



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

19.05.2022

Kokoustiedot

Aika 19.05.2022 klo 17:00 - 21:03
Tauko klo 19:08-19:20

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	poissa klo 18:06-19:08 § 86-89 käsittelyjen ajan
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:06 § 80 käsittelyn aikana
	Nores Mia	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Salmi Jatta	varajäsen	paikalla klo 18:06-19:08 § 86-89 käsittelyjen ajan saapui klo 18:07 § 86 käsittelyn aikana
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Silvekoski Veikka Timo Pasi	nuorisovaltuuston edustaja ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	poistui klo 20:09 § 91 käsittelyn jälkeen
	Tuominen-Maila Anni Söderman Tarja	vs. rakennusvalvontajohtaja ympäristöjohtaja	poistui klo 18:03 § 85 käsittelyn jälkeen
	Saajo Jari Myllynen Maria	rakennuslupapäällikkö valvontapäällikkö	poistui klo 18:03 § 85 käsittelyn jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:06 § 86 käsittelyn aikana
	Mäntymaa Eemi	vs. rakennuslakimies	poistui klo 20:07 § 91 käsittelyn jälkeen
	Schalin Christel Nyman Marika	kaupunkikuva-arkkitehti sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Marika Nyman
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 25.05.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 78		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 79		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 80		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 81		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	8
§ 82	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 ensimmäinen osavuosikatsaus	10
§ 83	2	Espoon kaupungin vammaisasiamiehen selvitys vuodelta 2021	16
§ 84	3	Espoon siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämisen toimintasuunnitelma	19
§ 85		Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2021	21
§ 86		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-2129 Kalliomäenkuja 5	26
§ 87	4	Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-424 Kirkkoharju 11	33
§ 88	5	Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-426 Kirkkoharju 9	39
§ 89	6	Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-2122 Westendintie 67a	45
§ 90		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-522 Seilimäki 15	51
§ 91		Oikaisuvaatimus päätöksestä hylätä hakemus vastaavan työnjohtajan hyväksymiseksi, rakennuslupa 2021-1404	56
§ 92		Uudisrakennuslupa 2022-631 Luoteisrinne 3	62
§ 93		Uudisrakennuslupa 2022-326 Luoteisrinne 15	73
§ 94		Uudisrakennuslupa 2022-120 Huvilinnantie 1	83
§ 95		Uudisrakennuslupa 2022-699 Maarinrannantie 2	91
§ 96		Uudisrakennuslupa 2022-121 Kansanopistontie 8	101
§ 97		Luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2022	111

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 78

19.05.2022

§ 78

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.5.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

19.05.2022

§ 79

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

19.05.2022

§ 80

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

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

Rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) 1 § / 10.5.2022: Hankintapäätös pientalo- ja kerrostalolupaprosessin kuvauksesta.

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 10 § / 17.5.2022

Kaupunkikuva-arkkitehti, 104011, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-209-21

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 11 § / 17.5.2022

Lupa-arkkitehti, 104050, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-105-22

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Hankintapäätös pientalo- ja kerrostalolupaprosessin kuvauksesta

Ei julkaista Kaupunkikuva-arkkitehti, 104011, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-209-21

Ei julkaista Lupa-arkkitehti, 104050, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-105-22

§ 81

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

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

Uudenmaan ELY-keskus, 27.4.2022, UUDELY/4785/2017
Asia: Tarkkailuohjelman hyväksyminen, Länsimetro Oy, Matinkylä - Kivenlahti, Espoo
Hakija: Länsimetro Oy

Länsimetro Oy on toimittanut Uudenmaan ELY-keskuksen tarkastettavaksi tarkkailuohjelman "LM2 käytönaikainen tarkkailuohjelma 8.12.2021". Tarkkailuohjelmassa on kuvattu Länsimetro 2 vaiheen käytönaikainen tarkkailu välillä Matinkylä - Kivenlahti. Tarkkailuohjelmaesitystä on täydennetty 13.12.2021 Hannusjärven pinnankorkeuden tarkkailun osalta.

Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy tarkkailuohjelmaan ehdotetut muutokset pääosin esityksen mukaisesti. Käytönaikaiseen tarkkailuun on lisättävä pohjaveden pinnankorkeuden tarkkailu vähintään yhdestä edustavasta havaintopisteestä Espoonlahden urheilukenttien alueella. Espoonlahden urheilukenttien alueelle laaditussa suunnitelmassa "Pohjaveden korkeuden ylläpitäminen ja nostaminen, varautumissuunnitelma, 26.2.2018, muutos 25.4.2018" on määritelty pohjaveden imeyttämiseksi toimenpideraja. Vuotovesien määrien tarkkailun perusteella tunnelin vuotovesimäärät ovat olleet vuonna 2021 ajoittain hyvin korkeita ja alueella on tehty mittavia jälki-injektointeja. Imeyttämistarpeen havaitsemiseksi tulee pohjaveden korkeutta tarkkailla.

Rekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään:

Teboil Oy:n osoitteeseen Kokinkyläntie 45 rakennettava Teboil polttonesteiden jakeluasema on merkitty ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 28.4.2022 YSL:n 116 § mukaisesti.

S Oil Oy:n osoitteessa Tuomarilantie 2 sijaitseva Ysi5 polttonesteiden jakeluasema on merkitty ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 3.5.2022 YSL:n 116 § mukaisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 81

19.05.2022

Rakennusvalvonnalle saapuneet päätökset:

Korkein hallinto-oikeus, 29.4.2022, Dnro 23208/03.04.04.16/2021
Asia: Rakennusvalvonta-asiaa koskeva valituslupahakemus
Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään.
Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista KHO päätös 29.4.2022

Ei julkaista Tarkkailuohjelman hyväksyminen Länsimetro Oy Matinkylä-
Kivenlahti, Länsimetro vaihe 2 LM2 käytönaika

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

19.05.2022

276/02.02.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2022 § 82

§ 82

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 ensimmäinen osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2022 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 tavoitteiden toteutuminen

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 44 Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus, jonka palvelualueet ovat 442 Ympäristönsuojelu, 443 Ympäristöterveyden huolto ja 444 Rakennusvalvonta. Lisäksi tulosityksikkö sisältää palveluyksikön 440 Tukipalvelut.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2022 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2022.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Take -ohjelma etenee Take-suunnitelman mukaisesti.

Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- Take -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien.
- Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu Take-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €. Pysyvä säästö 37 667 €/vuosi.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 657 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä on kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta

ympäristövaikuttamista. Vuoden 2021 tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien tavoitteiden arvioidaan toteutuvan.

Ympäristöterveyden osalta tulokortissa seurataan ilmoitusten käsittelyyn kuluva aikaa. Tavoitteena on, että kaikki ilmoitukset saataisiin käsiteltyä <14 vuorokauden kuluttua niiden saapumisesta. Ensimmäisen kvartaalin osalta tässä aikaikkunassa käsiteltyjen ilmoitusten osuus on 94 % kaikista saapuneista ilmoituksista.

Rakennusvalvonnan osalta tulokortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien lukumäärää ja käsittelyaikaa sekä myönnettyjen kerrostalo- ja pientaloasuntojen lukumäärää. Eniten työllistävien uudisrakentamisen ja laajennusten lupapäätösmäärät ovat nousseet edellisen vuoden vastaavan ajankohdan 201 kappaleesta 217 kappaleeseen. Kaikkien lupien päätösmäärät ovat hieman laskeneet edellisen vuoden 574 kappaleesta 558 kappaleeseen. Korkeintaan 75 päivää kestäneiden lupapäätösten prosenttiosuus on laskenut edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pidentymiseen on vaikuttanut rakennusvalvonnan henkilöstövaje lupakäsittelyssä. Myönnettyjen asuntojen lukumäärä on kasvanut edellisestä vuodesta. Kerrostaloasuntoja on myönnetty 1942 ja pientaloasuntoja 383 kappaletta.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti on liitteenä.

Palvelutuotteet

Palvelutuotekustannukset	2021	22Q1	ENN	TA
Ympäristökonsultointi (k€)	1 583	304	1 824	1 824
Ympäristötarkastus (k€)	768	135	804	804
Luontotalossa käynti (k€)	321	74	407	407
Ympäristöterveydenhuollon tarkastukset (k€)		177	783	
Ympäristöterveydenhuollon asiantuntijapalvelut (k€)		263	1 052	
Eläinlääkintähuollon valvontatehtävät (k€)		35	141	
Eläinlääkintähuollon potilaat (k€)		138	459	
Löytöeläimet (k€)		14	56	
Rakentamisen tietopalvelut (k€)	658	216	701	701
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta (k€)	3 471	977	3 427	3 427
Suoritteet				
Ympäristökonsultointi (h)	2 009	445	2 009	2 030
Ympäristötarkastus (Kpl)	706	143	706	756
Luontotalossa käynti (Kpl)	16 310	3 195	20 000	30 600
Ympäristöterveydenhuollon tarkastukset (Kpl)		316	1 400	
Ympäristöterveydenhuollon asiantuntijapalvelut (h)		12 094	48 376	
Eläinlääkintähuollon valvontatehtävät (Kpl)		115	460	
Eläinlääkintähuollon potilaat (Kpl)		887	2 960	
Löytöeläimet (Kpl)		30	120	

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

19.05.2022

Rakentamisen tietopalvelut (h)	21 886	5 753	17 700	17 700
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta (Kpl)	1 891	422	1 800	1 800
Yksikkökustannus				
Ympäristökonsultointi (€/h)	788	683	908	899
Ympäristötarkastus (€/Kpl)	1090	945	1140	1060
Luontotalossa käynti (€/Kpl)	19,7	23,2	20,3	13,3
Ympäristöterveydenhuollon tarkastukset (€/Kpl)		559	559	
Ympäristöterveydenhuollon asiantuntijapalvelut (€/h)		22	22	
Eläinlääkintähuollon valvontatehtävät (€/Kpl)		307	307	
Eläinlääkintähuollon potilaat (€/Kpl)		155	155	
Löytöeläimet (€/Kpl)		465	465	
Rakentamisen tietopalvelut (€)	30,1	37,5	39,6	39,6
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta (€/Kpl)	1840	2310	1900	1900

Palvelutuotelaskennassa raportoidaan tammi-maaliskuun lukuja, kun osavuositarkastuksessa muilta osin raportoidaan tammi-huhtikuun lukuja. Kertyneiden lomapäivien palkkajaksotuksen muuttuneen käytännön vuoksi palvelutuotekustannukset jaksottuvat eri tavalla kuin aikaisemmin.

Ympäristön suojelun alkuvuoden toteuman perusteella ei ole syytä arvioida suoritettujen poikkeavien merkittävästi edellisestä vuodesta. Kentällä tehtyjen ympäristötarkastusten määrä arvioidaan jäävän talousarvion määrästä 7%, koska teams-kokouksina pidetyt tarkastukset eivät rekisteröidy järjestelmään palvelutuotelaskennassa, Täten raportoitava yksikkökustannus näyttää nousevan. Ympäristökonsultoinnissa poikkeama on vähäinen. Luontotalossa käynnit kasvavat edellisestä vuodesta, mutta jäävät vielä koronaa edeltävältä tasolta ja talousarviosta. Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta sekä rakentamisen tietopalvelut arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Ympäristöterveydenhuollossa on saatu valmiiksi yleisen terveystarkastuksen tarkastuksia yhteensä 316 kpl. Tarkastusmäärä on hieman alle neljänneksen vuositasolta, mutta sen oletetaan kuukausitasolla kasvavan loppuvuotta kohden. Tarkastusmaksujen tuotot ovat hieman viime vuotta korkeammalla tasolla. Vuosittaisen perusmaksun laskutusta valvonnan piiriin kuuluvilta toimijoilta ei ole vielä aloitettu.

Eläinlääkintähuollon valvontatehtävien lukumäärä sekä kaupungineläinlääkärin vastaanotolla hoidettujen potilaiden määrä ovat tavanomaiset.

Käyttötalouden toteutuminen

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus	Käyttösuunnitelma	Toteuma	Ennuste
Toimintatulot			
Ympäristönsuojelun palvelualue	100	13	100
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue	1 100	204	1 100
Rakennusvalvonnan palvelualue	5 437	1 223	5 437
Toimintatulot yhteensä	6 637	1 439	6 637
Ulkoiset toimintamenot:			
Tukipalvelut -palveluyksikkö			
Henkilöstökulut	1 256	366	1 044
Ulkoiset ostot	10	2	10
	1 266	368	1 054
Ympäristönsuojelun palvelualue			
Henkilöstökulut	1 639	537	1 639
Ulkoiset ostot	927	40	927
	2 566	578	2 566
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue			
Henkilöstökulut	1 771	599	1 771
Ulkoiset ostot	345	107	345
	2 116	706	2 116
Rakennusvalvonnan palvelualue			
Henkilöstökulut	2 562	969	2 774
Ulkoiset ostot	115	45	115
	2 677	1 014	2 889
Ulkoiset toimintamenot yhteensä	8 625	2 666	8 625
Sisäiset toimintamenot	1 635	507	1 635
Toimintamenot yhteensä	10 259	3 173	10 260
Toimintakate	-3 622	-1 734	-3 623

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintatulot ja toimintamenot arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti vuonna 2022.

Ulkoiset ostot kokonaisuutena ovat toteutuneet alkuvuonna hiukan tasaisesti kertyväksi tehtyä käyttösuunnitelmaa hitaammassa tahdissa, eikä tiedossa ole merkittäviä muutostarpeita palvelujen tai aineiden ja tarvikkeiden ostoihin.

Kirjanpitokäytäntö kertyneitä lomapäiviä vastaavien kustannusten jaksottamisessa on muuttunut maaliskuussa 2022 ja sen vuoksi suoriteperusteisesti kirjattu henkilöstökulutoteuma näyttää maksuperusteiseen kertymään nähden liikaa noin 8-10 päivän palkan verran, mikä tasoittuu lomien jälkeen.

Huhtikuun alusta alkaen lupa-assistentit ovat siirtyneet tukipalveluista rakennusvalvonta palvelualueelle. Rakennusvalvonnan palvelualueen toimintamenoennuste on tämän vuoksi 212 tuhatta euroa käyttösunnitelmaa suurempi ja tukipalveluiden toimintamenoennuste vastaavasti 212 tuhatta euroa pienempi.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-huhtikuulta 2022 liitteenä.

