



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

10.03.2022

Kokoustiedot

Aika 10.03.2022 klo 17:00 - 20:44
Tauko klo 19:28 - 19:40

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	
	Nores Mia	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo 17.35-18:10 § 47 käsittelyn ajan ja klo 18:32-19:28 § 42 käsittelyn ajan
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:31 § 41 käsittelyn jälkeen
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 18:15 § 47 käsittelyn jälkeen
	Schalin Christel	vs. rakennuslupapäällikkö	
	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Nyman Marika	sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Paukku
pöytäkirjantarkastaja

Sari Savela
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.03.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 37		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 38		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 39	1	Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2021	7
§ 40	2	Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan ympäristöterveydenhuollon yhteistoimintasopimus	12
§ 41		Esitys kaupunginhallitukselle uusien virkojen perustamisesta	14
§ 42	3	Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318	16
§ 43		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1864 Kampelatie 4	23
§ 44		Uudisrakennuslupa 2022-237 Riihitontuntie 7	31
§ 45		Uudisrakennuslupa 2022-310 Ylismäenkuja 4	39
§ 46		Uudisrakennuslupa 2021-1993 Hauenkalliontie 12	48
§ 47		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	57
§ 48		Viranhaltijoiden päätökset	58
§ 49		Muutoslupa, 2021-1856 Kutojantie 10	59

§ 37

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi Muutoslupa, 2021-1856 Kutojantie 10 kohdassa 13. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi kohta 11 ”Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä” kohdassa 5. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.3.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 38

10.03.2022

§ 38

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Paukku ja Sari Savela.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 39

10.03.2022

1168/11.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 39

§ 39

Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2021

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

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman 2020-2024 toteutumisten arvioinnin vuodelta 2021.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi 16.12.2020 § 124 Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman päivityksen vuodelle 2021. Valvontasuunnitelman laadinnassa on huomioitu valtakunnallisessa suunnitelmassa annetut tarkastustiheyssuositukset sekä oma paikallinen riskinarviointi.

Valtioneuvoston asetuksen 665/2008 mukaan lautakunnan tulee arvioida vuosittain valvontasuunnitelman toteutuminen. Tiedot valvontasuunnitelmien toteutumisesta ja luottamuselimen päätös asian käsittelystä tulee toimittaa Etelä-Suomen aluehallintovirastoon maaliskuun loppuun mennessä.

Valvontasuunnitelmien toteutuminen v. 2021

Tarkastusten suorittamisessa sovellettiin edelleen koronatilanteesta riippuen erityistä riskiperusteista harkintaa, mutta tarkastusten kokonaismäärä nousi selvästi edellistä vuotta korkeammaksi. Valvontasuunnitelmaan kirjatuihin tarkastuksista toteutui sekä

elintarvikevalvonnan että terveydensuojeluvalvonnan osalta 72 %.
Tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta toteuma oli 60 %.
Toimijoiden tekemiä, toimintaansa koskevia ilmoituksia ja hakemuksia käsiteltiin yhteensä 480 kpl ja asuntoyhteisöjen tupakointikieltihakemuksia 20 kpl. Taulukossa 1 on esitetty elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan osalta vuosien 2020 ja 2021 tuloksia vertaillen.

Tartuntatautilain (ttl) muutoksen (22.2.2021) myötä ympäristöterveydenhuollon tehtäväksi annettiin koronarajoitusten valvonta helmikuussa 2021 ja tämä tehtävä priorisoitiin muun suunnitelmallisen valvonnan edelle epidemiahuipun ajaksi. Espoon kaupungilla siirrettiin ttl:n mukaista toimivaltaa elintarvike- ja terveydensuojeluvalvontaviranomaiselle kesäkuun loppuun asti siten, että tarkastuksia voitiin tehdä myös suunnitelmallisen valvonnan ulkopuolisiin kohteisiin. Kauniaisissa ja Kirkkonummella toimivaltaa ei siirretty, ja ttl:n mukaista valvontaa tehtiin suunnitelmallisen valvonnan ohessa. Tämän lisäksi tarkastuksia tehtiin AVIn valvontapyyntöjen nojalla. Kesäkuun jälkeen ttl:n mukaista valvontaa tehtiin koko valvonta-alueella kulloinkin voimassa olevien AVI:n rajoituspäätösten mukaisesti, suunnitelmallisen valvonnan ohessa sekä valvontapyyntöjen pohjalta. Ttl:n mukainen valvonta kulutti valvontaresurssia, ja vaikutti osaltaan suunnitelmallisen valvonnan toteuttamiseen. Koronarajoitusten valvonta ei ollut toimijoille maksullista.

Akuutit ympäristöterveyden häiriötilanteet saatiin hoidettua ongelmitta. Vaikka yksittäisiä ruokamyrkytyspäilyilmoituksia tuli runsaasti, oli tilanne varsinaisten elintarvike- ja vesivälitteisten epidemioiden suhteen rauhallinen, ja valtakunnalliseen RYMY-järjestelmään tehtiin ainoastaan yksittäinen ilmoitus ruokamyrkytysepidemiasta. Talous- ja uimaveteen liittyviä häiriötilanteita oli vuoden aikana yhteensä 37 kpl. Em. tehtävien lisäksi yksikön henkilöstöä työllistivät mm. toimijoiden neuvontatehtävät, erilaisten lausuntojen valmistelu sekä viranhaltija- ja viranomaispäätökset.

Taulukko 1. Yhteenveto elintarvike- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisen valvonnan toteumasta, vertaillen 2020 ja 2021

	Elintarvikevalvonta		Terveystieteiden valvonta		Yhteensä	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Valvontakohteiden määrä	2260	2438	1132	1130	3392	3568
Suunniteltu tarkastusmäärä	1225	1179	390	376	1615	1555
Suunnitelmallisten tarkastusten toteuma (% suunnitelluista) sis. seurannan	728 (59 %)	851 (72 %)	221 (57 %)	271 (72 %)	957 (59 %)	1121 (72 %)
Seurantatarkastukset eriteltynä	61	134		12	61	146
Suunnitelman ulkopuoliset tarkastukset	53	33	73	90	131	123

Valvontayksikössä tehtiin toimintavuoden aikana elintarvikelain, terveystieteiden valvontalain sekä tupakka- ja lääkelain mukaisia tarkastuksia yhteensä 1426 tarkastusta (v. 2020 toteutui 1280 kpl), joista suunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia oli 1236 ja suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 190 kpl. Asiakirjatarkastuksina näistä hoidettiin 92 kpl. Taulukossa 2 on esitetty toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna. Suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia ovat mm. asumisterveystarkastukset, hakemus- ja ilmoitusmenettelyyn liittyvät tarkastukset sekä valitusten tai ruokamyrkytyspäilyjen johdosta tehdyt tarkastukset. Asumisterveystarkastusten jono vaihteli 3-6 kk:n välillä, ollen vuoden lopussa noin 3 kk. Tarkastuskäyntien lisäksi tehtiin erilaisia näytteenottokäyntejä.

Taulukko 2. Tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna

Lakiperuste	Suunnitelmallisten tarkastusten tavoite	Toteutuneet suunnitelmaan sisältyvät (%)	Suunnitelman ulkopuoliset	Tarkastukset yhteensä
Elintarvikelaki	1179	851 (72%)	33	884
Terveystieteiden valvontalaki	376	271 (72%)	90	361
Tupakka- ja lääkelaki	190	114 (60 %)	67	181
Yhteensä	1745	1236 (71 %)	190	1426

Toimijaa veloitetaan valvontatyöstä ympäristöterveydenhuollon maksutaksan mukaisesti. Valvontatietojärjestelmän kautta laskutetut valvontamaksutuotot olivat vuonna 2021 yhteensä 531 592 € (v. 2020; 395

520 €). Maksutuottojen nousuun on vaikuttanut paitsi tarkastusmäärän kasvu, myös keväällä 2021 tehty maksutaksa tarkistaminen.

Tarkastuksilta koottu asiakaspalaute on ollut hyvää ja toimijat ovat kokeneet valvontakäynnit toiminnalleen hyödyllisiksi. Asiakaspalautekyselyjen perusteella 94 % valvonnan asiakkaista koki tarkastuskäynnin hyödylliseksi.

Henkilöstöresurssit

Henkilöstöresurssit ovat olleet puutteelliset vastaamaan kasvavaa valvontatarvetta ja lainsäädännön tuomia uusia valvontatehtäviä, ja tehtävien priorisointi on siksi ollut erityisen tärkeää. Uusi elintarvikelaki hyväksyttiin huhtikuussa 2021 ja sen myötä vuoden 2022 alusta elintarvikealan toimijoilta oli varauduttava perimään 150 € suuruinen vuosimaksu. Lisäksi joulukuussa hyväksytty terveydensuojelulain muutos toi myös osalle terveydensuojeluvalvonnan ilmoitettavista kohteista vastaavan maksun. Tämän lisärahoituksen turvin hyväksyttiin perustettavaksi kolme uutta terveystarkastajan vakanssia, jotka tulevat täyttyön vuonna 2022. Resurssia tullaan kohdentamaan paitsi tavanomaiseen tarkastustoimintaan, myös toimijoiden ohjaukseen ja neuvontaan, johon edellytetään keskusviranomaisen taholta erityistä painotusta.

Henkilöstö on kokenut töiden sujuvan hyvin myös etätöiden aikana, mutta työyhteisön antama tuki on koettu osin heikentyneeksi.

