-1976 LEIK-A\_RAKTY

Ei julkaista 2021-1976 LEIK-B

Ei julkaista 2021-1976 pihapiirros

Ei julkaista 2021-1976 pohjapiirustus 1KRS

Ei julkaista 2021-1976 pohjapiirustu 2KRS

Ei julkaista 2021-1976 pohjapiirustu 6KRS

Ei julkaista 2021-1976 pohjapiirustus ULLAKKO

Ei julkaista 2021-1976 Poikkeamispäätös 26-11-2021

Ei julkaista 2021-1976 Suurpelto III\_Lähiympäristö- ja  
korttelisuunnitelma

2021-1976 ulkoväriyysuunnitelma

2021-1976 havainnekuvat

**Jakelu**

Hakijat

## § 16

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

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

**Espoon ympäristönsuojelulle tulleet päätökset:****Uudenmaan ELY-keskus, 18.11.2021, UDELY/11964/2021**

Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä

Ilmoittaja ja puhdistettava alue: Unema Oy, Kilonpolku 4

**Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 22.12.2021, nro 422/2021, ESAVI/12689/2018**

Asia: Ruoppausmassojen välivarastoinnin ja käsittelyn ympäristölupa. Hakija ja toiminnan sijainti: Helsingin kaupunki, Helsingin Koivusaari. Valitusaika päättyy 28.1.2022. [Linkki päätökseen.](#)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Päätös Kilonpolku 4

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 6, § 16**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 5, § 7, § 8**

**Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 9, § 10, § 12, § 13, § 14, § 15****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: 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 käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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



## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 11**

### **Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### **Valitusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

### **Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

### **Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

## Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069  
Faksi: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)  
Puhelinvaihe: 029 56 42000  
Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

## Oikeudenkäyntimaksu

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