Henkilöstö

Keskimääräinen henkilöstö	Tammi-huhti		Vuosi 2022	
	Toteuma	Suunnitelma	Ennuste	Suunnitelma
Tukipalvelut	21,0	22,5	19,6	23,1
Ympäristön suojelu:	27,7	27,6	28,4	28,4
Ympäristötieto ja ympäristövalvonta	21,8	21,5	21,8	21,8
Villa Elfvikin luontotalo	5,9	6,1	6,6	6,6
Ympäristöterveydenhuolto:	29,5	30,3	30,4	30,4
Eläinlääkintä	4,7	5,2	5,3	5,3
Terveysvalvonta	24,8	25,1	25,1	25,1
Rakennusvalvonta	37,3	35,9	39,5	36,0
Yhteensä	115,4	116,3	117,8	117,8

Huhtikuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet vajaan yhden alle käyttösunnitelman. Rakennusvalvonnan resursointi tarvetta tarkastellaan vuoden aikana, mutta kokovuoden ennuste on tässä vaiheessa käyttösunnitelman mukainen. Ennusteen muutos on seurausta lupa-assistenttien siirtymisestä tukipalveluista rakennusvalvonnan kustannuspaikalle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kirjanpidon yhteenveto 2022 tammi-huhtikuu

Oheismateriaali

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 83

19.05.2022

1078/00.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2022 § 83

§ 83

Espoon kaupungin vammaisasiamiehen selvitys vuodelta 2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiviniitty Sirkku

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Espoon vammaisasiamiehen selvityksen vuodelta 2021.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vammaisasiamies tekee vuosittain selvityksen toiminnastaan, vammaisten henkilöiden yhdenvertaisuuden toteutumisesta, osallisuudesta, palvelujen saatavuudesta, saavutettavuudesta sekä ympäristön esteettömyydestä.

Vammaisasiamiehen työn painopisteitä ovat:

- Vammaisten henkilöiden yhdenvertaisuuden, osallisuuden ja syrjimättömyyden edistäminen
- Asiantuntijana toimiminen kehittämissuunnitelmissa, työryhmissä ja kehittämissuunnitelmissa
- Vammaisneuvosto- ja vammaisjärjestöyhteistyö
- Asiakkaiden ja kuntalaisten neuvonta

Yhteydenotot vammaisasiamieheen lisääntyivät vuonna 2021 edelliseen vuoteen verrattuna. Vammaisasiamiehelle tulee vuosittain asiakkaiden ja omaisten yhteydenottoja ja asiakaspalautteita, joita voidaan hyödyntää mm. palvelujen kehittämisessä. Vammaisasiamieheen otettiin yhteyttä 450 kertaa vuoden 2021 aikana (neuvonta 109, tyytymättömyys 341). Yhteydenotoista ensimmäisiä yhteydenottoja oli 270 eli n. 60 % oli ensimmäisiä yhteydenottoja eli 180 yhteydenottoa koski asiaa, joka ei ollut

edennyt. Näitä useampia yhteydenottoja tuli erityisesti asumispalveluista ja kuljetuspalveluista.

Vammaisasiamies ehdottaa seuraavia kehittämistoimenpiteitä:

Vammaispalvelut

Palvelujen saatavuuden ja palvelun laadun kehittäminen

Erityisesti kuljetuspalveluissa, asumispalveluissa ja henkilökohtaisessa avussa. Korjaavat toimet tulisi näkyä asiakkaiden kokemuksena itselle sopivasta ja toimivasta palvelusta ja korjaukset tehdä nopeasti. Asumispalvelujen toteuttamisessa on erityisen tärkeää asiakkaan kuuleminen ja yksilölliset ratkaisut. Asumispalvelujen valvontaa on ryhdytty kehittämään, mikä on tärkeää.

Asiakasprosessin edelleen kehittäminen

Asiakasprosessissa on kohtia, joissa osa asiakkaista kokee, että heidän asiansa ei etene ja yhteys vammaispalveluun katkeaa. Nämä tilanteet tulee ennaltaehkäistä ja korjata nopeasti yhteisymmärryksessä asiakkaan kanssa. Myös kaikki hakemukset tulee käsitellä lakisääteisessä määräajassa.

Vammaisten henkilöiden työllistymisen ja työtoiminnan kehittäminen. Jatkossa on tärkeää kehittää työllistymismahdollisuuksia ja työtoimintaa polkuna työelämään. Espoo on käynnistänyt moninaisen rekrytoinnin, minkä tavoitteena on edistää mm. vammaisten henkilöiden työllistymistä kaupungille.

Terveyspalvelut

Terveyspalvelujen esteettömyyden ja saatavuuden kehittäminen ja varmistaminen.

Terveyspalvelut tulee kuulua kaikille ja huolehtia, että terveysasemilla on nostin, pyörätuolivaaka ja palvelut soveltuvat kaikille kuntalaisille. Asiakkaille sopivien ja yksilöllisten tarpeiden mukaisten apuvälineiden saatavuus tulee varmistaa.

Yhdenvertaisuuden toteuttaminen, hyvinvoinnin edistäminen ja vammaisvaikutusten arviointi

Vammaisten henkilöiden yhdenvertaisuus tulee toteutua käytännössä ja syrjintä, myös rakenteellinen syrjintä, poistaa kaupungin toiminnoissa. Vammaisten henkilöiden hyvinvointia ja osallisuutta tulee kehittää systemaattisesti ja ottaa käyttöön menettelyjä, joilla vammaisten henkilöiden osallisuudesta ja hyvinvoinnista saadaan tietoa (esimerkiksi

säännölliset kyselyt). Vammaisvaikutusten arviointi tulee liittää osaksi ihmisiin kohdistuvaa vaikutusten arviointia kaikkeen päätöksentekoon ja toimintaan. Vaikutusten arviointia tulee toteuttaa useiden ominaisuuksien arvioinnilla yhtä aikaa. Vammaisvaikutusten arviointi tulee liittää osaksi tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa ja hyvinvointisuunnitelmia.

Luottamuselimet ja kehittämisohjelmat

Vammaisten henkilöiden huomioimista kaupungin päätöksenteossa on tärkeää vahvistaa siten, että vammaisneuvosto saa nimetä edustajansa kaupungin luottamuselimiin, hyvinvointialueen luottamuselimiin sekä kehittämisohjelmiin.

Vammaisasiamiehen selvitys lähetetään tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle, ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, kasvun ja oppimisen lautakunnalle ja svenska rum -lautakunnalle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon kaupungin vammaisasiamiehen selvitys vuodelta 2021

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 84

19.05.2022

2004/10.03.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2022 § 84

§ 84

Espoon siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämisen toimintasuunnitelma

Valmistelijat / lisätiedot:

Lundgren Laura

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Espoon siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämisen toimintasuunnitelman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämisen toimintasuunnitelma kuvaa Espoon siniviherrakenteen nykytilaa ja kaupungin työtä siniviherrakenteen terveyshyötyjen turvaamiseksi. Suunnitelma toteuttaa Espoo-tarinaa käytännössä. Toimintasuunnitelma koostuu toimenpiteistä, joiden avulla kaupunki turvaa siniviherrakenteen terveyshyödyt kaupunkirakenteessa ja integroi luonnossa liikkumisen osaksi kaupungin palveluita ja toimintaa eri toimialoilla.

Espoon toimintasuunnitelman toimenpiteet on jaoteltu neljän päätavoitteen alle:

1. **Luonto kaupungin palveluissa** – luonnossa liikkumisen ja ulkoilun tukeminen osana kaupungin tarjoamia, jo olemassa-olevia palveluita, asukkaiden kannustaminen luonnossa liikkumiseen viestinnällisin keinoin
2. **Kaupunkilaisten osallisuus** – asukkaiden aktiivisuuden ja yhdistystoiminnan tukeminen kaupungin viher- ja virkistysalueilla

3. **Siniviherrakenteen suunnittelu ja ylläpito** - siniviherrakenteen terveysvaikutusten huomiointi ja edistäminen kaupunki-, viher- ja tilasuunnittelun keinoin
4. **Tiedolla toimiva kaupunki** – kaupungin sisäisen yhteistyön ja tiedonvaihdon kehittäminen

Toimintasuunnitelma on laadittu osana URBACT-ohjelman [Health&Greenspace-hanketta](#) (2019–2022), johon osallistui yhteensä yhdeksän kaupunkia eri puolilta Eurooppaa. Espoossa hanketta on koordinoanut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue (ent. ympäristökeskus). Toimintasuunnitelma on eri toimialojen ja tulosyksiköiden tiiviin yhteistyön tulos: suunnitelma siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämiseksi koottiin verkostotyönä eri toimialojen asiantuntijoiden ja esimiesedustajien kesken. Lisäksi sen laatimisen aikana on järjestetty asukastilaisuuksia ja työpajoja espoolaisille yhdistyksille.

Suurin osa toimenpiteistä on rakennettu olemassa olevien, hyvien käytäntöjen varaan, ja ne voidaan toteuttaa olemassa olevilla resursseilla. Toimintasuunnitelman laatimisessa mukana olleet tulosyksiköt ja keskuskeskukset ovat itse määrittäneet omaan toimintaansa liittyvät toimenpiteet, joiden toteuttamisesta ne ovat vastuussa.

Espoon siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämisen toimintasuunnitelma on saatettu tiedoksi Liikuntalautakunnalle 21.4.2022 ja Tekniselle lautakunnalle 27.4.2022. Toimintasuunnitelma on lisäksi esitelty Kasvun ja oppimisen toimialan johtoryhmälle 8.3.2022 ja Hyvinvoinnin ja terveyden toimialan johtoryhmälle 10.5.2022.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon siniviherrakenteen terveyshyötyjen edistämisen toimintasuunnitelma 2022

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 85

19.05.2022

2955/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2022 § 85

§ 85

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Fagerlund Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2016–2021 vuonna 2021 toteutuneet toimenpiteet.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman tavoitteena on estää merialueen, jokien, järvien ja rannikkovesien sekä pohjavesien tilan heikkeneminen sekä pyrkiä vesistöjen vähintään hyvään ekologiseen ja kemialliseen tilaan. Tavoitteen saavuttamiseksi suunnitellaan ja toteutetaan vesien tilaa parantavia toimenpiteitä ja seurataan niiden vaikutuksia. Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2016–2021 on julkaistu kaupungin verkkosivuilla PDF-tiedostona: Espoon vesiensuojelun [toimenpideohjelman](#) vuosille 2016–2021.

Espoossa maankäytön tiivistyminen ja rakentaminen luovat vesiympäristölle haasteita, joista suurimmat ovat ravinnekuormituksen ja haitallisten aineiden pitoisuuksien kasvaminen sekä luonnon monimuotoisuuden väheneminen elinympäristöjen tilan heikentyessä. Ympäristölautakunta hyväksyi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2016–2021 kokouksessaan 9.2.2017 vesiensuojelun tilaa parantavaksi ja ohjaavaksi asiakirjaksi, jonka toteutumista ympäristölautakunta vuosittain seuraa.

Osa toimenpideohjelmassa olevista vesiensuojelutoimenpiteistä on lakisääteisiä, kuten haja-asutuksen jätevesien puhdistaminen, ja osa perustuu yhteiskunnalta saataviin tukiin tai korvauksiin, kuten osa maatalouden ja metsätalouden vesiensuojelullisista toimenpiteistä. Monet vesiensuojelua edistävät toimet perustuvat vapaaehtoisuuteen, ja eri tahojen yhteistyöhön ja valmiuteen osallistua toimenpiteiden rahoittamiseen ja toimeenpanoon.

Toimenpiteet jakautuvat karkeasti jaotellen jatkuvasti tehtäviin ja projektiluontoisiin toimenpiteisiin. Liitteeseen on kirjattu sekä aiempia tehtyjä toimenpiteitä että vuoden 2021 toimenpiteitä. Vuoden 2021 painopisteinä olivat Pitkä- ja Lippajärvien kunnostushanke, Pohjois-Espoon virtavesiselvityksen toteuttaminen sekä Espoonjoen kunnostus.

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2021

Pitkä- ja Lippajärven kunnostus

Järvikunnostusten pääkohteena ovat olleet Espoon Pitkäjärvi ja Lippajärvi niiden hyvää huonomman ekologisen tilan, keskeisen sijainnin ja suuren virkistyskäyttöpaineen vuoksi. Vuonna 2021 järvien kunnostusta jatkettiin hoitokalastamalla, talviaikaisella hapetuksella sekä ravintoverkkotutkimuksella. Hulevesikuormituksen selvittäminen aloitettiin yhteistyössä Helsingin yliopiston kanssa ja selvitys toteutetaan opinnäytetyönä. Espoon kaupunki on saanut vuosille 2021–2022 hankkeeseen rahoitusta 43 210,00 € ympäristöministeriön vesiensuojelun tehostamisohjelmasta.

Vuonna 2021 Laaksoalahden Huvilayhdistys LHY ry:llä käynnistyi Pitkäjärvi 2030 -hanke, joka on myös saanut rahoitusta ympäristöministeriön vesiensuojelun tehostamisohjelmasta. Hankkeessa Vahanen Environment Oy laati esiselvityksen Vanhankartanonpuron valuma-alueelle soveltuvista vesienhallintaratkaisuksista sekä yleistason piirustukset kolmelle esiselvityksen perusteella valitulle alueelle soveltuvista vesienhallintaratkaisuksista.

Hannusjärven kunnostus sekä käyttö- ja hoitosuunnitelma

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue tuki 1500 euron avustuksella Espoon Hannusjärven suojelu ry:tä vuonna 2021 tehtävien Hannusjärven kunnostustoimenpiteiden (hapetus, vesikasvien poisto, kalakannanhoito) toteuttamisessa.

Hannusjärvelle valmistui vuonna 2021 [käyttö- ja hoitosuunnitelma](#). Suunnitelman tarkoitus on tukea Hannusrannan asemakaavan muutostyötä sekä turvata Hannusjärven veden laatu ja Hannusmetsän monimuotoisuus. Suunnittelun lähtökohtana on säilyttää Hannusjärven tila vähintään entisellään ja hallita järveen kulkeutuvaa ulkoista kuormitusta.

Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen

Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muutoksen ja siihen liittyvien vesistöiden vesilupahakemus on yhä vireillä. Uusi säännöstelypato olisi pohjapato-osuuden vuoksi nykyistä säännöstelypatoa luonnonmukaisempi, mikä mahdollistaisi kalan kulun Bodominjärven ja Glomsinjoen välillä.

Kalajärven kasvillisuuskartoitus ja hoitosuunnitelma

Ympäristönsuojelun palvelualue tuki 2000 euron avustuksella Espoon Röylän Kalastuskunta ry:tä järvellä tehtävää [kasvillisuuskartoitusta ja hoitosuunnitelmaa](#) varten. Kartoitus edesauttaa järvellä toteutettavien niittotoimien kohdentamista. Kartoituksen ja raportoinnin suoritti Vahanen Environment Oy.