Toiminnan kehittäminen

Vuoden 2021 merkittävin muutos oli kaupunkitasoinen organisaatiouudistus, jossa ympäristöterveyden palvelualue liitettiin uuteen kaupunkiympäristön toimialaan, osaksi ympäristö- ja rakennusvalvontakeskusta (YRK), rakennusvalvonnan sekä ympäristönsuojelun rinnalle. Muutos astui voimaan 1.8.2021 ja on edellyttänyt toimintamallien uudelleenmäärittelyä mm. raportoinnin, seurannan ja talouden osalta. Henkilöstön osalta muutos tarkoitti osastosihteerin siirtymistä tukipalvelut -yksikköön. Muutos ei vaikuttanut asiantuntijatehtäviä hoitavien tehtävänkuvuihin. Uudistuksen myötä on pyritty fasilitoimaan yhteistyötä rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun kanssa ja yhteisten asioiden hoitamista on pyritty sujuvoittamaan. Mm. lausuntokäytäntöjä on uudistettu ja työstetty yhteislausuntoja ympäristönsuojelun kanssa. Lisäksi uudessa organisaatiossa on käynnistetty toimialatasoinen viestintäverkosto -toiminta, johon myös ympäristöterveydenhuollon henkilöstön edustajat osallistuvat. Asiakaspalvelun kehittämistyö on puolestaan aloitettu YRK:n tasolla.

Valvontayksikön taksaa päivitettiin vuoden aikana kahdesti. Keväällä 2021 tehtiin työtunnin hintaan maltillinen (2 €) korotus, ja huomioitiin tarvittavat

päivitykset lainsäädännön osalta. Toinen päivitys tehtiin syksyllä 2021 uuden elintarvikelain pohjalta, ja se astui voimaan vuoden alussa 2022. Tämä päivitys sisälsi myös maininnan valvonnan vuosimaksusta sekä elintarvike- että terveydensuojelulain osalta.

Vuoden 2021 aikana saatiin päätökseen näytteenotto- ja analyysipalvelujen hankinnan kilpailutus, ja palvelujen tuottajaksi valittiin Metropolilab Oy. Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Valvontaan liittyviä prosesseja on pyritty jatkuvasti sujuvoittamaan ja yhdenmukaistamaan. Sisäisiä auditointeja tehtiin neljä. Vuonna 2021 tarkasteltiin erityisesti tupakointikieltohakemusten käsittelyä ja siihen luotiin uutta ohjeistusta. Valvonnan vuosimaksun käyttöönotto ja valvontatietorekisterin päivittäminen tätä muutosta varten on työllistänyt valvontahenkilöstöä erityisesti loppuvuoden aikana.

Valvontayksikössä on ohjattu eläinlääketieteen opiskelijoita harjoittelujaksoillaan Helsingin ja Tarton yliopistoista sekä yksi insinööriopiskelijan opinnäytetyö. Ympäristöterveydenhuollon alan ammattikorkeakouluopiskelijoita on toiminut terveystarkastajan sijaisuuksissa kerryttäen opintoihinsa vaadittavaa harjoitteluaikaa.

Elintarvike-, terveydensuojelu- ja tupakkalain valvontasuunnitelmien sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin ja eläinlääkäripalvelujen järjestämissuunnitelman toteutuminen on kuvattu liitteissä 1-4.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Valvontasuunnitelmien toteutumisen arviointi v. 2021

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Kauniaisten kaupunki
Kirkkonummen kunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

10.03.2022

1140/00.04.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 40

§ 40

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan ympäristöterveydenhuollon yhteistoimintasopimus

Valmistelijat / lisätiedot:

Nevas Mari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää kuntien maksuosuudet ympäristöterveydenhuollon palvelujen tuottamisesta seuraavasti:

Kauniaisilta ja Kirkkonummelta peritään niiden maksuosuutta kyseisen kunnan keskimääräisen asukasluvun mukaan lukuun ottamatta eläinlääkintähuollon kustannuksia.

Eläinlääkintähuollon kustannukset jaetaan aiempien vuosien eläinlääkintähuollon palvelujen käyttöön perustuen siten, että Espoon osuus on 70 %:a ja Kirkkonummen 25 %:a. Kauniaisten osuus 5 %:a määräytyy aiemman 1.1.2008 voimaan astuneen sopimuksen mukaisesti ja perustuu siihen, että jokaisen kunnan osuus on vähintään viisi (5) prosenttia.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristöterveydenhuollon toiminnan turvaamiseksi ja tehostamiseksi on lainsäädännössä määrätty minimikoot kunnan ympäristöterveydenhuollon yksiköille ja veloitettu pieniä yksiköitä muodostamaan yhteistoiminta-alueita. Espoon ja Kauniaisten kaupungit sekä Kirkkonummen kunta ovat tehneet yhteistoimintasopimuksen kuntien ympäristöterveydenhuollosta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

10.03.2022

1.1.2008 alkaen. Espoon kaupunki vastaa yhteistoiminta-alueen ympäristöterveydenhuollon palvelujen järjestämisestä, hallinnosta ja päätöksenteosta.

Sopimus on päivitetty, koska Espoon sosiaali- ja terveystoimen toimialaan kuuluvat ympäristöterveydenhuollon tehtävät siirtyivät 1.8.2021 voimaan tuleen Espoon kaupungin hallintosäännön mukaisesti kaupunkiympäristön toimialalle. 1.8.2021 jälkeen Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy vuosittain ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueen toimintaa koskevat valvontasuunnitelmat, ja päättää kuntien maksusuudet ympäristöterveydenhuollon palvelujen tuottamisesta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ympäristöterveydenhuollon yhteistoimintasopimus 2021

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kauniaisten kaupunki
Kirkkonummen kunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 41

10.03.2022

915/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 41

§ 41

Esitys kaupunginhallitukselle uusien virkojen perustamisesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Pasi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen rakennusvalvonnan palvelualueelle perustetaan kaksi uutta lupa-arkkitehdin tai lupavalmistelijan virkaa ja yksi uusi lupa-insinööri tai rakenneinsinöörin virka.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoo-tarinan tulostavoitteisiin on kirjattu rakennusvalvonnan osalta: "Uudisrakentamisen lupien kohtuullinen käsittelyaika." Uudet vakanssit perustetaan tulostavoitteen toteuttamista sekä henkilöstön työkykyä ja suorituskykyä tukevana toimenpiteenä. Rakentamisen määrä ja rakennushankkeiden vaativuus ovat olleet pitkään kasvussa Espoossa. Rakennushankkeiden vaativuus ja ohjaustarpeen kasvu on kasvanut merkittävästi kaupunkirakenteen tiivistymisestä johtuen. Myös lainsäädäntöuudistukset ja jatkuva kehittyminen edellyttävät henkilöresurssin lisäämistä.

Uusien vakanssien täyttämisen nostaa henkilöstömenoja kuluvana vuonna arviolta 70 000 €. Rakennusvalvonnan palvelualueen katetavoitteen arvioidaan toteutuvan. Uusien vakanssien aiheuttamat henkilöstökulut on huomioitava ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus -tulosityksikön seuraavien vuosien talousarviokehityksessä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 41

10.03.2022

Kaupunginhallitus käsittelee uusia vakansseja koskevat esitykset
toukokuussa 2022.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunginhallitus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

10.03.2022

645/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 42

§ 42

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai

kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Hakemuksen lähtökohdat

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021.

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteineen.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laitetilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvissä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen houkuttelevan ilkivaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle 49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista.

Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Sillä seikalla, että masto ja rakennelma on ennätetty sijoittaa ennen sijoitusoikeuden hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta, ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa eri sijoitusvaihtoehtoja niiden kustannusten osalta.

Johtopäätökset

Kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehtoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä esitetyn lisäksi ottaen erityisesti huomioon laitesuojana olevan rakennelman ja maston suuri koko ja niiden sijoittuminen

kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle, sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyvän.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-424-1-318 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.8.2021 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 § 2 momentti, ja 239 §

Käsittely

Nieminen Häggmanin kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: ”Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Telia Towersilta pyydetään uudelleen kustannuslaskelma, jossa on huomioitu maston rakentamisen kustannuslaskelma sekä haettuun että vaihtoehtoiseen paikkaan päätöksenteon tueksi.”.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Palautti asian valmisteluun.

Selostus

Sijoituspaikka

49-424-1-318 Kilo
Kilontie 23, 02610 Espoo

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Hakemuksen liitteessä 1 on osoitettu kartalla ja valokuvin radiomaston ja siihen liittyvien rakenteiden sijainti kiinteistöllä 49-424-1-318. Liitteessä 2 esitetään kartalla maston palvelualue ja tietoja/karttoja muista lähimmistä olevista mastoista. Liitteessä 3 on esitys korvaavista vaihtoehtoista. Kun radioteknisesti tyydyttävä alue on rajattu, niin sen jälkeen määritellään ko. alueen maantieteelliset olosuhteet, jotka vaikuttavat tarvittavan maston korkeuteen ja sen tarvitsemaan pinta-alaan. Kyseiset vaatimukset vaikuttavat myös kustannuksiin. Mainituilla perusteilla tyydyttäviä sijaintivaihtoehtoja ympäristössä, jossa matkaviestinverkko on jo muodostunut, ei välttämättä ole usein saatavilla. Hakijan esittämät hypoteettiset vaihtoehdot edellyttäisivät kohtuuttoman suuria investointeja ja täten ei tyydyttäviä korvaavia vaihtoehtoja nykyiselle sijainnille ole saatavilla.

Alueen viestiliikenne (Telian, DNA:n ja Elisan asiakkaat) on mastosta käsin rakennetun langattoman matkaviestinverkon varassa. Merkittävä turvallisuusriski syntyy, mikäli masto joudutaan purkamaan pois.

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta. Mikäli rakennelma jää joskus tarpeettomaksi, niin kohde puretaan ja kiinteistön alue siistitään asianmukaisesti.

Osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Kiinteistön omistaja on irtisanonut olevan maanvuokrasopimuksen, joka päättyy 9.12.2021.