Pohjois-Espoon virtavesiselvitys

Pohjois-Espoon kaupunkipurojen tilasta valmistettiin kattava selvitys. Selvityksessä arvioitiin Karhusuonpuron, Histanpuron, Luukinpuron, Metsämaanpuron / Vanhankartanononjan, Myllyjärvenojan / Valkojan ja Ryssängsbäckenin eri uomaosuuksien luonnontilaisuutta ja muuttuneisuutta sekä kartoitettiin luontoarvoiltaan herkäät ja arvokkaat kohteet. Luonnontilaisuuden arvioinnissa käytettiin neliportaista luokitusta hierarkkista luokittelupuu-menetelmää soveltaen. Luokitus julkaistiin tammikuussa 2022 kaupungin paikkatietojärjestelmässä. Selvitystä ja luokittelua hyödynnetään maankäytön sekä kunnostustoimien suunnittelussa.

Espoonjoen kunnostaminen

Espoonjoen kunnostuksen tavoitteena on ehkäistä joen umpeenkasvua ja tulvaongelmia sekä edistää vaelluskalojen elinoloja ja virkistyskäyttömahdollisuuksia. Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt avustusta hankkeelle. Suurin osa kunnostustöistä tehtiin vuonna 2021 ja vuonna 2022 viimeistellään kalataloudelliset kunnostukset.

Gumbölenjoen kalatien korjaus

Vuonna 2020 valmistui Gumbölenjoen Myllypadon ohittava kalatie. Kalatie sortui kevään 2021 aikana ja sen korjaustyöt saatiin päätökseen syyskuussa ja samalla tehtiin parannuksia uoman penkereisiin.

Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn purkaminen

Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn purkamisen vesilain mukainen lupahakemus on vireillä Etelä-Suomen aluehallintovirastossa. Hanke mahdollistaa osaltaan taimenen nousun Gumbölenjoesta Nuuksion Pitkäjärveen.

Gräsanojan tulvasuojelu ja kunnostus

Gräsanojan kunnostuksen rakennussuunnittelu aloitettiin tammi-helmikuussa 2021 pohjatutkimuksilla ja maastomittauksilla. Rakennussuunnittelu kattaa yleissuunnitelman mukaisen

suunnittelualueen, Gräsanojan uoman ja sen välittömän läheisyyden mereltä Seilinniitylle. Rakennussuunnitelmassa tarkennetaan alueelle tehtävät kunnostustoimenpiteet, kuten uoman tukirakenteet ja viherympäristössä tehtävät toimenpiteet.

VELMU-ohjelman Meriluonto 2021 -kampanja

Vuonna 2021 Espoon edustan merenalaista luontoa kartoitettiin sukeltamalla ja videokuvaamalla Metsähallituksen, Suomen Ympäristökeskuksen, Luonnonvarakeskuksen, Geologian tutkimuskeskuksen ja Åbo Akademin yhteishankkeessa. Aineiston avulla tunnistetaan monimuotoisuuden kannalta keskeisiä merialueita. Tutkimustietoa voidaan hyödyntää muun muassa merialueiden käytön suunnittelussa, suojelussa ja kunnostustoimissa.

Itämeri-toimenpideohjelma

Vuonna 2021 Itämeri-toimenpideohjelmaa toteutettiin muun muassa seuraavin toimin: hyväksyttiin kaupungin uusi hulevesiohjelma, Espoo Catering aloitti kasvisruoan kehittämishankkeen (kasvisruoan menekki on kasvanut 16 %), maalämpökaivojen porausvesien haitan torjumiseksi laadittiin maalämpökaivo-opas ja Otsolahden rannalla järjestettiin kurturuusun poistotalkoot. Kesällä Espoon kaupunki osallistui jälleen Mahanpuruja muovista -kampanjaan. Itämeripäivä järjestettiin 26.8.2021 ja siihen liittyviä tapahtumia ja puheenvuoroja järjestettiin esimerkiksi Sellon kirjastossa. Itämerihaasteen [toimenpideohjelma](#) löytyy kaupungin verkkosivuilta.

Työmaavesiasiat

Ripeä rakentamistahti ja suuret rakennushankkeet aiheuttivat myös lisääntyneitä ilmoituksia työmaavesien kiintoaineskuormituksista vuonna 2021. Esimerkiksi maalämpökaivojen poraukset ja suuret työmaat kuten Kivenlahdessa metron alikulkutunneleiden kaivannoista pumpattava huonolaatuinen vesi johtivat työmaakäynteihin ja neuvontaa toteutettiin. Kivenlahden alueella kuormitukselta pyritään suojelemaan uimarantoja, uhanalaista meriuposkuoriaista ja kalatalouden intressejä (kalanpoikaistutukset). Ympäristönsuojelu on mukana laatimassa pääkaupunkiseudun yhteistä työmaavesiopasta, joka päivittää Espoon oman työmaavesioppaan. Oppaalla jaetaan tietoa työmaavesien haitoista sekä vähentämis- ja puhdistamistekniikoista.

Jätevesiasiat

Keskitetyn vesihuollon laajentaminen haja-asutusalueille alueille on jatkuvaa. Vuonna 2021 vesijohto- ja jätevesiverkosto laajeni Mustanpuron ja Arkiniityn alueelle. Ympäristönsuojelu valvoo ilmoitusten perusteella kiinteistöjen liittymistä jätevesiviemäriin sekä haja-asutusalueen jätevesijärjestelmien toimivuutta ja vaatimustenmukaisuutta. Ympäristönsuojelu vastasi saapuneisiin yksittäisiin asukkaiden kyselyihin, joita kertyi vuonna 2021 noin 20 kpl. Ympäristökeskus teki asukasviestintää ja rakennusvalvonnan lupaharkintaa varten kaupungin

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 85

19.05.2022

verkkosivuille laajan yksityiskohtaisen tietopaketin haja-asutuksen jätevesistä, ympäristönsuojelulain vaatimuksista ja eri alueilla mahdollisista tekniikoista.

Nettisivut

Espoo.fi -sivut päivitettiin ja vesiasioiden tietosivujen tiedot ajankohtaistettiin.

Kaupunkivesistöt kuntoon – valtakunnallinen kärkihanke

Hanke päättyi vuonna 2019, mutta hankkeessa valmistuneen Tapiolan Otsolahdenniityn huleveden käsittelyjärjestelmän toimivuutta seurattiin edelleen vuonna 2021 ja järjestelmä vaikuttaa alustavien tulosten perusteella toimivan.

Siisti Biitsi ja muut siivoustapahtumat

Asukkaiden järjestämiä siivoustalkoita toteutettiin muutamia vuoden 2021 aikana.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Vuoden 2021 Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman seurantaindikaattorit

Tiedoksi

2078/10.03.00/2022

§ 86

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-2129 Kalliomäenkuja 5

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-82-77-18

Kalliomäenkuja 5

PERUSMÄKI

02920 ESPOO

Pinta-ala 700.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO Erillispientalojen korttelialue,

käyttötarkoitus

1/2rllu1/2, e = 0,20 + 15 %

Kaavanmukainen

140.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Omakotitalo (1) ja siihen kytketty varasto/autokatos, maalämpökaivo

Pääsuunnittelija: Rosberg Virve rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103996642C	179.0	161.0	557.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuusPääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 31.01.2022

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo 31.01.2022

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 3 kpl

Valtakirja

Naapurien kuuleminen 4 kpl

Naapurin huomautus

Kaupungin suostumus

Katukorkeusilmoitus

HSY:n liitoskohtalausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtoselvitys
Ääneneristys selvitys
Pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma
Valokuvia tontilta
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Oikaisuvaatimus
Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelija on päätöksellään 29.3.2022 § 19 myöntänyt rakennusluvan omakotitalon ja siihen kytketyn varasto/autokatoksen rakentamiselle sekä maalämpökaivon poraamiselle tontille 49-82-77-18 Kalliomäenkuja 5.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 140 kem², jonka lisäksi saadaan rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta (21 kem²). Tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta saa enintään 1/3 käyttää liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Haettavan asuinrakennuksen kerrosala on 161 kem², josta ulkoseinien yli 250 mm paksun rakenteen osuus on 5 kem², teknisen tilan osuus on 4 kem² ja varastoon käytetty lisärakennusoikeus on 12 kem². Asuinrakennuksen kokonaisala on 179 kem², josta autokatoksen pinta-ala on 18 m². Varsinainen rakennusoikeus on käytetty ja lisärakennusoikeudesta jää käyttämättä 9 kem².

Yksikerroksisen omakotitalon julkisivun materiaali ja väriytys toteutetaan korttelisuunnitelman mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 2 kpl, joista toinen sijoittuu autokatokseen ja toinen avopaikkana piha-alueelle. Autopaikka ympäröidään pensasistutuksilla. Katettu jätteen keräyspaikka on osoitettu ajoliittymän vierestä.

Tontti sijoittuu Kalliomäentien ja puistoalueen väliin. Asuinrakennus sijoittuu 1,135 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta rajasta, mihin Espoon kaupungin tonttiyksikkö on suostunut ehdolla.

Asemakaavan mukaan korttelia 82077 suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viereisen kadun katu- ja rakennussuunnitelmien korkeustasot. Maanpinnan kallistus saa olla enintään 20 %. Tontin pintaa nostetaan enintään noin 1,22 metriä, koska tontin nykyinen maanpinta sijaitsee huomattavasti toteutuneen katutasen alapuolella. Asuinrakennus on sovitettu kadun ja kahden jo rakennetun naapuritontin asuinrakennusten korkeusasemien mukaisesti.

Hulevedet esitetään viivytyksen kautta johdettavaksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Kiinteistön 49-413-13-29 omistaja on huomauttanut asuinrakennuksen sijainnista katualueen lähellä, mikä aiheuttaa vaikeuksia kadun kunnossapidolle. Naapuri huomautti myös lumien sijoittamisesta ja autopaikkojen määrästä. Lupavalmistelija on todennut vastineessaan, että piha-alueen lumenkeräyspaikka on osoitettu pihan länsirajan lähelle. Asemakaavan mukaisesti rakennetaan 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja toinen niistä sijaitsee autokatoksessa ja toinen avopaikkana pihalla. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön omistaja 49-413-13-29 on jättänyt lupavalmistelijan lupapäätöksestä 2021-2129 A oikaisuvaatimuksen.

Saapuneessa oikaisuvaatimuksessa vaaditaan rakennuksen sijoitusta tontilla muutettavaksi siten, että se täyttää Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen (myöhemmin RakJ) II luvun 6 §:n3-kohdassa määritetyt vähimmäisetäisyydet. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan lisäksi, että sijoittelu toteutetaan niin, että rakennus ei aiheuta haittaa Kallionmäenkujan käytölle eikä kunnossa- ja puhtaanapidolle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan seuraavasti. Rakennuksen hulevedet sekä katolta putoavat lumet tulevat suoraan Kallionmäenkujalle ja haittaavat Kallionmäenkujan käyttöä sekä kunnossa- ja puhtaanapitoa. Rakennus tulee ilmeisesti ulottumaan 0,5 metriä lähemmäksi ajoradan reunaa eikä kadun pinnan ja rakennuksen välillä ole 4,2 metriä vapaata tilaa, mikä haittaa Kallionmäenkujan ajoneuvoliikennettä.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä pitää Espoon kaupungin tonttiyksikön ehdollista suostumusta riittämättömänä ja käytännössä merkityksettömänä. Lumen kasaupaikan merkitseminen tontille ei ratkaise rakennuksen ja kadun liian vähäisestä etäisyydestä aiheutuvaa haittaa siitä, että lumet tulevat katolta suoraan tiealueelle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että lupapäätöksessä olisi ensimmäisellä sivulla mainittu virheellisesti, että rajanaapureiden lausunnot olisivat olleet puoltavat.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Luvanhakija on toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen 8.5.2022.

Vastineessa luvanhakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Rakennuksen sisäänkäynnin kuistin kulmatolppa sijoittuu 1,135 m etäisyydelle kaupungin maa-alueen rajasta ja itse rakennuksen koilliskulma 2,390 m etäisyydelle kaupungin maa-alueen rajasta. Itse katualueeseen jää kuitenkin enemmän matkaa ja lisäksi katon lappeet ovat kallistettuina itä-länsi-suunnassa, jolloin katolta mahdollisesti putoava lumi jää täysimääräisesti oman tontin alueelle. Tontin itäosaan jää noin 200 m²

laajuinen, Kalliomäenkujaa reunustava rakentamaton alue ja tämä alue on käytettävissä koko matkalta lumenläjitykseen. Rakennuksen sijoittelu ei näin ollen aiheuta minkäänlaista kohonnutta riskiä lumenläjitykselle. Kaupunkitekniikan keskus on arvioinut etäisyyden olevan riittävä ja erikseen todennut, ettei rakennuksen sijoittelu aiheuta ongelmia talvikunnossapidolle.

Hulevesien osalta vastineessa todetaan, että LVI-suunnittelija on määritellyt rakennuksen piha-alueelle asianmukaiset sadevesikaivot ja sadevesien onnistunut ohjaus on luonnollisesti myös edellytyksenä lopputarkastuksen hyväksymiselle.

Lopuksi luvanhakija lausuu, että rakennus on asemoitu tontille siten, että se sopii hienosti kaavaan, on edustava, ei aiheuta naapureille haittaa ja on juuri meidän perheelle sopiva.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUS JA PERUSTELUT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

RakJ:n II luvun 6 §:n 3-kohdassa määrätään kadun pinnan ja rakennusosan välinen vapaa korkeus, mikäli rakennuksen osat ylittävät tontin rajan ja ulottuvat katualueelle. Rakennuspaikan asuinrakennuksen maanalaiset ja -päälliset rakenteet eivät ulotu katualueelle ja vaatimus on ollut Espoon tonttiyksikön suostumuksen ehto. Ehto on esitetty rakennusluvan lupamääräyksissä.

Asuinrakennuksen ulkoseinän lähin etäisyys koillisessa olevalta kadunpuoleiselta rajalta on 2,39 metriä ja katetun sisäänkäynnin pilarin lähin etäisyys on 1,135 metriä. Rakennuksen sijainti ei ole kadunpuoleisen rajan mukainen ja katon räystääslinja osoittaa itään. Katon lappeille on esitetty lumiesteet koko räystääiden pituudelle. Rakennuspaikan rajojen viereen on osoitettu hulevesien painanteet, jotka keräävät piha-alueiden vähäiset pintavedet. Asuinrakennuksen kuivatusvedet katolta ja salaojitukselta ohjataan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Painanteissa olevat hulevedet imeytyvät pääosin maastoon ja haihtuvat ilmaan. Ylivuotovedet johdetaan pihalla oleviin sadevesikaivoihin.

Hulevesiä ei osoiteta johdettavaksi katualueelle ja lumiesteet estävät lumien putoamista pihalle. Lumenkeräyspaikka varataan pihan auto- ja jalankulkureittien aurauslumille. Rakennuksen koillis- ja itäpuoleisilla piha-alueet ovat istutettu nurmella.