Kuuleminen ja kiinteistön omistajan vastine

Kiinteistön 49-424-1-318 omistajalle on varattu mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta 3.11.2021 saantitodistuksin tiedoksi annetulla kirjeellä.

Vastineessa on todettu, että kantatontista lohkottu tontti on myyty 22.12.2020. Kauppakirjan ehtona ostajan puolelta on ollut Telemaston purkaminen, jonka vuoksi vuokrasopimus Telia Towers Oy:n kanssa on purettu 9.12.2020.

Mikäli Telemasto jää nykyiselle paikalleen, niin kauppahinnasta tullaan vähentämään tuntuva korvaus. Tällä hetkellä arvioiden yli 100 000€. Koska se myös laskee heti maston tuntumaan tulevien asuntojen hintoja, ja vaikeuttaa niiden myymistä sekä on myöskin kosmeettinen haitta, joka on suoraan näkyvissä. Kauppakirjan ehtona ja tonttikaupan loppusumman maksamisen ehtona on maston purkaminen nykyiseltä paikaltaan. Eli kaupan loppusumma maksetaan, kun masto on purettu ja poistettu nykyiseltä paikaltaan. Kantamme Telemaston nykyiseen sijaintiin on kielteinen sen aiheuttaman suuren rahallisen tappion vuoksi.

Lisäksi kyseessä oleva masto ja mastokoppi ovat vanhanaikaisia. Itse masto houkuttelee nuoria mm. kiipeämään mastoon, vaikkakin maston alue on aidattu. Lisäksi maston yhteydessä oleva "koppi" missä sijaitsee itse laitteet ovat saaneet vuosien saatossa hyvän spraymaali kerroksen ilmeisesti nuorison toimesta. Mastolle kulkeminen tapahtuu kiinteistön 49-424-1-318 piha-alueen kautta.

Kiinteistössä toimii Kilon VPK, jonka tiloja vuokrataan mm. kokous ja juhlayhteyksiin, kulkeminen mastolle on toisinaan hankalaa koska kulku mastolle tapahtuu parkkialueen läpi ja juhlavieraat eivät aina jätä vapaata kulkua mastolle. Maston vuokrasopimus on tehty vuonna 1995 ensin määräaikaisena 10 vuotta jonka jälkeen on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuosi kerrallaan.

Korvauksena määräalasta Telia Towers Oy on maksanut vaihtelevia summia aina 2500 -3500€:n välillä. Joten mahdollisesti yli 100 000€:n tappio kauppahinnassa on todella tuntuva.

Olemme tutustuneet sijoitusvaihtoehtoihin myös tontin ostajan kanssa. Sijoitusvaihtoehto 1 ei tulisi häiritsemään niin kantatontin 49-424-1-318 kuin uuden omistajan hallinnoimaa tonttia 49-54-92-2. (Omistus ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kun koko kauppahinta on maksettu.)

Näin ollen maston ja myydyin tontin väliin jää kaupungin nk. puistoalue + osa kantatontista, joten kosmeettista haittaa ei olisi, eikä rahallista suurta tappiota koidu. Vastineen liitteenä on toimitettu 22.12.2020 tehty kauppakirja tontin määräalasta. Vastine ja liite on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakijan vastine omistajan vastineen johdosta

Hakija on vastineessaan todennut muun ohessa, että huoltokulku tukiasemalle on vähäistä, vuosittain vain 1 – 3 kertaa vuodessa. Lisäksi hakija kertoo, että masto ei ole mitenkään erityisen vanhanaikainen eikä tietoon ole tullut, että mastoon olisi kiivetty. On myös erittäin valitettavaa, että rakennuksiin kohdistuu ilkeävalta, ja Telia suorittaakin koppien puhdistustöitä, mutta valitettavasti tietyillä alueilla ilkeävalta ei lopu. Hakija uskoo, että toimivien matkaviestinpalvelujen vaikutus asuntojen arvoihin ei ole alentava, vaan päinvastoin, vaikutus on positiivinen. Tukiaseman etäisyys on naapurin rakennusalaan varsin pitkä.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

10.03.2022

1 Ei julkaista Oleva masto

Oheismateriaali

- Ei julkaista Sijoituslupahakemus, Telia Towers Finland Oy
- Ei julkaista Olevan maston peitto- / palvelualue, muut ovat lähimmät mastot
- Ei julkaista Selvitys vaihtoehtoiset uudet mastopaikat
- Ei julkaista Selitys asianomaisen kuulemiseen
- Ei julkaista Selityksen liite, Kauppakirja tontin määrälästä 22.12.2020
-
- Ei julkaista Täydennyspyyntö ja hakijan vastine sijoittamiskustannuksista
- Ei julkaista Hakijan vastine 22.12.2021
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 1, esimerkkejä mastoista asutuksen keskellä
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 2, tukiaseman etäisyyksiä

Tiedoksi

Hakijat
Kiinteistön 49-424-1-318 omistaja

597/10.03.00/2022

§ 43

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-1864 Kampelatie 4

Päätöspäivämäärä 10.3.2022
 Päätös annetaan julkisanon jälkeen 16.3.2022

Rakennuspaikka	49-14-13-4 HAUKILAHTI Pinta-ala 6715.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kampelatie 4 02170 ESPOO Asemakaava PUISTO 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²																								
Hakija	KOy Kampelantie Haukilahti c/o Hoivarakentajat Oy, Yrittäjänkulma 5 33710 Tampere																									
Toimenpide	Päiväkoti (0483), varastorakennus (0527), varastokatos, maalämpökaivoja, aitaaminen, aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Miettunen Sakari Arkkitehti SAFA Uusi rakennus																									
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1039800483</td> <td>902.0</td> <td>902.0</td> <td>3400.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1039800527</td> <td>30.0</td> <td>16.5</td> <td>48.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>103980043X</td> <td>14.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1039800483	902.0	902.0	3400.0	1	2	1039800527	30.0	16.5	48.0	1	3	103980043X	14.0	0.0	0.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	1039800483	902.0	902.0	3400.0	1																					
2	1039800527	30.0	16.5	48.0	1																					
3	103980043X	14.0	0.0	0.0	1																					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3 Kaupunkimittausyksikkö 25.11.2021 Sivistystoimi 20.12.2021 Ympäristönsuojelun palvelualue 23.12.2021																									
		Mahdollistava Ehdollinen Ehdollinen																								

Espoon seudun ympäristöterveys	10.12.2021	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	17.12.2021	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	11.01.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
 Aloittamisoikeushakemus
 Tontin vuokrauspäätös
 Kaupparekisteriote
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Naapurin kuuleminen 7 kpl
 Naapurin huomautus 5 kpl
 Hakijan vastine 5 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivon etäisyydet
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Esteettömyysselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (85)
 Kerrosalakaavio
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Ympäristöselvitys
 Kasvun ja oppimisen toimialan lausunto
 Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto
 Vastine lausuntoon
 Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Pihasuunnitelma
 Puustokartoitus
 Sijoituslupa

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS
 Lupa-arkkitehti oli 18.1.2022 § 3 myöntänyt rakennusluvan päiväkotirakennuksen, varastorakennuksen ja varastokatoksen rakentamiseen, neljän maalämpökaivon poraamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen sekä aloittamisoikeudelle perustusten rakentamista varten.

Oikaisuvaatimusten tekijä, kiinteistöjen 49-14-18-1 ja 49-14-18-2 Kuhatie 12-18 omistaja, oli naapurinkuulemisen yhteydessä antanut hankkeesta huomautuksen, jossa vaadittiin rakennusluvan ehdoksi Kuhatien sulkemista läpiajoliikenteeltä pysyvästi. Päiväkodille suunniteltua autopaiikkamäärää pidettiin riittämättömänä, ja huomautuksessa

edellytettiin, että tontin sisäinen pysäköinti suunniteltaisiin riittäväksi siten, ettei pysäköintiä ohjautuisi huomauttajan tai heidän naapureidensa kiinteistöille. Lisäksi päiväkotia edellytettiin pientaloympäristöön sopivuuden tähden pienennettäväksi asemakaavan laatimisvaiheessa esitettyä lapsiryhmien määrää vastaavaksi.

Hakija oli antanut huomautukseen vastineen, jossa hakija oli todennut hankkeen olevan asemakaavan mukainen paitsi autopaikkamäärän myös päiväkodin laajuuden suhteen, koska asemakaava ei rajoittanut lapsiryhmien määrää. Hakija oli lisännyt, että Espoon kaupunki oli parhaillaan suunnittelemassa katumuutosta Kampelatie leventämiseksi ja uuden jalankulkuväylän rakentamiseksi. Lupa-arkkitehti oli hakijan vastineen perään todennut, että rakennusluvassa ei ollut mahdollista ratkaista katualueelle ehdotettuja muutoksia.

Lupa-arkkitehti oli lisännyt lupapäätökseen lupamääräyksen aloituskokouksessa esitettävästä työmaan liikennesuunnitelmasta. Liikennesuunnitelmassa oli osoitettava ensisijaiseksi työmaan liikenneyhteydeksi Hauenkalliontie-Kampelatie. Työmaaliikenne Lahnatien pihakadun kautta oli suunnitelmassa kiellettävä kokonaan ja ajoa Kuhatieen kautta oli vältettävä.

ALOITTAMISOIKEUS

Lupa-arkkitehti antoi rakennusluvan myöntämisen yhteydessä päätöksellään 18.1.2022 § 3 luvan rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 31 570 euron vakuutta vastaan. Edellä mainitun päätöksen mukainen aloittamisoikeus ei koskenut louhintaa.

Luvan hakija haki aloittamisoikeudelle laajennusta ja lupa-arkkitehti myönsi aloittamisoikeuden laajennuksen päätöksellään 17.2.2022 § 9 (rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2022-348) päiväkotirakennuksen rakennustöiden jatkamiselle vesikattoon saakka sekä pihavarastojen rakentamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 63 140 euron vakuutta vastaan.