Rakennuksen etäisyys päättyvän kadun ajoradasta on yli 4 metriä. Oikaisuvaatimuksen tekijän rakentamattoman naapuritontin etäisyys rakennuspaikan asuinrakennuksesta on yli 10 metriä.

Lupapäätöksessä mainittu Espoon rajanaapurit -lausunto on nimike ja tarkoittaa Espoon kaupungin omistaman naapurikiinteistön 49-82-9903-3

naapurikuulemista. Kaupungilla ei ole ollut huomautettava naapurikuulemisessa. Espoon rajanaapurit -nimike tuodaan suoraan sähköiseen asiointiin luodusta nimikkeestä, eikä nimi kuvaile kaikkien naapureiden kuulemisia. Luvan Liitteet-osiossa on erikseen listattu kaikkien naapurien kuulemisten ja huomautusten määrä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa. Hanke on asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen määräysten mukainen. Lupa on siten tullut myöntää.

Esittelijän
päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

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

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

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

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

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

Asuinrakennus on perustettava niin, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

Espoon kaupungin tonttiyksikön ehdollinen suostumus on otettava kokonaisuutena huomioon.

Asuinrakennuksen maanalaiset ja -päälliset rakenteet eivät saa ulottua katualueelle ja hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapureille tai katualueille.

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

Aidat tai istutukset eivät saa rajoittaa ajoneuvoliittymän näkemäaluetta Espoon rakennusjärjestyksen 19 § ja 21 § mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 86

19.05.2022

Oheismateriaali

El julkaista 2021-2129 Lupapäätös 2021-2129-A
El julkaista 2021-2129 Oikaisuvaatimus 2021-2129
El julkaista 2021-2129 Vastine oikaisuvaatimukseen 8.5.2022
El julkaista 2021-2129 Asemapiirros
El julkaista 2021-2129 ARK Julkisivut Leikkaus
El julkaista 2021-2129 ARK Pohjapiirros

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

7048/10.03.00/2020

§ 87

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-424 Kirkkoharju 11

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-30-137-10

Kirkkoharju 11

NÖYKKIÖ

02330 ESPOO

Pinta-ala 995.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO II e=0.20+15% Erillispientalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

199.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Vanha Kirkkotie 65

Pitkämäenkuja 7

25130 MUURLA

Toimenpide

Kaksi omakotitaloa (1, 2)

Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104002268V	185.0	160.0	560.0	1
2	1040022797	81.0	81.0	300.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö 04.03.2022

Puoltava

Naapurien kuuleminen 4 kpl 22.03.2022

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl

Valtakirja

Kaavoittajan lausunto

YKE:n lausunto liito-oraville säästettävistä puista

Naapuritontin 30-137-1 huomautus
HO:n hylkypäätös poikkeuslupa-annossa 20-40 tontille 30-137-4
Vastine huomautukseen
Katukorkeusilmoitus liitteineen
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Pintavesisuunnitelma
Puustokartoitus
Valokuvia 17 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmistelijä Helena Railama on päätöksellään 11.04.2022 § 35 myöntänyt rakennusluvan 2022-424-A kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle Nöykkiössä sijaitsevalle tontille 49-30-137-10 (Kirkkoharju 11).

Haettavien harkkorakenteisten pientalojen kerrosala on yhteensä 241 k-m², josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 13 k-m² ja lisärakennusoikeutta varastotiloihin 30 k-m². Tontille jää pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m².

A-asuntoon kytketty avonainen autokatos (25 m²) on laskettu mukaan rakennuksen kokonaisalaan. Asemakaavan mukaisista neljästä autopaikeista yksi sijaitsee autokatoksessa ja kolme avopaikkoina.

Naapureille oli tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 49-30-137-1 omistajayhtiö oli huomautuksessaan vastustanut rakennuksen B sijoittamista kolmen metrin päähän heidän tonttinsa rajasta. Lisäksi huomautettiin, että lupahakemuksilla 22-424 ja 22-426 kierretään Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2020 antamaa päätöstä, jolla hakijayhtiön tontille 30-137-4 myönnetty poikkeamislupapäätös 2020-40 neljän omakotitalon rakentamiseen hylättiin. Huomautuksen johdosta on rakennus B siirretty neljän metrin päähän tontin 49-30-137-1 rajasta.

Lupapäätös ja naapurin 49-30-137-1 huomautus sekä hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin 49-30-137-1 omistajayhtiö on jättänyt oikaisuvaatimuksen, joka on samansisältöinen kuin naapureiden kuulemisen yhteydessä esitetty huomautus.

Oikaisuvaatimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että lupapäätös kumotaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohessa seuraavasti. Myönnetyllä rakennuslupapäätöksellä kierretään Helsingin

hallinto-oikeuden (HHO) 23.12.2020 antamaa päätöstä H1578/2020. Kyseisellä päätöksellä HHO sekä kumosi Espoon kaupunkisuunnittelujohtajan 26.3.2020 tekemän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä tarkoitetun myönteisen poikkeamispäätöksen 2020-40 että hylkäsi poikkeamislupahakemuksen. HHO:n mukaan poikkeamislupahakemuksen mukainen rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä toimenpiteenä aiheuttaisi MRL 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen olisi tarkoittanut tontin rakentamisen kaksinkertaistamista kaavan sallimaan lukumäärään ja siten tarkoittanut merkittävää poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta. Edelleen tämä olisi merkinnyt yhdenvertaisuuden vuoksi sitä, että myös alueen muille tontinomistajille olisi jatkossa pitänyt myöntää vastaavanlainen poikkeaminen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vastustaa rakennusluvan myöntämistä myös sillä perusteella, että uudisrakennus B on suunniteltu sijoitettavaksi liian lähelle kiinteistön rajaa.

Oikaisuvaatimus liitteineen ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija ei ole antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastinetta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella AO. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuuden ollessa 0.20 (=199 k-m²), jonka lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta (=30 k-m²). Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto (=4ap).

Edellä mainittu poikkeamispäätös ja HHO:n päätös koskivat tonttia 49-30-137-4. Tämä tontti on kuitenkin myöhemmin lohkottu kahdeksi yhtä suureksi tontiksi, tontiksi 49-30-137-9 ja tontiksi 49-30-137-10. Tonttijaossa on noudatettu asemakaavamääräyksen periaatetta, kun rakennusalalla on arabialainen kakkonen, voidaan alueesta muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille molemmille voidaan rakentaa yksi asunto.

Lohkomisen jälkeen uusien tonttien 9 ja 10 molempien pinta-ala on 995 m². Asemakaava sallii rakentaa tontille yhden pienasunnon huoneistoalaltaan korkeintaan 50 m² edellä esitettyjen periaatteiden mukaisen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi tontille, jonka pinta-ala on yli 900 m² ja jolle muutoin saisi rakentaa vain yhden asunnon.

Tontille on asemakaavan mukaisesti suunniteltu toinen asunto huoneistoalaltaan 50 m² kaavamerkinnoissä esitettyjen asuntojen

enimmäislukumäärän yhden lisäksi. Kaavoittaja oli hankkeen rakennusluvan hakuvaiheessa pyydettyssä lausunnossaan vahvistanut kaavatulkinnan oikeudellisuuden. Tontin sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Asunto B:n sijaintia siirrettiin jo hakuvaiheessa huomautuksen johdosta siten, että on lähimmillään neljän metrin päässä huomautuksen tehneen naapurin rajasta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ole perusteita.

Esittelijän
päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama, puh. 040 667 1950

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Salmi teki vastaesityksen "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja päättää kumota rakennusvalvonnan rakennuslupapäätöksen 2022-424 (kirkkoharju 11).".

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 87

19.05.2022

4 Eriävä mielipide Salmi Kirkkoharju 11

Oheismateriaali

Ei julkaista Rakennuslupapäätökset
Ei julkaista 2022-424 Oikaisuvaatimus
Ei julkaista Oikaisuvaatimuksen liite Helsingin hallinto-oikeuden päätös
Ei julkaista Oikaisuvaatimuksen liite Saate Espoon Paljasjalanpolun
oikaisuvaatimukset
Ei julkaista 2022-424 Vastine oikaisuvaatimukseen
Ei julkaista 2022-424 Asemapiirros
Ei julkaista 2022-424 13 Julkisivut 1

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

2558/10.03.00/2022

§ 88

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-426 Kirkkoharju 9

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-30-137-9

Kirkkoharju 9

NÖYKKIÖ

02330 ESPOO

Pinta-ala 995.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO II e=0.20+15% Erillispientalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

199.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Vanha Kirkkotie 65

Pitkämäenkuja 7

25130 MUURLA

Toimenpide

Kaksi omakotitaloa (1, 2)

Pääsuunnittelija: Heikkinen Sakari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104002322L	185.0	160.0	560.0	1
2	104002321K	81.0	81.0	300.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 07.03.2022

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 6 22.03.2022

kpl

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl

Valtakirja

Kaavoittajan lausunto

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

YKE:n lausunto liito-oraville säästettävistä puista
Naapuritontin 30-137-10 suostumus
HO:n hylkypäätös poikkeuslupa 20-40 tontille 30-137-4
Naapuritontin 30-137-1 huomautus
Vastine naapurin huomautukseen
Katukorkeusilmoitus liitteineen
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Pintavesisuunnitelma
Puustokartoitus
Valokuvia 14 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Helena Railama on päätöksellään 11.04.2022 § 36 myöntänyt rakennusluvan 2022-426-A kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle Nöykkiössä sijaitsevalle tontille 49-30-137-9 (Kirkkoharju 9).

Haettavien harkkorakenteisten pientalojen kerrosala on yhteensä 241 k-m², josta ulkoseinän 250 mm vahvuuden ylittävää osaa on 13 k-m² ja lisärakennusoikeutta varastotiloihin 30 k-m². Tontille jää pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 1 k-m².

A-asuntoon kytketty avonainen autokatos (25 m²) on laskettu mukaan rakennuksen kokonaisalaan. Asemakaavan mukaisista neljästä autopaikoista yksi sijaitsee autokatoksessa ja kolme avopaikkoina.

Naapureille oli tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 49-30-137-1 omistajayhtiö huomautti, että lupahakemuksilla 22-424 ja 22-426 kierretään Helsingin hallinto-oikeuden 23.12.2020 antamaa päätöstä, jolla hakijayhtiön tontille 30-137-4 myönnetty poikkeamislupapäätös 2020-40 neljän omakotitalon rakentamiseen hylättiin.

Lupapäätös ja naapurin 49-30-137-1 huomautus sekä hakijan vastine ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin 49-30-137-1 omistajayhtiö on jättänyt oikaisuvaatimuksen, joka on samansisältöinen kuin naapureiden kuulemisen yhteydessä esitetty huomautus.

Oikaisuvaatimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että lupapäätös kumotaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan muun ohessa seuraavasti. Myönnetyllä rakennuslupapäätöksellä kierretään Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) 23.12.2020 antamaa päätöstä H1578/2020. Kyseisellä päätöksellä HHO sekä kumosi Espoon

kaupunkisuunnittelujohtajan 26.3.2020 tekemän maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä tarkoitetun myönteisen poikkeamispäätöksen 2020-40 että hylkäsi poikkeamislupahakemuksen. HHO:n mukaan poikkeamislupahakemuksen mukainen rakennushanke alueen kaavallisesta suunnittelusta erillään toteutettavana yksittäisenä toimenpiteenä aiheuttaisi MRL 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisluvan myöntäminen olisi tarkoittanut tontin rakentamisen kaksinkertaistumista kaavan sallimaan lukumäärään ja siten tarkoittanut merkittävää poikkeamista asemakaavan mukaisesta perusratkaisusta. Edelleen tämä olisi merkinnyt yhdenvertaisuuden vuoksi sitä, että myös alueen muille tontinomistajille olisi jatkossa pitänyt myöntää vastaavanlainen poikkeaminen.

Oikaisuvaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvanhakija ei ole antanut oikaisuvaatimuksen johdosta vastinetta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella AO. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuuden ollessa 0.20 (=199 k-m²), jonka lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta (=30 k-m²). Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto (=4ap).

Edellä mainittu poikkeamispäätös ja HHO:n päätös koskivat tonttia 49-30-137-4. Tämä tontti on kuitenkin myöhemmin lohkottu kahdeksi yhtä suureksi tontiksi, tontiksi 49-30-137-9 ja tontiksi 49-30-137-10.

Tonttijaossa on noudatettu asemakaavamääräyksen periaatetta, kun rakennusalalla on arabialainen kakkonen, voidaan alueesta muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille molemmille voidaan rakentaa yksi asunto.

Lohkomisen jälkeen uusien tonttien 9 ja 10 molempien pinta-ala on 995 m². Asemakaava sallii rakentaa tontille yhden pienasunnon huoneistoalaltaan korkeintaan 50 m² edellä esitettyjen periaatteiden mukaisen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi tontille, jonka pinta-ala on yli 900 m² ja jolle muutoin saisi rakentaa vain yhden asunnon.

Tontille on asemakaavan mukaisesti suunniteltu toinen asunto huoneistoalaltaan 50 m² kaavamerkinnoissa esitettyjen asuntojen enimmäislukumäärän yhden lisäksi. Kaavoittaja oli hankkeen rakennusluvan hakuvaiheessa pyydetyssä lausunnossaan vahvistanut kaavatulkinnan oikeudellisuuden. Tontin sallittua rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen eikä rakennuslupapäätöksen muuttamiselle ole perusteita.

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

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

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Helena Railama, puh. 040 667 1950

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Salmi teki vastaesityksen "Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen ja päättää kumota rakennusvalvonnan rakennuslupapäätöksen 2022-426 (kirkkoharju 9).".

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

5 Eriävä mielipide Salmi Kirkkoharju 9

Oheismateriaali

Ei julkaista 2022-426 Oikaisuvaatimus

Ei julkaista 2022-426 Vastine oikaisuvaatimukseen

Ei julkaista Oikaisuvaatimuksen liite Saate Espoon Paljasjalanpolun oikaisuvaatimukset

Ei julkaista Oikaisuvaatimuksen liite Helsingin hallinto-oikeuden päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 88

19.05.2022

Ei julkaista Rakennuslupapäätökset
Ei julkaista 2022-426 Asemapiirustus
Ei julkaista 2022-426 Julkisivut

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

1971/10.03.00/2022

§ 89

Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-2122 Westendintie 67a

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-13-20-21

Westendintie 67a

WESTEND

02160 ESPOO

Pinta-ala 741.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AOR9, e=0,25 Enintään kaksikerroksisten

käyttötarkoitus

asuntorakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

185.3 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Tukimuurimuutoksia, männyn kaataminen, maalämpökaivo, liittyy lupaan 2021-631-A, aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Hietala Elina arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 2 kpl

Maalämpökaivon etäisyydet-lomake

Valtakirja

Selvitys kaadettavasta puusta, Työmaatarkastus

Selvitys naapurien kuulemisesta

Naapurin suostumukset 4 kpl

Liitoskohtalausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Jarmo Kettunen on päätöksellään 22.03.2022 § 30 myöntänyt rakennustyön aikaisen muutoslupan rakennuslupaan 2021-631-A liittyvien tukimuurien muutoksille, toiselle maalämpökaivolle ja lupamääräyksen muutokselle säilytettäväksi esitetyn männyn kaatamiseksi.

Kadun vastaiselle rajalle esitettyä tukimuuria korotetaan vähäisesti. Korottamisen jälkeen muurin keskikorkeus on alle 1,2 metriä eikä muuri

ole korkeutensa puolesta luvanvarainen. Rajalle rakennettavan tukimuurin taakse, tontin puolelle, rakennetaan toinen korkeampi tukimuri 1 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta tukimuurista, ja tukimuurien väliin istutetaan kasvillisuutta. Tontin puoleisen tukimuurin taakse tehdään portaat piha-alueelle. Tukimuurit on sijoitettu siten, ettei niistä aiheudu näkemäestettä kadulle tultaessa.

Lupapäätös sisältää myös muutoksia pohjoisosalle ja itärajalle sijoittuviin tukimuuureihin.

Tukimuurit tulee rakentaa kaikkine rakenteinen, perustuksineen ja routasuojauksineen tontin omalle puolelle.

Rakennusluvassa 2021-631-A kadun puolella tontin rajan lähellä sijaitseva mänty on esitetty säilytettäväksi, ja puun suojaaminen koko rakennustyön ajan on ollut lupamääräyksenä.

Hakija esittää, että säilytettäväksi esitetty mänty kaadetaan, ja tontin osalle istutetaan tilalle uusi mänty. Perusteluina männyn kaatamiselle on esitetty, että tukimuurien perustusten tekeminen vaatii louhintaa puun vieressä, jolloin juuret vaurioituvat joka puolella puuta. Tontilla jo suoritettavat louhinnat ja maatyöt ovat vaurioittaneet männyn juuristoa. Lisäksi perusteluissa on mainittu, että mänty on kasvanut vinoon ja puu on vaurioitunut kyljestään.

Istutettavalle tontin osalle esitetään istutettavaksi korvaava mänty.

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapuri 13-20-12 on huomauttanut, että piirustuksen mukaan pohjoisosan betonimuurin C yläpinta on alempana kuin olevan säleaidan yläpinta. Rakennuttajan ilmoituksen mukaan myös betonimuurin D yläpinta on rajan kaikilla osilla olevan säleaidan yläpinnan tasoa alempana, mutta olevaa säleaitaa ei kuitenkaan ole merkitty betonimuuria D kuvaavaan piirustukseen, joten asiaa ei voi siitä varmistaa. Naapuri esittää ehdoksi, että sekä betonimuurin C että betonimuurin D yläpinta jää rajan kaikilla osilla olevan säleaidan yläpinnan tasoa alemmaksi. Kiinteistöllä kadun puoleisen rajan tuntumassa sijaitsee vankka yli sata vuotta vanha mänty, joka on osa vakiintunutta maisemaa.

Rakennusluvan 2021-631-A lupamääräyksissä mänty on määrätty säilytettäväksi ja suojattavaksi koko rakennustyön ajan siten, ettei puuta vaurioiteta. Muutoslupahakemuksessa mänty on kuitenkin merkitty poistettavaksi. Naapurin mukaan olevaa mäntyä ei voi poistaa, koska se on osa vakiintunutta maisemaa eikä vankkaa, vanhaa mäntyä voi korvata toiseen paikkaan istutettavalla männyn taimella, koska taimen kasvaminen vertailukelpoiseksi olevan männyn kanssa vie todennäköisesti kauemmin kuin mitä kiinteistölle rakennettavaksi suunnitellun asunnon tuleva käyttöikä on. Mänty on erinomaisessa kunnossa, ja tulee kunnollisesti suojattuna säilymään hyvässä kunnossa vielä vähintään sadan vuoden ajan. Mänty on määrätty säilytettäväksi, ja muurit tai vastaavat rakenteet voidaan toteuttaa myös siten, että olevaa puuta ei poisteta eikä vahingoiteta. Naapuri esittää, että betonimuurin E korvaamisesta kevyemmällä rakenteella, joka voidaan perustaa vahingoittamatta olevaa mäntyä ja riittävän etäälle siitä. Mänty tulee suojata kunnollisesti koko rakennustyön ajan siten, ettei puuta vaurioiteta,

ja puun ympärille tulee varata juuriston pinta-alan kattava suoja-alue, jolla ei liikuta työkoneilla ja joille ei perusteta raskaita rakenteita, ettei männyn juuristo vaurioidu.

Lupapäätöksessä naapurin 13-20-12 huomautuksen johdosta on todettu, että muurisuunnitelmaan on päivitetty naapurin aita, ja haettavan muurin yläpinta jää naapurin rajalla olevan aidan yläpinnan tasoa alemmaksi. Rakennusluvassa säilytettäväksi esitettyä ja määrättyä mäntyä ei ole merkitty asemakaavassa suojelluksi eikä asemakaavassa ole määräystä puiden säilyttämisestä. Hakemuksen liitteeksi on toimitettu päivitetty HSY:n liitoskohtalausunto, jonka mukaan tontin nykyiset vesi- ja jätevesiviemäri-liitokset tulee poistaa. Johdot ja liitokset sijoittuvat kaadettavaksi esitetyn männyn alle ja kohdalle, ja liitosten poistamisen yhteydessä tehtävien kaivuutöiden vuoksi männyn juuristo tulee vaurioitumaan. Kallioisella maaperällä oleva puu ole voinut kasvattaa kunnollista paalujuurta, ja puun kunto sekä pystyssä pysyminen on riippuvainen pienemmistä juurista, jotka tulevat kaivamisen vuoksi vaurioitumaan, ja toimenpiteiden jälkeen puu olisi ympäristölleen vaarallinen.

Istutettavalle tontin osalle esitetään istutettavaksi korvaava mänty, ja perusteet männyn kaatamiselle ovat olemassa.

Lupapäätös ja naapurin huomautus on oheismateriaalina.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 13-20-12 omistaja on jättänyt muutosluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii päätöksen muuttamista siten, että männyn säilyttämis- ja suojaamismääräys pidetään voimassa, ja että betonimuuri korvataan kevyemmällä rakenteella, joka voidaan perustaa vahingoittamatta olevaa mäntyä ja riittävän etäälle siitä. Mänty tulee suojata kunnollisesti koko rakennustyön ajan siten, ettei puuta vaurioiteta. Männyn juuristo kuuluu puuhun, joten puun ympärille tulee varata juuriston pinta-alan kattava suoja-alue, jolla ei liikuta työkoneilla ja joille ei perusteta raskaita rakenteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee oikaisuvaatimustaan seuraavasti. Lupamääräyksen muuttamiselle ei ole esitetty riittäviä perusteita. Lupaprosessin aikana on tehty useita menettelytapavirheitä ja rakennustyön aikainen muutos on virheellisesti perusteltu. Samoihin tietoihin pohjautuen ei voida rakennusluvan yhteydessä yhtäältä määrätä olevaa mäntyä säilytettäväksi ja suojattavaksi, mutta toisaalta rakennustyön aikaisen muutoshakemuksen yhteydessä myöntää lupaa männyn poistamiseen. Männyn osalta kyse ei ole pienestä rakennustyön aikaisesta muutoksesta vaan jo annetun määräyksen pyörtämisestä. Periaatetta, jonka mukaan viheralueella sijaitseva vakiintuneeseen maisemaan kuuluva kasvillisuus tulee säilyttää, ei ole päätöksessä huomioitu. Tarvittavia päätöksiin liittyviä asiakirjoja ei ole toimitettu asianosaiselle. Oleva mänty on vahvarakenteinen ja erinomaisessa kunnossa, ja toipuu sille rakennustyön aikana jo aiheutetusta vähäisestä

vauriosta, ja se on osa vakiintunutta maisemaa, joten sitä ei voi poistaa tai korvata muuttamatta maiseman luonnetta. Betonimuurin tarpeellisuudelle ei esitetä perusteluja. Piha-alueen viheralueesta erottava rakenne voidaan toteuttaa myös siten, että olevaa puuta ei poisteta eikä vahingoiteta.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että rakennustöiden aikana on rikottu rakennuslupamääräyksiä, mikä tulee ottaa huomioon rakennustyön aikaista muutoshakemusta käsiteltäessä.

Rakennusvalvonta ei ole toteuttanut sille kuuluvaa valvontatehtävää eikä ole noudattanut sille kuuluvaa velvollisuutta toimia asiassa, joten rakennusluvan aikainen muutoshakemus tulee siirtää käsiteltäväksi virkamiehille, joilla ei ole aiempaa kosketusta hankkeeseen eikä rakennuttajaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 25.04.2022 ehdollisesti perunut oikaisuvaatimuksen. Koska oikaisuvaatimusta ei kuitenkaan ole yksiselitteiseksi peruutettu, on oikaisuvaatimus tutkittava ja käsiteltävä.

Oikaisuvaatimus perusteineen sekä oikaisuvaatimuksen ehdollinen peruutus ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta antanut vastineen, jonka liitteenä on arboristin tekemä lausunto puusta ja sen kunnosta, jossa toimenpidesuosituksena on männyn kaato. Lisäksi hakija toteaa, että lausunnon jälkeen on jatkettu itärajan ja Westendintien puoleisen rajan eli puun ympärillä olevan alueen louhintaa, joka mahdollisesti aiheuttaa lisää riskiä puun kanssa. Puu on myöskin kahteen erisuuntaan kallistuva ja vinossa. Lopuksi hakija toteaa, ettei voi säilyttää puuta, koska hakija ei voi ottaa vastuuta asiasta, joka aiheutuu, jos puu kaatuu.

Luvan hakijan vastine ja arboristin lausunto on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

ALOITTAMISOIKEUS

Luvanhakija on hakenut kyseessä olevan muutoslupapäätöksen mukaisille töille maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta. Hakija on perustellut aloittamisoikeuden hakemista syyllä, että tontin takamuurin ja itämuurin rakentaminen on miltei mahdotonta tehdä talon rungon pystyttämisen jälkeen tontin koon ja ahtauden takia. Hakija on asettanut vakuuden, joka on 2600 euroa. Aloittamisoikeushakemus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Asemakaavassa ei ole määräystä puiden säilyttämisestä eikä mäntyä ole suojeltu, ja tontille esitetään istutettavaksi korvaava uusi mänty.

Hakemukseen liitettyssä päivitetyssä HSY:n liitoskohtalausunnossa tontin vanhat vesi- ja viemärijohton liitokset kadulta on määrätty poistettavaksi. Liitosten poistamisen vuoksi männyn juuristo tulee vaurioitumaan myös

kadun puolelta, eikä puu tule säilymään elinvoimaisena ja turvallisena. Liitoskohtalausunto ei ole sellainen lupahakemukseen liitettävä asiakirja, joka tulisi esittää naapureille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksensa perusteluna esittänyt. Jo myönnettyä rakennuslupaa voidaan muuttaa rakennustyön aikaisella muutoslupalla, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Nyt kyseessä olevassa päätöksessä oikaisuvaatimuksen johdosta ei voida ratkaista toisen rakennusluvan rakennustyön aikaista valvontaa koskevia väitteitä. Menettelytapavirhettä ei siten ole tapahtunut. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Lisäksi myönnetään hakijalle aloittamisoikeus muutoslupapäätöksen mukaisten töiden suorittamiselle ennen muutosluvan lainvoimaisuutta 2600 euron mukaista vakuutta vastaan. Hakija n MRL 144 §:n mukaisesti esittänyt aloittamisoikeudelle perustellun syyn ja asettanut aloittamisoikeuden myöntämiseksi hyväksyttävän vakuuden.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Annetaan lupa muutoslupapäätöksen mukaisten töiden suorittamiselle ennen muutosluvan lainvoimaisuutta asetettua 2600 euron vakuutta vastaan.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 02.07.2026 asti
Luvan 2021-631-A mukaisin ehdoin

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 126 a, 128, 135, 138, 140, 144, 150 e

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Salmi esitti asian palauttamista valmisteluun: "Esitän palautusta virkavalmisteluun, jotta naapureiden oikaisuvaatimuksessaan esittämät seikat vanhan elinvoimaisen männyn ja tukimuurin osalta käydään uudelleen läpi."

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Liitteet

6 Eriävä mielipide Salmi Westendintie 67a

Oheismateriaali

Ei julkaista Lupapäätös 2021 2122 C

Ei julkaista Oikaisuvaatimus 2021-2122

Ei julkaista Sähköpostiviesti_Oikaisuvaatimus muutoslupa 20212122

Ei julkaista 2021-2122 Muutoslupa 2021-2122 julkipantu 2022-03-24

Ei julkaista Oikaisuvaatimuksen ehdollinen peruminen 2021-2122

Ei julkaista Viesti, Oikaisuvaatimuksen ehdollinen peruminen, valokuvia

Ei julkaista 2021-2122 Hakijan vastineen naapurin oikaisuvaatimuksesta

Ei julkaista 2021-2122 Asemapiirros

Ei julkaista 2021-2122 Muuripiirros

Ei julkaista 2021-2122 mänty 3.11.2021

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tehneet

2334/10.03.00/2022

§ 90

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2022-522 Seilimäki 15

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-26-111-2

Seilimäki 15

MANKKAA

02180 ESPOO

Pinta-ala 2502.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO16, II, e=0,25, erillisten enintään

käyttötarkoitus

kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue

Kaavanmukainen

626.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

614.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Arcouda Oy

Albertinkatu 19 D 38

00120 Helsinki

Toimenpide

Kaksi kaksikerroksista pientaloa (2455, 2765) ja kaksi autokatos/varastorakennusta (2776, 2787)

Pääsuunnittelija: Vikberg Otso rakennusinsinööri

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1040062455	155.0	139.0	619.0	2
2	1040062765	155.0	139.0	619.0	2
3	1040062776	36.0	5.0	14.0	1
4	1040062787	36.0	5.0	14.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2022

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (5 kpl)

Asemapiirustus-DWG-tiedosto

Energiaselvitykset ja -todistukset

Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma 2 kpl
Esteetön pientalo -tarkastusasiakirja
Varjostustarkastelu naapurirakennuksiin nähden
Rakennetyypit
Naapurin huomautus 5 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys hulevesistä
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja 2 kpl
Vesijohto- ja viemärilausunto
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Sähköinen liite: Naapurin huomautus - Vastine naapurin oikaisuvaatimukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä Marja Kankaanpää on päätöksellään 14.04.2022 § 29 myöntänyt rakennusluvan kahden yksikerroksisen pientalon (2455, 2765) ja kahden autokatos/varastorakennuksen (2776, 2787) rakentamiselle.