OIKAISUVAATIMUKSET

Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 2021-1864.

Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuslupapäätös kumottavaksi kunnes Kuhatieen katualueen turvallisuus on varmistettu. Vaatimuksen toteuttamiseksi tulee seuraavat kaksi asiaa toteuttaa.

1) Työmaaliikenne tulee liikennesuunnitelmassa kieltää kokonaan myös Kuhatiellä. Muutosta haetaan siis lupamääräykseen.

2) Kuhatie suljetaan pysyvästi läpiajoliikenteeltä ja vain tontilleajo sallitaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan lupamääräyksen

muuttamisesta muun ohessa sillä, että työmaaliikenne aiheuttaa vaaraa yhtäläillä pientaloalueelle sijoittuvalla Kuhatien länsiosalla leikkiville lapsille kuin lapsille Lahnatien pihakatuosuudella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan Kuhatien sulkemisesta pysyvästi läpiajoliikenteeltä sillä, että vain täten voidaan taata Kuhatien turvallisuus muulloinkin kuin päiväkodin rakentamisen aikana. Muutos ehkäisisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päiväkodin saattoliikenteen pysäköinnin ohjautumisen Kuhatielle ja Kuhatien kiinteistöjen tonteille.

Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että luvanhakijan esittämä väite siitä, että liikenne päiväkodille tulisi kulkemaan pääosin Hauenkalliontien suunnasta, on vailla totuus pohjaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Kuhatie on houkutteleva läpiajoreitti Niittykummun ja Länsiväylän suunnasta päiväkotiin tuleville.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että päiväkotia koskevan asemakaavan valmistelutyössä viranomaiset ovat keskenään keskustelleet toimenpiteistä liikenteen rauhoittamiseksi paitsi Lahnatien pihakatuosuudella myös Kuhatiellä. Oikaisuvaatimuksen tekijä odottaa edelleen tämän yhteistyön johtavan toimenpiteisiin.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2022-348

Oikaisuvaatimuksen tekijä on jättänyt oikaisuvaatimuksen myös aloittamisoikeuden laajentamista koskevasta rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2022-348.

Kuten rakennuslupaa 2021-1864 koskevassa oikaisuvaatimuksessa, oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että työmaaliikenne kielletään myös Kuhatien kautta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hakija perustelee aloittamisoikeuden laajentamista sillä, että oikaisuvaatimus kohdistuu katualueen liikennejärjestelyihin, joihin hakija ei voi vaikuttaa. Tämä ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pidä paikkaansa, sillä rakennuslupaa koskevassa oikaisuvaatimuksessa vaadittiin Kuhatien läpiajoliikenteen sulkemisen lisäksi myös työmaaliikenteen kieltämistä Kuhatiellä.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

ANNETTU VASTINE

Luvanhakija on antanut rakennusluvasta 2021-1864 tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta vastineen, jossa todetaan hanke ja siihen sisältyvä pysäköintijärjestely asemakaavan mukaiseksi.

Luvanhakija toteaa painottavansa urakoitsijoita noudattamaan työmaan liikennesuunnitelman mukaista kulkuyhteyttä suoraan Hauenkalliontieltä työmaalle ja lisää, että maanrakennustöiden jälkeen raskaiden

ajoneuvojen liikenne työmaalle tulee rauhoittumaan huomattavasti.

Edelleen luvanhakija sanoo myötävaikuttavansa siihen, että tuleva päiväkodin käyttäjä ohjaisi saatto- ja muun liikenteen kulkemaan myös Hauenkalliontien kautta.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakija on antanut vastineen myös rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2022-348 tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta. Hakija toteaa vastineessaan muun ohessa, että oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus työmaaliikenteen kieltämisestä Kuhatiellä sopii heille. Hakija toteaa edelleen, että Kuhatien kautta ei muutenkaan kuljeta työmaalle ja että raskas liikenne ei voi käyttää katuja, koska siitä ei käytännössä pääse kulkemaan.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA SEN PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Rakennuslupa on oikeusharkintainen ja se tulee myöntää, kun se täyttää sille laissa asetetut edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § ja 135 §).

Oikaisuvaatimus koskee yksittäistä lupamääräystä, joka liittyy liikennesuunnitelmaan ja työmaaliikenteeseen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia näkökohtia, joita ei olisi tutkittu jo lupa-arkkitehdin lupapäätöksen myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tai kyseessä olevaa lupamääräystä tulisi muuttaa.

Rakennusluvassa ei ratkaista katualueelle ehdotettuja muutoksia eikä sen perusteella voi sulkea katuja.

Rakennusvalvontaviranomaisen luvasta 2022-348 tehty oikaisuvaatimus koskee myös rakennusluvan 2021-1864 yksittäistä lupamääräystä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia näkökohtia, joita ei olisi tutkittu jo lupa-arkkitehdin lupapäätöksen myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Viitteen lupapäätöksen 2022-348 perusteluihin, aloittamisoikeuden laajentamista koskeva hakemus on täyttänyt MRL 144 §:ssä asetetut edellytykset ja aloittamisoikeuden laajennus on siten voitu myöntää.

Esittelijän päättöehdotus

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.
Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja työmaan liikennesuunnitelma.
Liikennesuunnitelmassa osoitettava ensisijaiseksi työmaan liikenneyhteydeksi Hauenkalliontie-Kampelatie. Työmaaliikenne Lahnatien pihakadun kautta kiellettävä kokonaan ja ajoa Kuhatien kautta vältettävä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on luonnontilaisena säilytettävä tontin läntinen osa rajattava rakennustyön ajaksi suoja-aidalla asemapiirustuksen mukaisesti. Suojattavaa aluetta ei saa käyttää työmaa-alueena tai varastointiin. Suojaustoimenpiteissä noudatettava Espoon ympäristökeskuksen ohjeita.

Puiden kaataminen on kielletty liito-oravien pesimärauhan 1.4.-31.7. aikana.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Muuntamon siirtämisestä tontin puolelle neuvoteltava kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Ennen muuntamon siirtämistä on toimenpiteelle saatava rakennusvalvonnan hyväksyntä rakennusaikaisena muutoksena.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 43

10.03.2022

Oheismateriaali

Ei julkaista Lupapäätös 2021 1864

Ei julkaista Oikaisuvaatimus koskien uudisrakennuslupaa 2021-1864

Ei julkaista Espoon Haukilahden päiväkotivastine oikaisuvaatimukseen

Ei julkaista 2021-1864 Asemapiirustus

Ei julkaista 2021-1864 värillinen julkisivupiirustus

Ei julkaista 2021-1864 Kaavakartta

Ei julkaista 2021-1864 kaavamääräykset

Ei julkaista 2021-1864 Lupa-arkkitehdin lupapäätös

rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2022-348

Ei julkaista 2021-1864 Oikaisuvaatimus 2022-348

Ei julkaista Ympäristönsuojelun lausunto 2021-1864

Ei julkaista Vastine 9.3.2022 oikaisuvaatimuksen johdista

rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2022-348

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

1132/10.03.00/2022

§ 44

Uudisrakennuslupa 2022-237 Riihitontuntie 7

Päätöspäivämäärä

10.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

16.3.2022

Rakennuspaikka	49-15-24-11 NIITTYKUMPU Pinta-ala 4308.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 7 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja pysäköintialueen rakentaminen Pääsuunnittelija: Mäkipaja Veikko arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103996487C	2478.0	2385.0	8166.0	5
	2	103996489E	5486.0	5027.0	17764.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 27.01.2022		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen, 5kpl 11.02.2022		.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 24 kpl Valtakirja Hankekuvaus Asemapiirustus-DWG					

Rakennetekniikka ennen luvan hakemista
Riskiarviolomake
Kerrosalalaskelma
Selvitys hulevesistä
Palotekniset erillissuunnitelmat
Energiaselvitys ja -todistus, 2kpl
Leimattu paloteknisen suunnitelman liitekuvat
Perustamistapalausunto
Ulkoväriyssuunnitelma
Katukorkeusilmoitus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Esteettömyyselvitys
VSS-ilmoitus
Hulevesisuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Perspektiivikuva
Ympäristöselvitys
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Leimattu palotekninen suunnitelma
Pohjatutkimuskartta
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Pintavesisuunnitelma
Rakennuksen tietomalli
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennuslupakartta
Vesijohto- ja viemärilausunto
Väestönsuojapiirustukset
Meluselvitys

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa 5-kerroksisen ja 5-7 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 92 asuntoa 7 asuinkerroksessa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, johon saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja (AK-1). Asemakaavan mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä. Ilmanvaihtokojeet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Katujen varsille sijoittuviin rakennuksiin ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Kadun suuntaan maantasossa avautuvat tilat tulee varustaa liiketilamaisesti ikkunoin ja ovin. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleita.

Piha-alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Ne tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelialueittain tonttijaosta riippumatta

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 6000 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoleiset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Muuntamotilat tulee sijoittaa maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Lisärakennusoikeutta saa toteuttaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala on 7412k-m², ja kokonaisala 7964 m². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on käytetty 730 k-m² (12 %). MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksissa 401 k-m², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 136 k-m². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Espoon asuntojen vuokra-asuntokohteen 1- ja 2-portaiset lamellitalot sijoittuvat tontille pääosin asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta vähäisiä rakennusalueen rajojen ylityksiä. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään. Asuntojen yhteistiloista kerhohuone ja pesula sijaitsevat A-talon 1.kerroksessa, saunaosastot vilvoitteluparvekkeineen C-portaan 6.kerroksessa. Varastotilat sijoittuvat 1. kerrokseen pks-ravan ohjeiden mukaisesti. Jätehuone on sijoitettu B-talon läpikulkuun.

Asunnoista 43 kpl on 1-2h+kt ja 49 kpl 3h+kt tai suurempia. Asuntojen keskipinta-ala on 55,7 m². Asunnot avautuvat pääosin itään tai länteen, päätyihin sijoittuu myös useampaan ilmansuuntaan avautuvia asuntoja.

Asuinrakennusten julkisivut ovat puhtaaksi muurattua luonnonvalkeaa tiiltä, vesikatot ovat lapekattoja. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Oleskelupiha sijaitsee rakennusten välissä. Tontin länsireunan pysäköintialueelle päin tai kadulle ei aukea maantasossa asuntoja.

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

kaukolämpöön.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylitetään rakennuksen 1 itäjulkisivulla noin 0,2 m. Rakennuksen 2 länsijulkisivun parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan noin 0,6 m ja itäjulkisivun parvekkeet noin 2,4 m. Muuntamoaa ei ole sijoitettu sille osoitetulle ohjeelliselle rakennusalueelle rakennukseen, vaan siitä noin 8 metrin päähän luoteeseen erilliseksi puistomuuntamoksi.

Hakija perustelee ylityksiä niiden vähäisyydellä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 110 k-m² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää näiden osalta 20 %.

Asemakaava edellyttää 44 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille 44 kpl asemakaavan mukaisesti. Autopaikoista yksi (1) on liikuntaesteisille soveltuva.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa pyöräpysäköintiä. Asemakaava edellyttää 200 polkupyöräpaikan rakentamista katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 200 kpl kellareiden ulkoiluvälinevarastoissa, sekä lisäksi pihalle 8 polkupyöräpaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Väestösuoja 160 henkilölle sijoittuu B-portaan 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 27.1.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 18.1.2022 ja 22.2.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 13.12.2021,

jolloin hanketta puollettiin suosituksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

RASITTEET

Alustava rasitesopimus liittyen tontin 49-15-24-9 kulkuoikeuteen tontin 49-15-24-11 kautta omaan pysäköintihalliinsa, sekä johtoihin naapurin tontilla ym. on liitetty hakemukselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan ja sovittava siitä, miten rakennustyön viranomaisvalvonta toteutetaan ja mahdollinen aloituskokous järjestetään.

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

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

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

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 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava

mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-237 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-237 hankeselostus

Ei julkaista 2022-237 Rak 1 Leikkaus A-A

Ei julkaista 2022-237 Rak 2 Leikkaus B-B

Ei julkaista 2022-237 Rak 1 1.kerros

Ei julkaista 2022-237 Rak 1 5.kerros

Ei julkaista 2022-237 Rak 2 1.kerros

Ei julkaista 2022-237 Rak 2 5.kerros

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 44

10.03.2022

Ei julkaista 2022-237 piha- ja istutussuunnitelma
2022-237 Näkymä kadulta

Jakelu

Hakijat

1096/10.03.00/2022

§ 45

Uudisrakennuslupa 2022-310 Ylismäenkuja 4

Päätöspäivämäärä

10.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

16.3.2022

Rakennuspaikka	49-21-46-5 HENTTAA Pinta-ala 1724.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 4 02200 ESPOO Asemakaava AK-1, XI/XII, 5150 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5150.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Ålandsbanken lunastustontti Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN Asunto Oy Espoon Vanbronpolku c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI	
Toimenpide	12-kerroksisen asuinkerrostalon (1) ja siihen kytketyn taloussiiven rakentaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus 1 103998984X	Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 6971.0 6346.0 22100.0 12 Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 09.02.2022 Puoltava

	Kaupunkikuvatoimikunta 08.03.2021	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 21 kpl Väestönsuojapiirustus Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus Pöytäkirjaote Valtakirja, 2 kpl Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus HSY:n liitoslausunto Katukorkeusilmoitus Naapurin kuuleminen, 4 kpl Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust) Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat Rakennetyypit Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Kosteudenhallintaselvitys Ulospuhallusilmalaitteiden toimivuuden osoittaminen Jäteilman seinäpuhalluksen tyyppiratkaisut simulointi Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus Pohjavedenhallintasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Alustava pihasuunnitelma Pelastustiesuunnitelma Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (83) Liikennemeluselvitys Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Parvekepiirustus Paarikuljetuksen tilantarve, periaatekaavio Kerros- ja kokonaisalalaskelmat Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja siihen kytketyn jätehuoneen käsittävän rakennussiiven rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa perustustöiden ja kellarin seinien rakennustöiden sekä salaojien ja kunnallisteknisten liittymätöiden tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että runkotyöt halutaan saada pitkälle ennen seuraavaa talvikautta ja viereisen rakenteilla olevan hankkeen pihatöiden turvallisella yhteensovittamisella.	

Kyseessä on Vanbronnin uuden asemakaava-alueen rakentaminen. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia, joista neljälle on jo myönnetty rakennuslupa kerrostalon rakentamiseen. Lisäksi kaikille kuudelle tontille on myönnetty lupa yhteisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkeuhkon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakanneralaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat, jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupatontti on korttelin luoteisreunalla ja sille saa rakentaa enintään 5150 kem² suuruisen korkeintaan kaksikerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 11- ja 12-kerroksisiin osiin, joihin liittyy talousrakennuksen rakennusalat. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m² ylittäviä tiloja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

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

Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, väreillä tai taiteen keinoin. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muurirakenteissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyilme korostava kokonaisuus. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä julkisivujen sekä piha- ja kansirakenteiden materiaalien laadukkuudesta, korttelin meluntorjunnasta ja mm. pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on porrastettu, osin 11- ja osin 12-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen irtaimistovarastotiloja ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 79 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannan tasossa toteutetaan kolmen asunnon lisäksi varastotiloja, palveluteinen sekä kerhotila ja siihen kytketty saunaosasto, joista molempiin on myös suora käynti ulkoa. 12. kerrokseen sijoittuvat saunat kuuluvat kaksikerroksisten asuntojen tiloihin. Rakennuksen asunnoista suurin osa on muita kuin pienasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 56,4 m². Rakennuksessa on paloteknisiä poistumista ajatellen kaksi palolta suojattua porrashuonetta.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea tiililaatta ja alimmissa kerroksissa sekä taloussiivessä ja pihamuureissa punainen tiililaatta tai puhtaaksi muurattu tiili, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat osin uritettua betonia patinavärjäyskäsittelyllä ja osin tiililaattapintaisia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia.

Tontin huoltoajo tapahtuu lounaasta kirvesvarsitonttia 2 pitkin, samaa reittiä pitkin on myös esteetön reitti pihakannen tasolle. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6. Kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys ja siitä eriytetty toinen esteetön kevyen liikenteen reitti tonttien 7 ja 4 kautta. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6346 kem². Varsinainen 5150 kem² rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 775 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys kokonaiskerrosalasta on 421 kem². Palvelueteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,2 % kokonaiskerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Rakennus ylittää rakennusalan rajan rakennuksen länsipuolella noin 1,3 metriä 12 metrin matkalla, jossa rakennus sijoittuu osittain talousrakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan sisäpuolelle sekä enimmillään noin 4,6 metriä 8,6 m matkalla rakennusalueen itäpuolella. Ylityksiä perustellaan asuntopohjien ja pihakannen sekä pysäköintilaitoksen toiminnallisuudella.

Asetukset:

Hanke poikkeaa paloasetuksesta siten, että jätehuone on esitetty kantavien rakenteiden osalta R90 rakenteina. Perusteluna poikkeamalle on rakennuksen osan yksikerroksisuus ja se, että ko. rakennuksen osa on aitamaisella muurilla erotettu varsinaisesta asuinrakennuksesta. Lisäksi rakennuksen toisen kaksikerroksisen asunnon (11.-12.krs, asunto A79) poistumisetäisyys uloskäytävään ylittyy kahdella metrillä, jota perustellaan ylemmän kerroksen varatiejärjestelyillä. Lisäksi tontin rajoille ei toteuteta palomureja, vaan niiden rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.

Hanke poikkeaa asetuksesta uuden rakennuksen sisäilmastolle ja ilmanvaihdolle siten, että 3 m etäisyys ulospuhalluslaitteesta ylemmän ja alemman huoneiston tuuletusikkunaan ei täyty kaikkialla. Ratkaisu osoitetaan määräysten mukaiseksi ja toimivaksi ratkaisuksi VTT:n kohderiippumattomalla virtaussimuloinnilla. Lisäksi ohjeistettu 4 m etäisyys ulospuhalluslaitteesta naapuritonttiin 2 ei täyty huoltotien kohdassa, jota perustellaan mm. sillä, että naapuritontille ei voida tuolla osalla rakentaa. Alin poikkeusta vaativa ulospuhalluslaite sijaitsee noin

6,5 metrin korkeudessa maanpinnasta. Jäteilma laimenee simuloinnin mukaan hyvin nopeasti etäännyttäessä ulkoilmalaitteesta, joten asuinhuoneistosta peräisin oleva jäteilmapitoisuus on laimentunut huoltotiellä merkityksettömän pieneksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap, joista lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 65 ap. Autopaikkoja hankkeelle toteutetaan yhteensä 69 ap, joista 30 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen (näistä 2 le-ap) ja loput 39 ap korttelin LPA-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 172 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 202 pp, joista 172 pp osoitetaan luparakennuksen käyttöön ja loput 30 pp jatkossa rakentuvalla tontin 6 asuinkerrostalolle. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 103 m2 137 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on kommentoinut suunnitelmia.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluserelvityksen perusteella rakennuksen sisäkulman parvekkeita lukuun ottamatta kaikki parvekkeet täytyy lasittaa ja osalla parvekkeista käyttää vaimennusmateriaaleja. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet jäävät suunnitellulla tavalla rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Lupatontilla viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä vähintään 10 m3. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m3.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Kortteliin

AH-alueelle rakennettavaa aidattua leikkialuetta voivat käyttää tontille 4 toteutettavan päiväkodin lisäksi sen toiminta-ajan ulkopuolella myös muut käyttäjät.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä tonttien 2 ja 6 rakennushankkeiden kanssa pitäen kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena ja puoltanut sitä mm. rakennuksen parvekkeiden kannatusratkaisuja ja sisäänkäyntitilojen väljentämistä koskevin suosituksin, lisäksi esteettömyysratkaisuja tuli kehittää. Suunnitelmia on muutettu lausunnon suosittelemalla tavalla.