Hanke kuuli naapureita. Naapurikiinteistö Seilimäki 13 (49-26-111- 4) huomautti rakennusten korkeudesta suhteessa esimerkiksi kiinteistöön Seilimäki 13. Huomauttajan mukaan suunnitellut rakennukset estävät valon pääsyn täysin heidän piha-alueelleen ja osittain koko taloon. Lisäksi hanke korkeudellaan alistaa naapurit. Naapurin mielestä rakennukset poikkeavat yleisestä alueen linjasta.

Vastineessaan hanke totesi suunniteltujen rakennusten Espoon kaupungille toimitetussa varjostustarkastelussa todetun, että varjostus ei aiheuta haittaa naapurin tontille. Lisäksi rakennuspiirustukset noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Ne ovat tavanomaisen korkuisia, sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden ja alueella on myös jyrkkäkattoisia rakennuksia. Uudisrakennusten sijainnit tontilla noudattavat asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön Seilimäki 13 (49-26-111- 4) omistaja on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jossa se muun ohessa toistaa hankkeen kuulemisvaiheessa antamansa huomautuksen asuinrakennusten korkeudesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että asuinrakennusten korkeutta madalletaan. Lisäksi vaaditaan, että asuinrakennukset sijoitellaan siten, että auringon ja valon pääsy oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön pihoilleen turvataan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan muun ohessa seuraavasti. Suunnitellut rakennukset ovat liian korkeita ja estävät suurelta osin auringon ja valon pääsyn kiinteistön Seilimäki 13 piholle ja terasseille. Suunniteltujen asuinrakennusten sijainti estää tai ainakin haittaa ja luo epämukavuustekijöitä Seilimäki 13 A:n pihojen käytölle. Päätöksessä mainitussa varjostustarkastelussa on ilmeisesti huomioitu vain se aika, kun aurinko on korkeimmillaan.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että rakennus 1 ja autokatos 1 ylittävät rakennusalueen rajan.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HANKKEEN VASTINE

Vastineessaan hanke toteaa suunniteltujen rakennusten varjostustarkastelussa osoitetun, että varjostus ei aiheuta haittaa naapurille. Lisäksi asemapiirustus ja muut rakennuspiirustukset noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Uudisrakennukset on asetettu luonteville koroille tontin ja sen ympäristön maanpinnan korot huomioiden. Alueella on muitakin jyrkkäkattoisia asuinrakennuksia. Uudisrakennukset ovat tavanomaisen korkuisia ja sopusuhtaisia ympäristön rakennuskantaan nähden.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta lausutut ehdot pääikkunan edessä olevasta yli 8 metrin etäisyyteen rakentamattomasta tilasta ja 45 asteen valokulmasta huoneen lattiatasoon nähden täyttyvät.

Ainoa vähäinen poikkeama on jo tontilla olemassa olevan ajoneuvoliittymän sijainti liittymäkieltoalueella. Liittymän sijaintiin on saatu kaupunkisuunnittelukeskukselta ja sen liikennesuunnittelusta myönteinen kannanotto.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Suunnitelmat noudattavat asemakaavamääräyksiä sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lupa on siten tullut myöntää.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

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

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126, 135, 175
Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta (127/2018)

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Lupapäätös 2022 522 A
Ei julkaista 2022-522, Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupa 2022-522
Ei julkaista 2022-522, vastine oikaisuvaatimukseen
Ei julkaista 2022-522 Asemapiirustus.pdf
Ei julkaista 2022-522 Arcouda Varjostus tontille 3 ja 4.pdf
Ei julkaista 2022-522 julkisivut, leikkaukset, pohjat talo 1
Ei julkaista 2022-522 julkisivut, leikkaukset, pohjat talo 2

Jakelu

Hakijat
Oikaisuvaatimuksen tehneet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 91

19.05.2022

2373/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2022 § 91

§ 91

Oikaisuvaatimus päätöksestä hylätä hakemus vastaavan työnjohtajan hyväksymiseksi, rakennuslupa 2021-1404

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

RAKENNEINSINÖÖRIN PÄÄTÖS

Rakenneinsinööri on päätöksellään 28.4.2022 hylännyt rakennushankkeeseen ryhtyvän hakemuksen rakennusarkkitehti [REDACTED] hyväksymiseksi kohteen (rakennuslupa 2021-1404, rakennuspaikka [REDACTED], [REDACTED]) vastaavaksi työnjohtajaksi. Päätöksen perusteluissa on todettu, että vastaavaksi työnjohtajaksi haetulta henkilöltä puuttuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 122 c §:ssä edellytetty tutkinto. Hanke käsittää kaksikerroksisen omakotitalon ja neljän autopaikan rakentamisen.

OIKAISUVAATIMUS

Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän hakee muutosta rakenneinsinöörin päätökseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös rikkoo erittäin kokeneen rakennusalan ammattilaisen oikeusturvaa, sillä hänellä on suomalainen rakennusinsinöörin loppututkinto vuodelta 1968 ja peräti 54 vuoden kokemus rakennusalalta. Helsingin kaupunki on kelpuuttanut hänet vastaavaksi työnjohtajaksi vaativaksi luokiteltuihin kohteisiin 2020-luvulla, ja Espoo on hyväksynyt hänet vastaavaksi työnjohtajaksi mm. oikaisuvaatimuksen tekijän pientalon uudisrakennuskohteisiin vuosina 2013-2016 useissa rakennushankkeissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kuvaa rakenneinsinöörin päätöstä muun ohessa mielivaltaiseksi ja toteaa luottamuksen Espoon rakennusvalvontaa kohtaan menneen täydellisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä lisää, että kaikki tarvittava ja saatavilla oleva tieto hyväksyntää varten on toimitettu kaupungille eikä sen vuoksi erikseen liitä niitä valitukseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa myös, Espoon kaupunki rikkoo tietosuojaa koskevia säännöksiä.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

VASTAAVAKSI TYÖNJOHTAJAKSI HAETUN VASTINE

Vastaavaksi työnjohtajaksi haetulle henkilölle on annettu tilaisuus antaa oikaisuvaatimuksen johdosta vastine 10.5.2022 mennessä. Vastinetta ei annettu kyseiseen päivämäärään mennessä. Vastaavaksi työnjohtajaksi haetulle henkilölle ilmoitettiin 11.5.2022, että vastine on mahdollista antaa vielä 18.5.2022 mennessä, mikäli vastine halutaan huomioitavaksi asian käsittelyssä 19.5.2022 pidettävässä ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa. Vastinetta ei ole toimitettu 18.5.2022 mennessä.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 122 b §:n mukaan rakennustyön johtotehtävät jaetaan vaativuusluokkiin rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennussuojelun, rakennuksen koon, rakennusfysikaalisten ja terveydellisten ominaisuuksien, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelumenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten sekä rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien menetelmien perusteella.

Kyseessä on kaksikerroksisen puurakenteisen omakotitalon (pientalo) ja neljän autopaikan rakentamisesta. Rakennuksen kerrosala on 132 k-m², johon on laskettu mukaan yksikerroksisessa siipiosassa oleva varasto, kerrosalaltaan 7 k-m². Rakennuksessa ei ole kellaria. Ympäristöministeriön ohjeen (YM4/601/2015, myöhemmin YM:n ohje) rakentamisen työnjohtotehtävien vaatimusluokista ja työnjohtajien kelpoisuudesta (MRL 122 b ja 122 c §:t) mukaan vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävä on yleensä tavanomainen silloin, kun rakennetaan rakennus, joka on kellariton, max. 2 kerrosta, kerrosalaltaan alle 500 m² kokoinen ja käyttötarkoitukseltaan pientalo.

MRL 122 c §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan vastaavan työnjohtajan ja eritysalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena tavanomaisessa työnjohtotehtävässä on kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot;

lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.

Työnjohtajalta edellytetään koulutusta ja kokemusta. TOPTEN-rakennusvalvontojen tulkintakortissa (122 e 01, 23.1.2018) todetaan, että tavanomaisen vaatimusluokassa vastaavan työnjohtajan koulutusvaatimus on tekniikko (rakennusmestari) tai ylempi tutkinto taikka henkilön hankkimat muuten osoitetut vastaavat tiedot. Muuten osoitetuilla vastaavilla tiedoilla tarkoitetaan kortin mukaan opintosuorituksia.

YM:n ohjeessa todetaan, että ohje on annettu lain yhtenäisen soveltamisen tueksi. Ohjeen mukaisesti tehtävään soveltuva rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto on: rakennusmestari (AMK) -tutkinto, insinööri (AMK) -tutkinto taikka kyseiseen työnjohtotehtävään soveltuva aiempi rakennusinsinöörin tutkinto, tai tekniikon (rakennusmestarin) tutkinto, taikka muu korkeampi rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto. Ohjeen mukaisesti pelkkä soveltuva tutkinto ei riitä, vaan työnjohtajan tutkintoon tai sitä täydentäviin opintoihin on sisällyttävä riittävät kyseistä työnjohtotehtävää käsittelevät opintosuoritukset, joiden yhteismäärä on yleensä vähintään 50 op.

Vastaavaksi työnjohtajaksi haettu henkilö on suorittanut insinöörin tutkinnon Lahden teknillisessä opistossa ja valmistunut 30.4.1968. Päästötodistuksen mukaan kyseinen insinööritutkinto on suoritettu rakennustekniikan opintosuunnan talosuunnittelu- ja arkkitehtuurilinjalta.

Kuten edellä on todettu, pelkästään soveltuva tutkinto ei riitä osoittamaan kelpoisuutta. Vastaava työnjohtaja -hakemuksessa tai oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu, että vastaavaksi työnjohtajaksi haetulla henkilöllä olisi muutoin osoitetut vastaavat tiedot ja että hänen opintoihinsa sisältyisi riittävät haettua työnjohtotehtävää käsittelevät opintosuoritukset.

YM:n ohjeessa todetaan, että opintopisteiden määrän tarkastelu soveltuu niihin uusimpiin tutkintoihin, joissa ilmoitetaan opintosuoritukset opintopisteinä. Kyseistä työnjohtotehtävää käsitteleviä opintosuorituksia voivat olla esimerkiksi opinnot rakennustekniikassa, rakentamisen työmaa- ja tuotantotekniikassa, projektinhallinnassa ja -johtamisessa, aikataulusuunnittelussa sekä hanketaloudessa. Mikäli aiemmat opintosuoritukset on ilmaistu opintoviikkoina, voidaan opintoviikot muuntaa opintopisteiksi kertomalla ne luvulla 1,5.

Vastaavaksi työnjohtajaksi haetun henkilön päästötodistuksen pakollisten oppiaineiden nimistä ei voida varmistua niiden riittävän kattavasta sisällöstä, ottaen erityisesti huomioon, ettei kunkin oppiaineen suoritettujen opintojen määrä ole opintoviikoin, -pistein, tunnein tai muutenkaan ajallisesti todistuksessa tai muutoin ilmaistu.

Jo kumottujen rakennuslain ja -asetuksen aikana Espoossa tulkittiin, että pientalotyömaan työnjohtajana voi toimia riittävän kokemuksen omaava henkilö. Tämä perustui rakennusasetuksen 68 §:än, jonka mukaisesti rakennuslautakunta voi hyväksyä yksinkertaisen rakennustyön vastaavaksi työnjohtajaksi henkilön, joka ei täytä säädettyä pätevyyttä, mutta jolla katsotaan olevan tehtävään riittävät edellytykset. Kirvesmiehet ja rakennusarkkitehdit kuuluivat tähän. MRL:n tultua voimaan käytäntö Espoossa muutettiin. Kirvesmiesten mahdollisuudet toimia pientalotyömaan vastaavan työnjohtajana Espoossa loppuivat heti, mutta rakennusarkkitehtien osalta noudatettiin ja noudatetaan MRL 122 e § 3 momenttia, jonka mukaan, jos rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt henkilön enintään viittä vuotta aikaisemmin vastaavaksi työnjohtajaksi tai erityisalan työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamishankkeeseen kunnassa, uutta hyväksyntää ei tarvitse hakea. Uusia hyväksyntöjä ei ole tehty, jos 5 vuoden sääntö on täytynyt.

Nyt kyseessä oleva rakenneinsinöörin päätös on linjassa Espoossa aiemmin sovelletun tulkinta- ja hyväksymiskäytännön kanssa. Esimerkiksi samankaltaista tilannetta koskevassa rakennuslautakunnan päätöksessä 27.6.2019 § 93 on todettu, että rakennusarkkitehdin koulutuksen sisältö on suunniteltu antamaan valmiudet rakennussuunnitteluun. Kyseisen päätöksen mukaan rakennusarkkitehdin olisi tullut erityisesti perustella kelpoisuutensa, koska rakennusarkkitehdin tutkinnon ei ole tarkoitettu antavan valmiuksia vastaavan työnjohtajan tehtäviin. Kyseinen päätös saatettiin myös Helsingin hallinto-oikeuden arvioitavaksi, eikä hallinto-oikeus muuttanut lautakunnan päätöstä. Samankaltainen tulkintalinja on otettu rakennuslautakunnan muissakin päätöksissä (18.09.2014 § 129 ja 26.03.2015 § 40).

Se, että vastaavaksi työnjohtajaksi haettu henkilö on hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi muiden kuntien alueella, ei sellaisenaan perusta kelpoisuutta toimia vastaavana työnjohtajana uusissa hankkeissa.

Edellä mainitusta johtuen vastaavaksi työnjohtajaksi haetun henkilön tutkinto ei täytä MRL 122 c §:n 1 momentin 2 kohdassa asetettuja vastaavan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksia ja vastaava työnjohtaja -hakemus on tullut hylättyä. Rakenneinsinöörin päätös noudattaa aiemmin sovellettua yhdenvertaista linjaa.

Tässä päätöksessä ei ole mahdollista tutkia oikaisuvaatimukseen sisältyviä tietosuojaan liittyviä väitteitä.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Noponen Hentusen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: ”Hakijalle annetaan mahdollisuus täydentää vaatimustaan.

Samalla pohditaan yleisemmin Espoon linjaa samantyyppisissä tilanteissa.”.

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Palautti asian valmisteluun.