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

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Asemakaava mahdollistaa jätetilan rakentamisen kiinni rajaan eikä naapurin suostumusta tälle ole ollut tarpeen hakea. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Päätösehdotuksen tekijä

ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustustöiden ja kellarin seinien rakennustöiden sekä salaojien ja kunnallisteknisten liittymätöiden tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 43 120 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

mallia.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-310 Asemapiirustus
Ei julkaista 2022-310 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Ei julkaista 2022-310 Leikkaus A-A ja rakennetyypit
Ei julkaista 2022-310 Leikkaus B-B ja rakennetyypit
Ei julkaista 2022-310 Pohjapiirustus kellari
Ei julkaista 2022-310 Pohjapiirustus 1. kerros
Ei julkaista 2022-310 Pohjapiirustus 2. kerros
Ei julkaista 2022-310 Pohjapiirustus 11. kerros
Ei julkaista 2022-310 Pohjapiirustus 12. kerros
Ei julkaista 2022-310 alustava pihasuunnitelma

Jakelu

Hakijat

1147/10.03.00/2022

§ 46

Uudisrakennuslupa 2021-1993 Hauenkalliontie 12

Päätöspäivämäärä

10.3.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.3.2022

Rakennuspaikka

49-14-68-1

Hauenkalliontie 12

HAUKILAHTI

02170 ESPOO

Pinta-ala 21340.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus19500.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala12097.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Kokkovuori c/o Premico Management Oy
Aleksanterinkatu 11
00100 HELSINKI**Toimenpide**

Kaksi asuinkerrostaloa (373K, 380T), maanalainen autohalli-jäterakennus (383W), jätesuojarakennus (4214), ulkoiluvälinevarasto, jätesuojan purkaminen, maalämpökaivoja

Pääsuunnittelija: Pakkala Anu Arkkitehti, Fise pv
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103980373K	6232.0	6232.0	20150.0	7
2	103980380T	3411.0	3328.0	10800.0	8
3	103980383W	1481.0	1481.0	5300.0	1
4	1039803893	112.0	112.0	400.0	1
5	1039803915	91.0	91.0	300.0	1
7	1039804214	38.0	38.0	105.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
8	102386425W	24.0	24.0	50.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
	Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 26.11.2021	Puoltava
	Naapurien kuuleminen 6 kpl 14.12.2021	.
	Rajanaapurit Espoo 29.11.2021	Puoltava
	Kaupunkitekniikan keskus 08.02.2022	Mahdollistava
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos 01.03.2022	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 23 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Hallinnanjakosopimus Hankeselostus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Johtoselvitys Maalämpökaivon etäisyydet Kerrosalalaskelmat ja kaaviot Selvitys yhteis- ja aputiloista Selvitys autohallin maanalaisuudesta Selvitys autohallin avoimuudesta Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake Palotekninen suunnitelma Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Esteettömyys selvitys Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75) Meluselvitys Ääneneristävyys selvitys Väritetyt julkisivut, havainnekuvat ja julkisivumateriaalit Ympäristöselvitys VSS-piirustus Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Periaatepiirustus parvekkeista	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon, autohalli-jäterakennuksen, erillisen jätesuojarakennuksen ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen, vanhan jäterakennuksen purkamiseen sekä 20 maalämpökaivon	

poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sillä sijaitsee vuonna 1969 valmistuneet lamellitalo ja kolme pistetaloa sekä vuonna 2010 valmistunut pistetalo. Täydennysrakentamiseen tähtäävällä asemakaavamuutoksella on määritelty uudet rakennusalat enintään 2700 kem²:n suuruiselle kahdeksankerroksiselle viidennelle pistetalolle tontin keskiosalle, enintään 4700 kem²:n suuruiselle seitsemänkerroksiselle toiselle lamellitalolle kadun varteen, lamellitalojen väliin sijoittuvalle rakennuksen tai pihakannen alaiselle autohallille sekä erillisille talourakennuksille.

Asemakaavan mukaan rakentamisen tulee sopeutua korttelin rakennuskantaan ja asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiilisiä. Parvekkeita ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle eikä Hauenkalliontien varrelle saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen. Tontilla on asemakaavassa s-1 -merkinnällä säilytettäväksi edellytettyä puustoa ja kalliopintaa. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä hulevedenkäsittelyn, melun ja ilmanlaadun suhteen. Ajotie tontin takaosaa kohti on jyrkkä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa pysäköinti-, jätehuolto- ja muuntamotilat, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä rakennusalan kerrosalasta korkeintaan 20 % asuntojen yhteiskäyttötiloja, teknisiä tiloja, kiinteistöhuolto-tiloja, varastoja, väestönsuojia sekä asunnon ulkopuolisia asunto- ja rakennuskohtaisia aputiloja ja palvelueteisiä kaikkiin kerroksiin.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun seitsemänkerroksisen lamellitalon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteis- ja aputilojen lisäksi yksi asunto. Kerrokset 2-6 koostuvat yksinomaan asunnoista ja ylin seitsemäs kerros on kerhotiloja ja iv-konehuoneen sisältävä vajaa kerros. Kahdeksankerroksisen pistetalon ensimmäinen kerros sisältää vain yhteis- ja aputiloja, muut kerrokset ovat täysiä asuntokerroksia. Asuntoja on suunniteltu lamellitaloon 86 kpl ja pistetaloon 35 kpl; yhteensä 121 kpl. Keskipinta-ala asunnoissa yhteensä on 51,5 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään punaista paikallamuurattua tiiltä.

Suunniteltu kokonaisalaltaan 1481 m²:n suuruinen autohalli-jäterakennus sijoittuu rinteeseen vanhan lamellitalon viereen pääasiallisesti maanalaisena. Autohallin kansi toimii pysäköintitilana ja sen näkyvä julkisivu on avointa harmaata alumiiniruuturitiä, jossa on mahdollista kasvattaa köynnöksiä. Talourakennusten julkisivut on sopeutettu ympäristöön punaruskein pystypaneelin.

Varatiejärjestelyinä lamellitalossa on poistuminen parvekkeilta nostokoriautoon, pistetalossa parvekeluukkujen kautta maanpinnalle.

Jätteet kerätään jätesuojiin. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu tontin keskiosalle.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala 4700 kem² + 2700 kem² = 7400 kem² käytetään kokonaan. Yhteenlasketusta kokonaiskerrosalasta 9560 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 834 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1326 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pistetalo ylittää kaakkoiskulmaltaan rakennusalan rajan 0,15 metrillä. Tarkoituksenmukaisesta tilajärjestelystä johtuen pistetalon yksi parvekelinja sijaitsee lähes kokonaisuudessaan rakennusalan ulkopuolella ja useasta muusta parvekelinjasta pieni osa. Autohalli ylittää rakennusalan rajan koilliskulmassa jätehuoneen osalta osittain sekä länsisivunsa osalta pienin mitoin. Osa autopaikoista sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolelle. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä vähintään 87 ap uudisrakennusten osalta. Autopaikkoja on suunniteltu uudisrakennuksille yhteensä 87 ap. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavaan tilaan; yhteensä 247 pp uudisrakennusten osalta. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu uudisrakennuksille yhteensä 248 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi asuinrakennusten viereen on osoitettu polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 197 henkilölle suunnitellut kaksi väestönsuojaa sijoittuvat molempien talojen 1. kerrokseen. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Rakennukset piha-alueineen ja autopaikkoineen ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Esteettömiä autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 8 kpl, joista yksi on autohallissa, kolme pihakansipaikoituksessa ja neljä pihalla asuinrakennusten lähellä.

Hulevesi johdetaan kunnalliseen hulevesiverkkoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Lamellitaloon pohjoisen suunnalta kohdistuva melu on otettu ääneneristävyysselvityksen mukaisesti huomioon.

Pienasuntovaltaisen hankkeen piharakennuksessa sijaitsevan ulkoiluvälinevarastotilan laajuus alittaa PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Kaksikerroksisten pyörätelineiden ansiosta piharakennuksen laajuutta on saatu

pienennettyä pihatilan hyväksi. Vastaavasti lastenvaunuvarastossa on ohjemitoitukseen nähden ylimääräistä tilaa. Lamellitaloon on suunniteltu tilavat kerhotilat myös pistetalon asukkaiden käyttöön.

Kaupunkitekniikan keskus pitää lausunnossaan mahdollisena lamellitalon nostopaikkojen sijoittumista katualueelle, mutta ei takaa niiden käytettävyyttä kadunrakentamistöiden aikana. Hakija perustelee nostopaikkoja rakennusalan, tontin pinnanmuodon sekä vapaan tilan puutteen asettamilla rajoitteilla ja toteaa, että nostopaikoilla on katualueella tarvittaessa liikkumavaraa.

Tontin länsipuolella oleva puisto on alueen asemakaavan laatimisen yhteydessä todettu olevan liito-oravien elinaluetta.

Espoon ympäristösuojelun uudisrakentamisesta annetussa, 28.02.2022 päivätyssä lausunnossa todetaan, että kiinteistön ja Hauenkalliontien välinen puustoinen vyöhyke on vuonna 2014 tunnistettu liito-oravien elinalueeksi. Hauenkalliontien pohjoispuolelta on kartoituksissa havaittu liito-oravia vuonna 2018 ja 2019. Koska kiinteistön vieressä on laaja metsäinen alue ja liito-oravakanta on Espoossa kasvanut voimakkaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, on mahdollista, että liito-orava käyttää kiinteistön puita.

Luonnonsuojelulaki kieltää liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämisen tai hävittämisen. Jotta saadaan varmuus siitä, että kiinteistöllä ei ole liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, on kiinteistölle laadittava liito-oravakartoitus maaliskuussa 2022. Kartoituksen tulee kattaa myös kiinteistön ja Hauenkalliontien välinen alue, mikäli siitä puita joudutaan kaatamaan.

Ennen liito-oravakartoituksen tekoa puita ei saa kaataa.

Tehty liito-oravakartoitus ja mahdollisten havaintojen paikkatiedot on toimitettava Espoon ympäristösuojelun palvelualueelle.

Mikäli kiinteistöltä havaitaan liito-oravia, mutta ei pesä- tai kolopuita, puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

Mikäli kiinteistöllä on pesä- tai kolopuita, tulee huomioida, että pesimärauhan aikana 1.4. - 31.7. ei saa tehdä voimakasta melu tai tärinää aiheuttavaa rakentamista (esim. paalutus, räjäytykset, louheen murskaus) 30 metrin säteellä pesä- tai kolopuusta.

Lupamääräyksiksi on asetettu, että liito-oravakartoitus on tehtävä ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista ja että se on esitettävä Espoon ympäristösuojelulle jatko-ohjeiden saamista varten. Lisäksi on em. kartoituksen ja saatavien ohjeiden perusteella laadittava Espoon ympäristösuojelun hyväksymä puunkaatosuunnitelma, joka on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antamassaan puoltavassa lausunnossa edellyttänyt hakemuksen liitteeksi toimitetun esteettömyyselvityksen laatimista.

Teknisen ennakon asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmat on täydennetty

rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama. Suunnitelmien käsittelyä teknisessä toimikunnassa ei ole pidetty tarpeellisena.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä 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:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Aloituskokouksessa esitettävä tontin vanhan osan hulevesijärjestelyn parantamisen tilanne ja osoitettava sen riittävyys.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Tontin itä- ja länsirajat on myös aidattava vastaavasti liito-oravien elinalueen ja puuston suojelemiseksi.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Kallioisesta tontista johtuen on esitettävä porausvesien hallintasuunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

Ennen louhinnan aloittamista on otettava yhteyttä HSY:n vesihuoltoon katualueelle sijoittuvan valurautaisen runkovesijohdon vaurioitumisalttiudesta johtuen.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

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

Kadun vastaisella tontinrajalla sijaitseva itä-länsisuuntainen avokallio ensisijaisesti kunnostettava maisemalliseksi aiheeksi.

Tontinrajan ulkopuolelle mahdollisesti ulottuville rakenteille on haettava sijoituslupa, joka on oltava myönnettynä ennen rakennustyön aloittamista.

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on teetettävä liito-oravaselvitys, joka on esitettävä Espoon Ympäristösuojelulle, tontille ulottuvaa liito-orava-aluetta koskevia ohjeita varten. Liito-oravaselvityksen perusteella on laadittava suunnitelma jätettävistä ja kaadettavista puista, jolle on saatava Espoon Ympäristösuojelun hyväksyntä. Puiden kaatamiseen tai muihin rakentamista valmisteleviin töihin ei saa ryhtyä ennen kuin liito-oravaselvitys ja suunnitelma jätettävistä ja kaadettavista puista sekä niihin liittyvä Espoon ympäristösuojelun hyväksyntä on toimitettu rakennusvalvontaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranan, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1993 Asemapiirustus
Ei julkaista 2021-1993 Hankekuvaus
Ei julkaista 2021-1993 PISTETALO leikkaus A-A
Ei julkaista 2021-1993 LAMELLI leikkaus B-B
Ei julkaista 2021-1993 LAMELLI pohja 1kr
Ei julkaista 2021-1993 LAMELLI pohja 2-6kr
Ei julkaista 2021-1993 LAMELLI pohja 7kr
Ei julkaista 2021-1993 PISTETALO pohja 1kr
Ei julkaista 2021-1993 PISTETALO pohja 2-8kr
Ei julkaista 2021-1993 pohjapiirustus autohalli, pihakansi ja jätekatos
Ei julkaista 2021-1993 hulevesisuunnitelma
2021-1993 havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 47

10.03.2022

§ 47

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

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

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 23.2.2022, nro 58/2022, ESAVI/1262/2022

Asia: Ämmässuon sekajätteen käsittelylaitoksen ympäristöluvan rauettaminen.

Hakija ja toiminnan sijainti: HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä, Sekajätteen käsittelyalueen luvan mukainen sijoituspaikka Espoon kaupungin Ämmässuon kaupunginosassa kiinteistöllä 49-91-1-2 osoitteessa Ämmässuontie 8, Espoo.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä on ilmoittanut 11.1.2022, ettei sekajätteen käsittelylaitoksen ympäristöluvan mukaista toimintaa ole aloitettu, eikä sitä ole suunniteltu aloitettavaksi, ja on pyytänyt Etelä-Suomen aluehallintovirastoa rauettamaan asiaa koskevan toistaiseksi voimassa olevan ympäristöluvan.

Valitusaika päättyy 1.4.2022. [Linkki päätökseen.](#)

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 41 jälkeen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös kaupungin eläinlääkärin päätöksestä koiran huostaanotolle

Lautakunta kävi keskustelua korkeimmasta hallinto-oikeudesta saadusta päätöksestä koskien kaupungin eläinlääkärin tekemää päätöstä koiran huostaanotosta.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

§ 48

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat)
2 § / 17.2.2022

Terveystarkastaja, 949349, vakinainen virkasuhde, Elintarvikevalvonta,
ESPOO-04-2-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat)
3 § / 23.2.2022

Terveystarkastaja, 949348, vakinainen virkasuhde,
Terveysnsuojeluvalvonta, ESPOO-04-2-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat)
4 § / 4.3.2022

Rakennuslupapäällikkö, 104002, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen
luvat -palveluyksikkö, ESPOO-04-161-21.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä lisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Terveystarkastaja, 949349, vakinainen virkasuhde,
Elintarvikevalvonta, ESPOO-04-2-22

Ei julkaista Terveystarkastaja, 949348, vakinainen virkasuhde,
Terveysnsuojeluvalvonta, ESPOO-04-

Ei julkaista Rakennuslupapäällikkö, 104002, vakinainen virkasuhde,
Rakentamisen luvat -palveluyksikkö, ESPOO-04-1

1368/10.03.00/2022

§ 49

Muutoslupa, 2021-1856 Kutojantie 10

Päätöspäivämäärä

10.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

16.3.2022

Rakennuspaikka

49-54-4-2

Kutojantie 10

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 14347.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1, VI, 20 000, m500,

käyttötarkoitus

asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen

11700.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

11623.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Kutojantie 10 c/o Realia Management Oy

PL 48

00371 HELSINKI

Toimenpide

Toimistorakennuksen määräaikainen käyttötarkoituksen muutos
majoitusrakennukseksi 31.08.2031 saakka ja aloittamisoikeus ennen
muutosluvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Kokkonen Harri arkkitehti

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa
Paloluokka P1

ympäristöterveys

04.10.2021

Mahdollistava

Espoon seudun

Naapurien kuuleminen

18.11.2021

5 kpl

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (12 kpl)

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Hankekuvaus

Valtakirja (2 kpl)

Poikkeamisluvan lainvoimaisuustodistus

Helsingin hallinto-oikeuden päätös

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Poikkeamislupapäätös 210819
Esteettömyysselvitys
Yhteystietojen liite
Keskustelun liite
Esteettömyysselvitys - Selvitys esteettömyydestä YL10
Esteettömyysselvitys - Esteettömyysselvitys
Haitta-ainekartoitukset - Asbestianalyysi
Hankekuvaus - Hankeselostus
Kuntotutkimukset - Rakennuksen kuntokartoitus
Helsingin hallinto-oikeuden päätös
Ennakkoneuvotteluasialista
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma Palovihko
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - PS yhteenveto
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys - Selvitys energiatehokkuudesta
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä - Selvitys rakennuksen terveellisyydestä YL
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävytyksestä - Ääneneristävyysmittaukset
Sisäilmaselvitys - Sisäilmakartoitus
Sisäilmaselvitys - Selvitys ilmanvaihdosta
Turvallisuusselvitys - Selvitys rakennuksen turvallisuudesta YL 09
Turvallisuusselvitys - Lausunto ilmanvaihdon paloturvallisuudesta majoituskäytössä
Yhteystietojen liite - Dahlsten Kari
Yhteystietojen liite - Kumar Ranjit
Rakennustyön aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Haetaan lupaa toimistorakennuksen muuttamiselle majoitusrakennukseksi tilapäisenä 31.8.2031 saakka ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.

Muutoksen kohteena oleva rakennus on vuonna 1986 valmistunut toimistorakennus, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Matti Hakala. Rakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellarikerros, johon liittyy kylmä autohalliosa.

Rakennuksen kellarikerroksessa on väestönsuojatilat, teknisiä tiloja, aputiloja sekä liikuntatiloja. Ilmanvaihtokoneet sijaitsevat ullakkokerroksessa, joka on sisäänvedetty. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee ravintolatila siihen liittyvine keittiöineen, saunatilat sekä neuvottelutiloja. Kerroksissa 2-7 on pääosin toimistohuoneita. Yksittäinen kerros jakautuu kahteen siipeen, joita yhdistää rakennuksen keskellä olevat hissit ja portaikko.