Selostus

Oikaisuvaatimuksen tekijä

[REDACTED]

Vastaavaksi työnjohtajaksi haettu henkilö

[REDACTED]

Oikaisuvaatimuksen kohde

Rakenneinsinöörin 28.4.2022 tekemä päätös hylätä rakennushankkeeseen ryhtyvän hakemuksen rakennusarkkitehti [REDACTED] hyväksymiseksi kohteen (rakennuslupa 2021-1404, rakennuspaikka [REDACTED]) vastaavaksi työnjohtajaksi. Päätöksen perusteluissa on todettu, että vastaavaksi työnjohtajaksi haetulta henkilöltä puuttuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 122 c §:ssä edellytetty tutkinto. Hanke käsittää kaksikerroksisen omakotitalon ja neljän autopaikan rakentamisen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakenneinsinöörin päätös on mielivaltainen ja rikkoo erittäin kokeneen rakennusalan ammattilaisen oikeusturvaa eikä ole linjassa aiemmin Espoossa ja Helsingissä sovelletun käytännön kanssa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaavaksi työnjohtajaksi haetulla henkilöllä on rakennusinsinöörin loppututkinto vuodelta 1968 ja 54 vuoden kokemus rakennusalalta.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 91

19.05.2022

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hakemuksen hylkäämisestä, lupa 2021-1404
- EI JULKAISTA_Rakenneinsinöörin päätös 28.4.2022 vastaava työnjohtajahakemus hylätty, lupa 2021-1404
- EI JULKAISTA_Rakennuslupapäätös 2021-1404
- EI JULKAISTA_Vastaavan työnjohtajan hakemus 2021-1404
- EI JULKAISTA_Tutkintotodistus 1 OV VTJ hylkäämisestä 2021-1404
- EI JULKAISTA_Tutkintotodistus 2 OV VTJ hylkäämisestä 2021-1404
- EI JULKAISTA_HHO päätös 20_0406_1 7.5.2020

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä
Vastaavaksi työnjohtajaksi haettu henkilö

2562/10.03.00/2022

§ 92

Uudisrakennuslupa 2022-631 Luoteisrinne 3

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka	49-31-14-5 KAITAA Pinta-ala 5865.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 3 02270 ESPOO Asemakaava AL VIII, e=3,07 +yht+>20 prsh+viher+talr, 32/12 dB Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli 18000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	As Oy Finnöon Fiskari, Espoo c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO As Oy Finnöon Kuunari, Espoo c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO Asunto Oy Espöon Finnöon Silta c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Kaptensgatan 14 22100 MARIEHAMN					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja pysäköintilaitoksen rakennustyönaikainen laajennus (3 / 103966300L) Pääsuunnittelija: Salminen Lauri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040092237	6127.0	5409.0	19645.0	8

2	1040092226	5923.0	5482.0	19640.0	8
---	------------	--------	--------	---------	---

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
3	103966300L	3233.0	2548.0	9460.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Naapurin kuuleminen, 3 kpl	09.05.2022	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	26.04.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	25.01.2021	Ehdollinen
Länsimetro Oy	11.05.2022	Puoltava
Metron rataisännöinti	17.05.2022	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 35 kpl
Väestönsuojapiirustus
Rakennushankeilmoitus RH1
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Korttelisuunnitelma
Design Finnoo -käsikirja
Valtakirja, 4 kpl
Pöytäkirjaote, 3 kpl
Lainhuutotodistus
Maankäytösopimus (ARA-kohde), 3 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Rakennuslupakartta
Sijoituslupapäätös
Naapurin huomautus, 2 kpl
Naapurin suostumus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)
Selvitys kosteudenhallinnasta, 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Selvitys aggressiivisista maista
Tulvariskiselvitys
Työskentely metroradan läheidyysessä -ohje
Alustava pintavesisuunnitelma (hulevesisuunnitelma)
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle), 2 kpl
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (75) rak 1

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (76) rak 2
Meluselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä, 4 kpl

Kerrosalalaskelma, 2 kpl

Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Paarin kuljetuskaaviot, 2 kpl

Pysäköintilaitoksen pohjapiirustukset 1:200 (selvitys toimintaperiaatteista)

Väritetyt julkisivut

Havainnekuva

Selvitys julkisivumateriaaleista

Valokuvia

Annettuja lausuntoja

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon rakentamiseen ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen laajentamiseen. Tontille on jo myönnetty lupa (2021-1587) kahden kerrostalon ja nyt laajennettavan pysäköintilaitoksen rakentamiseen sekä maisematyölupa (2021-527) rakentamista valmisteleville pintamaiden poistolle ja louhinnalle.

ASEMAKAAVA

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

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (2700 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi saa rakentaa viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset ja porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset on huomioitu hankkeessa. Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Luoteisrinteen korttelisuunnitelma ja Design Finnou -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yhteensä neljä asuinrakennusta sekä niihin liittyvä ja osittain rakennusten alle ulottuva pihakannenalainen kaksitasoinen

pysäköintilaitos. Tällä luvalla tontille rakennetaan kaksi pohjoisinta, kahdeksankerroksista ja kellarillista asuinrakennusta sekä laajennetaan jo luvan saanutta pysäköintilaitosta. Eteläisempi, Luoteisrinne-kadun suuntainen asuinrakennus 2 rakennetaan kiinni jo luvan saaneeseen rakennukseen (3). Molemmissa asuinrakennuksissa on porrashuoneet A ja B. Samalle tontille sijoittuvilla asuinrakennuksilla on omat katuosoitteet, rakennuksella 1 Luoteisrinne 3 ja rakennuksella 2 Luoteisrinne 5. Asuntoja rakennetaan yhteensä 155. Asuntojen keskipinta-ala on 45,8 m². Kaikilla asunnoilla on oma lasitettu parveke tai terassi ja kansipihalla on yhteiset melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet. Asuntojen varateiden käyttö perustuu omatoimiseen pelastautumiseen parvekeluukkujen kautta.

Alemmalle kellaritasolle sijoittuu asuinrakennuksissa vain teknisiä ja varastotiloja. Ylemmälle kellaritasolle sijoittuu rakennuksessa 1 em. lisäksi myös kuivaushuoneita sekä länsipäättyyn Finnoonsillan puolelle katutasoon liiketila, jossa on kerrosalaan laskettava parvi. Rakennuksessa 2 ylemmälle kellaritasolle sijoittuu myös Finnoonsillan puolelle kuivaushuoneiden lisäksi pesula sekä sen yhteyteen kerhotila. Pihakannen tasossa (1. kerros) rakennuksessa on asuntojen lisäksi yhteistiloista varasto- ja jätetilojen lisäksi kaksi saunaosastoa ja parvekkeellinen kerhotila. Rakennus 2 on pihatasossa läpi ajettavissa. Idänpuoleiseen rakennuksen osaan sijoittuu pihatasossa asuntojen lisäksi yhteisiä varastotiloja ja jätihuone, lännenpuoleiseen osaan toteutetaan asuntojen lisäksi yhteistiloina ulkoiluvälinevaraston lisäksi kaksi saunaosastoa ja niiden yhteyteen parvekkeellinen kerhotila. Kohde on pienasuntovaltainen. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan yhteistilojen rakentamisessa tulee tällöin noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu.

Rakennukset ovat asemakaavan mukaisesti porrastettuja, iv-konehuoneet on integroitu kokonaisuuteen ja rakennusten julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuuratun tiiltä. Finnoonsillan suuntaan näkyvissä pysäköintilaitoksen ja kansipihalle johtavien portaiden julkisivuissa on käytetty tummaa liuskekivilaattaa ja muurien yläpuolisissa meluseinäosissa lisäksi kirkasta lasia. Tontin pohjoisraja rajataan naapuritontista putoamista vastaan pinnakaidarakenteella. Parvekkeiden taustat ovat maalattua betonia, väliseinät puukuvioitua laminaattilevyä ja parvekkeissa on kirkkaat lasikaiteet.

Sekä pysäköintilaitokseen että pihakannelle sen päälle on ajoyhteydet idästä Luoteisrinne-kadun puolelta. Molemmilla rakennuksilla on omat jätihuoneet pihakannelle johtavan luiskan yhteydessä. Hanke sitoutuu Kuivaketjo10-toimintamallin käyttöön. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 18 000 kem², josta on aiemman rakennusluvan jälkeen jäänyt käyttämättä 8 532 kem². Rakentamiseen käytetään nyt yhteensä 14759 kem², josta asuinrakennuksiin 10891 kem² ja pysäköintilaitokseen sen laajennuksen jälkeen yhteensä 3868

kem2. Pysäköintilaitoksen laajennuksen yhteydessä on aiemmin myönnettyssä rakennusluvassa lasketut tiedot nyt tarkistettu ja laajennustiedoissa korjataan samalla aiemmin laskematta jääneitä tietoja. Asuinrakennuksiin käytetään varsinaista rakennusoikeutta 8502 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 1305 kem2 ja MRL 115 §:n salliman rakennusoikeuden ylityksen osuus on 1084 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 30 kem2. Yhteistiloja toteutetaan luparakennuksiin yhteensä noin 2,7 % ja tontille yhteensä noin 6,4 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Pohjoisin rakennus 1 ylittää rakennusalan rajan pohjoisen 90 mm. Rakennus 2 ylittää rakennusalan rajan sen luoteisrajalla 1,6 m ja jää vastaavasti irti rakennusalasta kaakossa 2,2 m. Lisäksi pysäköintilaitos ja pihakansa ylittävät rakennusalan rajan Finnoonsillan puolella 2,6 m. Hakijan perustelujen mukaan ylitykset johtuvat kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen vaatimista rakenteista, jotka on suunnittelu siten, että riittävän kokoisia autopaikkoja saadaan mahtumaan asemakaavan edellyttämä määrä. Lisäksi pysäköintilaitoksen seinän siirto kadulle päin mahdollistaa autopaikkojen lisäksi riittävien apu- ja yhteistilojen sijoittamisen rakennusten ja pihakannen alle. Vaikka kadun varren aukiotila pienenee ylityksen johdosta, se samalla laajentaa pihakannella olevaa leikki- ja oleskelutilaa.

Jätehuolto järjestetään asemakaavamääräyksestä poiketen erillisiin jätehuoneisiin. Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää. Kaupunkisuunnittelujohtaja on aiemmassa hankkeessa puoltanut poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

Esitetyt asemakaavapoikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on asunnoille rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja liiketiloille vähintään 1 ap / 100 kem2. Autopaikkoja toteutetaan hankkeelle kaavan vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 81 ap ja kaikki autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista yksi on liiketilalle ja neljä autopaikkaa mitoitetaan liikuntaesteisille. Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 183 ap. Pysäköintilaitokseen toteutetaan vähintään kolme normaalitehoista sähköautojen latauspistettä. Kaikki autopaikat ovat myöhemmin varustettavissa sähköauton latauspisteellä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja liiketiloille vähintään 1 pp / 50 kem2. Pyöräpaikkoja toteutetaan kaavan vähimmäisvaatimuksen

mukaisesti 310 pp ja ne sijoitetaan katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Tontille tulee sisätiloihin yhteensä 666 pp. Lisäksi pyöräpaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Tontille rakennetaan yhteensä kolme väestönsuojaa, joista kaksi sisältyy jo myönnettyyn rakennuslupaun. Rakennuksen 1 alemman kellarin tasolle rakennetaan tällä luvalla S1-luokan väestönsuoja, jossa varsinainen suojatila on 90 m² 120 henkilölle ja suojapaikkamäärä riittää rakennuksen 1 (tarve 85 m² suojatilaa 113 henkilölle) käyttöön. Tässä väestönsuojassa on rakennusta 2 (tarve 85,5 m² suojatilaa 114 henkilölle) varten suojatilaa 5 m² 7 henkilölle ja lopuista suojapaikoista 37 m² 49 henkilölle sijoitetaan väestönsuojaan rakennuksessa 3 ja 43,5 m² 58 henkilölle sijoitetaan väestönsuojaan rakennuksessa 4. Normaaliaikana väestönsuojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Kortteli sijaitsee melualueella. Hankkeelle on laadittu meluselvitys sekä lausunto ulkovaipan ääneneristävydestä, joita suunnittelussa on noudatettu.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitetty jo maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Maa-ainekset kiinteistöltä on poistettu kallioon saakka, kalliota on myös louhittu. Aiemman rakennusluvan yhteydessä on kohderaportin kannanotossa todettu, että Uudenmaan ELY-keskus ei ole nähnyt tarvetta jatkotoimenpiteille maaperän pilaantuneisuuden suhteen.

Lupa-alueella ei viivytetä hulevesiä, vaan vedet johdetaan aiemman rakennusluvan lupa-alueelle tontin länsi- ja eteläosiin sijoittaviin viivytysputkiin (laskennallinen viivytystarve noin 40 m³) ennen hulevesien johtamista Luoteisrinteen puolelle hulevesiviemäriin.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä mm. yhteistilojen kehittämistä koskevin ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

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

MUUT LAUSUNNOT

Rakennuskohde sijaitsee metron ratatunneleiden varoalueella. Länsimetro Oy ja metron rataisännöinti ovat lausuneet jo maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä on myös pyydetty lausunnot. Aiempi ehdollinen lausunto koski pääasiassa metron kalliotilojen ja rakenteiden turvallisuuden huomioimista jo toteutuneessa louhinnassa, mutta lausunto tulee huomioida myös uudisrakentamisessa koko rakentamisen ajan. Työssä on noudatettava

Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden värinäräjoitusohjeita. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa metron rataisännöitsijän Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä.

Asemakaavassa rakennukset on määritetty rakennettavaksi kiinni tontin itärajaan Luoteisrinteen puolella. Perustusrakenteiden sekä lvi-tekniikan putkijohtojen sijoittamiselle tontin rajan ulkopuolelle on myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa (2022-96). Lisäksi tonttiyksikkö on antanut suostumuksen pysäköintilaitoksen kylkeen Finnoonsillan puolelle rakennettavan ulkoporrasyhteyden muurin sijainnille lähimmillään noin 190 mm rajasta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Pohjoispuolen naapuritontilla 31-14-1 on pysyvä oikeus autopaikkoihin (7 ap) lupatontin pohjoisreunalla, rasite on perustettu. Rasitepaikkojen tulee olla käytettävissä myös rakennustöiden aikana. Rasitepaikkoja esitetään sijoitettavaksi perustetusta rasitteesta poikkeavalla tavalla ja paikkojen uudelleensijoittamisesta on kirjattu toimittavaksi rakennusvalvontaan uusi sopimus rakennustöiden aloittamiseen mennessä. Lupatontti on oikeutettu käyttämään em. naapuritontilla nyt olevaa ajoyhteyttä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kaksi on huomauttanut. Pohjoispuolen naapurikiinteistön 31-14-5 omistaja on todennut tontilla jo käynnissä olevien rakennustöiden vaikeuttaneen naapurin auto- ja asiakasliikennettä ja on todettu, että minkäänlaiset työmaan laajennukset eivät ole hyväksyttävissä. Itäpuolisen kiinteistön 31-15-3 huomautuksessa on tuotu esille naapuritontilla olevan vuokralaisen värinäherkän laitteiston sijainti rakennustyömaan lähellä ja pyydetty hankkeeseen ryhtyvältä yhteydenottoa ennen rakennustöiden aloittamista laitteiston toimivuuden varmistamiseksi työmaa-aikana. Huomautukset on huomioitu lupamääräyksissä. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Hankkeeseen ryhtyvän tulee olla yhteydessä naapuritontin 31-15-3 huomauttaneeseen vuokralaisen edustajaan ennen rakennustöiden aloittamista huomauttaneen tärinäherkän laitteiston toimivuuden varmistamiseksi työmaa-aikana.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Päivitetty tontin autopaikkoja koskeva rasitesopimus (autopaikkojen sijainti) tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Työmaasuunnitelmassa tulee esittää työmaan rajaaminen omalla tontilla sekä miten työmaaliikennejärjestelyt toimivat siten, että naapurikiinteistöllä olevan rasiteajoyhteyden rajoja ei

loukata. Naapurilla tulee olla myös työmaa-aikana lupatontilla käytettävissä perustetun rasitteen mukaisesti 7 ap.