Rakennukselle on haettu jo aiemmin muutoslupaa 2015-1691-C vastaaville muutoksille, mutta rakentamistöitä ei ole aloitettu, joten lupa on rauennut (MRL 143 §).

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Keran asemakaavan kaavamutoksen hyväksymispäätös on tehty 24.11.2021. Tontin asemakaavamääräys on muuttunut toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m², (VI, m500) ja mm merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat. Lisäksi on määräyksiä mm pysäköinnistä, aukiomaisista korttelialueista ja julkisivuista.

Hankkeelle on myönnetty 19.8.2021 poikkeamispäätös 049-2021-1226-S. Tuolloin alueella on ollut rakennuskielto asemakaavan laatimista varten (MRL 53 §). Osayleiskaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 29.8.2018. Kutojantien alueen asemakaavojen muutosprosessit ovat käynnistyneet suoraan osayleiskaavan pohjalta. Kutojantie 10 on osayleiskaavan ehdotuksessa osoitettu asuin- ja työpaikka-alueeksi (A 1/TP). Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut hanketta maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 31.8.2031 saakka.
2. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 50 pp, joista osa katettuina

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusrekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 11 623 k-m² eikä haettavalla käyttötarkoituksen muutoksella ole vaikutusta rakennuksen pinta-aloihin.

MUUTOSHANKE

Kellarillisessa, 7-kerroksisessa toimistorakennuksessa otetaan tiloja majoituskäyttöön kaikissa kerroksissa. Rakennuksessa on majoitustilaa 800 henkilölle, joka on teoreettinen maksimimäärä.

Kellarikerroksessa hyödynnetään nykyisiä sosiaali-, urheilu- ja huoltotiloja. Ensimmäisen kerroksen yhteistilat ja neuvottelutilat muutetaan majoituskäyttöön. Ruokailu- ja keittiötiloja hyödynnetään nykyisessä käytössä. Kerroksissa 2-7 olevat toimistohuoneet otetaan majoituskäyttöön ja kerrosten keskiosien tiloihin toteutetaan yhteistiloja sekä peseytymistiloja.

Lisäksi rakennuksen sisääntulokerrokseen toteutetaan olemassa olevaan ikkuna-aukkoon uusi sisäänkäynti tuulikaappeineen.

Käyttötarkoituksen muutos toimistosta majoitustilaksi tarkoittaa sitä, että on sovellettava luvan hakuvaiheessa voimassa olevia asetuksia, jotka koskevat paloturvallisuutta, käyttöturvallisuutta, kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistoja, rakennuksen sisäilmastoa ja ilmanvaihtoa sekä esteettömyyttä.

Hankeelle on haettu aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta perusteluna rakennuksen käyttöönottarpeen olevan erittäin suuri muuttuneen maailmantilanteen takia.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Majoitushuoneiden välisten seinärakenteiden ääneneristys ei täytä nykysäädöksen mukaisia vaatimuksia. Huoneiden välinen ääneneristys täyttää kuitenkin rakennusaikaisen vaatimuksen käytävätyypiselle asuntolalle.

Käyttötarkoitusta muutettaessa nykyistä huoneiden välistä ääneneristystä ei heikennetä. Muutoksen yhteydessä väliseinärakennetta ja läpivientejä tiivistetään paloteknisistä syistä. Hanke on perustellut vähäisiä poikkeamia määräaikaisen käytön vuoksi ja katsoo, ettei seinärakenteen muuttaminen nykymääräykset täyttäväksi ole tarkoituksenmukaista.

Käytävätilojen askeläänenvaimennus toteutetaan asentamalla käytävätiloihin tekstiilipalamatto. Tekstiilimatolla päästään alle vaaditun askeläänitason 63dB. Majoitustilojen lattiamateriaalia ei vaihdeta, mutta mahdollinen vaimennustarve hoidetaan kalusteilla ja irtomatoilla. Huoneet ovat varsin pieniä ja siksi vapaata lattiatileaan jää varsin vähän. Mahdolliset askeläänit tulevat huoneisiin käytävätiloista. Määräaikaisen käytön vuoksi nykyisen lattiamateriaalin irrottaminen ja korvaaminen majoitushuoneissa toisenlaisella lattiapinnoitteella ei ole tarkoituksenmukaista.

AUTO-, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontilla on yhteensä 254 autopaikkaa, joista 87 ap sijaitsee rakennuksen autokellarissa. Autokellarin yläpuolisella pihakannella on 57 autopaikkaa, joista 2 ap on osoitettu liikuntaesteisten pysäköintipaikoiksi lähelle rakennuksen pääsisäänkäyntiä, josta kuljetaan rakennuksen yleisö- ja majoitustiloihin. Suunnitelmissa on esitetty 60 polkupyöräpaikkaa, josta 36 kpl on katettuja.

Kellarikerroksessa on kolme väestönsuojaa, jotka ovat alkuperäisen rakennusluvan mukaan mitoitettu 390 henkilölle. Pelastuslain (379/2011) 73 § mukaan rakennuslupaa edellyttävä korjaus- tai muutostyö eikä käyttötarkoituksen muutos velvoita väestönsuojan rakentamista. Väestönsuoja on kuitenkin kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen osoitetaan liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja ja kulku sisäänkäyntiin on esteetön. Hankeselosteen mukaan rakennuksen sisääntulokerrokseen toteutettava uusi sisäänkäynti tuulikaappeineen täyttää esteettömyysmääräykset. Rakennuksessa on 3 hissiä, käytävät ja aulatilat ovat esteettömyyden kannalta riittävät. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen majoitustilat ja samassa kerroksessa olevat pesutilat ovat esteettömiä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva toispuoleinen le-wc ei täytä mitoitukseltaan

voimassa olevia määräyksiä. Kerroksiin 2-7 on osoitettu le-pesu/wc-tilavaraukset. Lisäksi pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Tästä on lupamääräys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Rakennuksen julkisivuihin tehtävät muutokset ovat niin pieniä, ettei kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ole pidetty tarpeellisena.

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

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Hankkeesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon seudun ympäristöterveydeltä.

Espoon seudun ympäristöterveyden lausunnon (20.09.021) mukaan toiminta ei siten ole Elintarvikelain 297/2021 alaista elintarvikehuoneistoksi rekisteröitävää toimintaa, koska keittiötiloissa ei valmisteta, säilytetä, kuljeteta, pidetä kaupan, tarjoilla tai muutoin käsitellä elintarvikkeita myytäväksi tai muuten luovutettavaksi. Mikäli keittiön toiminnassa tapahtuu muutoksia, tulee niistä tiedottaa terveystarkastajaa ja tarvittaessa pyytää lausunto keittiön muutoksista. Lausunnossa on otettu kantaa mm myös suihkutilojen vähäisyyteen, ensimmäisen kerroksen suihkutilojen käyttömahdollisuuteen ja wc- ja pesutilojen mitoitukseen. Hanke on täydentänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tehnyt 21.01.2022 yleisen palotarkastuksen kohteessa Kutojantie 10 perustuen pelastuslain (379/2011) 78 §:ään ja kelmikaaliturvallisuuslain (390/2005) 115 §:ään. Kohde on ollut vastaanottokeskuskäytössä ja toiminnan päätyttyä kohteessa on tehty sisätiloissa remonttitoita, jotka mahdollistavat kohteen ottamisen majoituskäyttöön. Kohde on suojattu paloilmottimella. Tarkastuspöytäkirjassa todetaan mm, että Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 17 § mukaan majoitushuoneiden osiin jakavat ovet on varustettava sulkimella. Lisäksi tehdyssä tarkastuspöytäkirjassa on huomautuksia mm paloilmottimen toiminnasta, osastoivien rakenteiden läpivienneistä, keittiötilojen savuilmamisista, sammutuspeitteiden ja käsisammuttimien puuttumisista. Pelastusviranomaisen on antanut korjausmääräykset suoritettavaksi 28.02.2022 mennessä. Paloteknisen suunnitelman hyväksyttäminen pelastuslaitoksella on lupahtona. Kohteeseen määrätään erityinen palotarkastus.

Asemapiirroksessa on esitetty leikki- ja oleskelualue sekä pallokenttä. Suunnitelmaa tulee täydentää ja esittää pihasuunnitelmassa aidattu leikkipiha kalusteineen ja varusteineen ja alueiden käyttöturvallisuuden tulee täyttää Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuuden (1007/2017) määräykset.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa muutostöiden tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 96 000 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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:

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Kohteen pää- ja erityissuunnittelijoiden on suoritettava kohteessa tarvittavat tarkastukset siten, että he voivat lopuksi todeta, että kohde täyttää voimassa olevat asetukset vastuualueellaan. Pääsuunnittelijan vastuulla on käyttöturvallisuus ja esteettömyys. LVI-suunnittelijan vastuulla on vesi- ja viemärlaitteistot

sekä rakennuksen sisäilmasto ja ilmanvaihto. Paloteknisen suunnittelijan vastuulla on paloturvallisuus. He myös vastaavat siitä, että tarvittavat korjaus- ja muutossuunnitelmat on laadittu, esitelty ja toimitettu rakennusvalvontaan. Asetusten täyttymisestä on kunkin suunnittelijan laadittava erillinen pöytäkirja.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Lupa on voimassa 31.08.2031 asti

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 135, 175
Pelastuslaki 379/2011 § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2021-1856 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2021-1856 hankeselostus

Ei julkaista 2021-1856 POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS

Ei julkaista 2021-1856 POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS

Ei julkaista 2021-1856 JULKISIVU ITÄÄN

Ei julkaista 2021-1856 JULKISIVU ETELÄÄN

Ei julkaista 2021-1856 poikkeamispäätös

Jakelu

Hakijat

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 47, § 48

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 42**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 43, § 44, § 45, § 46, § 49**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,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta 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

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.