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

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa rataisännöitsijän Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä.

Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä

tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Ennen näkösuojana toimivien alumiini-levyverkkoelementtien tilausta on niiden tyyppi hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin ja kuvion mittakaavan vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 92

19.05.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-631 Asemapiirustus

Ei julkaista 2022-631 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

Ei julkaista 2022-631 Rak 1 Leikkaus A ja rakennetyypit

Ei julkaista 2022-631 piha- ja pintavesisuunnitelma

Ei julkaista 2022-631 Rak 1 ja 2 Pohja K1

Ei julkaista 2022-631 Rak 2 Pohja 8. kerros

2022-631 Väritetyt julkisivut

2022-631 Havainnekuva

Jakelu

Hakijat

Huomautuksen tehneet

2575/10.03.00/2022

§ 93

Uudisrakennuslupa 2022-326 Luoteisrinne 15

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka	49-31-25-1 KAITAA Pinta-ala 3713.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 15 02270 ESPOO Asemakaava AK-2 , V, 4100 + >20 prsh +yht +vih +talrak, Asuinkerrostalojen korttelialue 4100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Matroonakatu 1 c/o JM Suomi Oy Hevosenkenkä 3 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Kämäräinen Emma arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040065544	5041.0	4950.0	18048.0	5
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittaussyksikkö	04.04.2022	Ei arvoa			
	Kaupunkikuvatoimikunta /ennakko	01.02.2021	Ehdollinen			
	Rajanaapurit Espo	13.04.2022	Puoltava			
	Länsimetro Espoo	11.05.2022	Ehdollinen			
	Metron rataisännöinti	17.05.2022	.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 14 kpl Kaupparekisteriote					

Selvitys tontin hallinnasta 5 kpl
Valtakirja
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos liitteineen
Katukorkeusilmoitus ja katutasauskartta
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Energiatodistus ja -selvitykset 4 kpl
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat (esitelty LUP)
Meluselvitys 2 kpl
Ääneneristävyys selvitys
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitykset kosteudenhallinnasta 4 kpl
Hulevesisuunnitelma ja LVI-asemapiirustus
Maaperän pilaantuneisuusselvitys 2 kpl
Piha- ja istutussuunnitelma
Paarikuljetuskaaviot
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Pysäköintiyhtiöselvitys 2 kpl
LOMAKE YL08
Vastine kkt:n lausuntoon
Värilliset julkisivut
Ulkovärisuunnitelmat
Havainnekuva
Ympäristöselvitys
Rakennuttajan työturvallisuusasiakirja
Rakennuksen tietomalli
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 9 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Maankäyttösopimus ARA 40-vuoden korkotuki
Meluselvitys tilanteesta ennen kohteen rakentumista
Kaavan viitesuunnitelma
Länsimetroon liittyviä työohjeita 2 kpl
Kaupunkitekniikan keskuksen lasusunto pelastuspaikoista
Jäteauton reitti
Parvekelasitus periaatedetalji 1:20
Palo01 lomake
Yhteisjärjestelysopimus 22.3.2022 allekirjoit
Yhteystietojen liite 2 kpl
Paloturvallisuuden riskiarvio
Asemapiirustus-DWG-tiedosto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lausunnon liite - Länsimetro Espoo, 11.05.2022
Lausunnon liite - Kaupunkiliikenne Oy 17.5.2022
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.

Korttelissa osittain lupatontilla sijaitsevan teollisuusrakennuksen purkamiselle on myönnetty lupa 2021-1593-P ja purkutyöt ovat päättymässä tontilla.

ASEMAKAAVA

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 4100 kem² ja tontille on osoitettu yksi viisikerroksisen rakennuksen rakennusala. Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän tilan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa myös asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (615 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi on mahdollista rakentaa viherhuoneita, jotka melualueella korvaavat parvekkeet sekä erilliset talousrakennukset, pyörävarastot ja katokset.

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia. Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla suuria ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Rakennusten massoittelua tulee porrastaa korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa ja sisäänkäyntien tulee erottua katujulkisivusta sisäänkäyntejä katoksilla, tehostemateriaaleilla ja väreillä korostaen. Rakennusten yli 2 m² suuruiset parvekkeet tulee lasittaa. Tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Rakennuksen jokaiselta sivulta tulee asemakaavan mukaan olla suora uloskäynti porrashuoneesta. Tontin eteläosaan on lisäksi ju-2 merkinnällä osoitettu rakennustenvälinen porttiaihe tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaisesti ja kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi.

Kaavassa annetaan lisäksi mm. hulevesien hallintaa ja meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, joiden lisäksi tulee tuloilman oton sijaintiin sekä tuloilman suodatukseen kiinnittää erityistä huomioita liikenteen epäpuhtauksien takia sekä huomioida mm. mahdolliset sulfidisaviesiintymät, pilaantuneet maa-ainekset sekä tulvariski. Alueelle on laadittu Design Käsikirja sekä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on viisikerroksinen ja sen kahteen porrashuoneeseen toteutetaan yhteensä 56 asuntoa, joiden ulokeparvekkeet lasitetaan. Rakennuksessa on myös ranskalaisia parvekkeita sekä maantasoon liittyviä terasseja, joilla on lasitettu osuus. Rakennuksen 1. kerrokseen

sijoittuu kuuden asunnon ja varasto- sekä teknisten tilojen lisäksi saunaosasto/kerhotila, pesula ja kuivaushuone. Kohde ei ole pienasuntovaltainen. Asunnoissa on varatie parvekkeen tai ranskalaisen parvekkeen kautta ja parvekkeilta pelastaminen hoituu pelastuslaitoksen toimenpitein.

Tasakattoisen asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaalit on puhtaaksi muurattu vaalea tiili. Muurauksessa käytetään vaaleiden tiilisävyjen sommitelmia. Katutasen muurausta elävöitetään lisäksi muuraussyvennyksin ja vaihtelevilla muurauskuvioilla. Parvekkeen taustat ovat uritettua maalattua betonia. Parvekkeissa on lasikaiteet, lasi on kirkas ja siinä on pystyraitakuviointi.

Asemakaavan kortteliin edellyttämät liike- ja palvelutilat on todettu jatkossa toteutettavan korttelin eteläisille tonteille 4 ja 5.

Ajoyhteys tontille tulee sen koilliskulmasta Matroonakadulta tonttien 51-23-2 ja 3 kautta ja palvelee pelastus- ja huoltoajoreittinä koko korttelia. Jätehuolto on järjestetty naapuritontille 31-25-3 sijoittuviin tiilimuurein aidattuihin syvässäiliöihin.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 4960 kem². Varsinaista rakennusoikeutta on 4111 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 488 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 361,5 kem². Asuntojen yhteiskäyttötilojen osuus kerrosalasta on 8 % .

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen eteläpäädyistä ei osoiteta suoraa uloskäyntiä porrashuoneesta, vaan läpi talon jatkuva porraskäytävä on esitetty korvattavan yhteistiloilla.

Varsinainen rakennusoikeus ylittyy 11 kem² (0,25%) em. johtuen ja muodostuu kerrosalaan lasketusta porraskäytäväosuudesta.

Perusteluna poikkeamille on esitetty tontin maastonmuotoja ja että tarpeettoman ja esteellisen ulkoportaaseen johtavan käytävän sijasta saadaan tilavimmat sauna/kerhotilat.

Esitettyä poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Hankkeen autopaikkavaatimus määräytyy kerrosalan perusteella ja on ARA-vähennys huomioiden 38 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavan. Autopaikoista toteutetaan tontille 3 le-ap ja loput autopaikat toteutetaan pohjoispuolen korttelin 31026 LPA-1 pysäköintilaitokseen, jota hallinnoi pysäköintiyhtiö. Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut luvan liitteeksi selvityksiä pysäköintiyhtiöstä: on todettu, että asunto-osakeyhtiöt eivät tee rasitesopimusta tai muuta sopimusta

autopaikoista pysäköintiyhtiön kanssa. Asemakaavan edellyttämä sopimus on kuitenkin lupamääräyksissä. Kaikille pysäköintipaikoille on tulossa sähköauton latausmahdollisuus.

Asemakaavanmukainen pyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Hankkeen pyöräpaikkavaatimus on asuntojen lukumäärän määrämänä vähintään 137 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi sisätiloihin 137 pp, jonka lisäksi pp-paikkoja on osoitettu myös pihalle.

Rakennukseen rakennetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, joissa varsinaisen suojatilan tarve on 82 m² yhteensä 109 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta ja parvekkeet voidaan varustaa lattiaritilällä, jolloin niihin on esteetön pääsy. Rakennukset ja piha-alueet suunnitellaan esteettömyysmääräysten mukaisina.

MUUT SELVITYKSET

Kohteessa tehdyn haitta-ainetutkimuksessa ei tontilta löydetty haitta-aineita, mutta korttelin kaakkoisosassa lievästi kynnyсарvon ylittäviä öljyhiilivetytypitoisuuksia. Maaperätutkimuksen perusteella, jos kaivua tehdään alueilla, joilla kynnyсарvot ylittyvät, on maa-aines toimitettava luvanvaraiseen vastaanottoaikaan, jolla on lupa ottaa vastaan lievästi pilaantunutta maa-ainesta. Ympäristöviranomaisia tulee tiedottaa maankaivuista, mutta maaperän kunnostusilmoitusta (PIMA-ilmoitus) ei ole tarpeen laatia. Mikäli maa-aineksia hyödynnetään alueen kaivannoissa, tulee PIMA-ilmoitus laatia.

Kortteli rakennetaan vaiheittain. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä ja piha-alueiden meluselvitykset, joiden perusteella asumisterveyteen ja -viihtyvyyteen asetettavat tavoitteet saavutetaan ulko-oleskelualueilla, parvekkeilla ja huoneistoissa esitetyillä ikkuna- ja parvekeovityypeillä.

Korttelissa hulevesien laskennallinen viivytystarve on yhteensä noin 79 m³, josta 20 m³ on lupatontin osuus. Vesiä ohjataan korttelin keskiosassa viheralueille ja viivytyspainanteisiin, lisäksi vesiä viivytetään rakennusten korttelipihan puolella useissa viivytys säiliöissä.

Rakennuskohde sijaitsee metron ratatunneleiden varoalueella. Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin viiden tontin kesken on sovittu yhteisjärjestelyinä korttelin keskeisen piha-alueen käytöstä sopimuksen käsittäessä mm. yhteiset ajoväylät, jätepisteet sekä leikki- ja oleskelualueet.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon ja puoltanut sitä mm. julkisivuaiheiden rauhoittamista, syvärunkoisten asuntojen ikkunoiden koon riittävyden ja asuntoeteisten sekä varastotilojen toimivuuden tarkistamista, maantasoasuntojen ulko-oleskelutilojen avoimuuden lisäämistä sekä jätepisteiden saavutettavuutta koskevin huomautuksin ehdottaen läpisyöttävien hissien rakentamista ulkopuolisten luiskien ja portaiden vähentämiseksi. On viitattu korttelisuunnitelmaan ja esitettyjä julkisivuihin kohdistuvia poikkeamia siitä on pidetty perusteltuina. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että hissejä ei ole muutettu kahteen suuntaan avautuviksi: rakennus sijoittuu rinteeseen ja ulkopuolisia luiskia tarvitaan esteettömyyden saavuttamiseksi.

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

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on antanut myönteisen lausunnon yleisille alueille sijoittuvien nostopaikkojen rakentamiseen. Finnoonsillan suunnitelmat päivitetään ja katupuiden sijoittelut tarkistetaan pelastuspaikat huomioiden.

Rakennuskohde sijaitsee metron ratatunneleiden varoalueella. Hankkeesta on pyydetty Metro rataisännöinti sekä Länsimetro Oyn lausunnot. Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa metron rataisännöitsijän Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n (aiemmin HKL) lausunnon yhteydessä annettuja ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustöissä tulee myös huomioida kohteen muut osapuolet. Länsimetron tilojen lisäksi alueella on kallioon louhittuja HSY:n ajo- ja viemäritunneleita.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta yhdelle naapurille (osa muista naapureista on hankkeeseen ryhtyvän omistuksessa) sekä metron rataisännöinnille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen

järjestämiseksi.

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

Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työt metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Alueella on maanalaisia HSY:n ajo- ja viemäritunneleita, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakennustöissä.

Tontin pelastusteiden yleisiin alueisiin sovittamiseen liittyvät toimenpiteet tulee käydä läpi kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan edellyttämä kiinteistöjen välinen sopimus autopaikkojen sijoittamisesta toiselle tontille tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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 käytävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät (38 kpl) tai mahdollisesti haettavan poikkeamispäätöksen 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.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 93

19.05.2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-326 Asemapiirustus
Ei julkaista 2022-326 Hankekuvaus
Ei julkaista 2022-326 Leikkaus AA RAK3
Ei julkaista 2022-326 1.krs pohjapiirustus RAK3
Ei julkaista 2022-326 2.krs pohjapiirustus RAK3
2022-326 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

2615/10.03.00/2022

§ 94

Uudisrakennuslupa 2022-120 Huvilinnantie 1

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka	49-51-211-3 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1319.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Huvilinnantie 1 02600 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, VI, e = 4,55 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon Asunnot Oy Suomenlahdentie 1 02230 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Viita Petri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103993331K	8169.0	7221.0	26188.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	10.01.2022	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	08.02.2022	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	22.03.2021	Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Valtakirja Poikkeamispäätös Pääpiirustukset 11 kpl Hankekuvaus					

Valokuvia ympäristöstä
Rakennuslupakartta
Muutokset suunnitelmaan KKT-käsittelyn jälkeen
Kerrosala- ja kellarilaskelmat
Sopimus autopaikkojen järjestämisestä
Piha-alueen vuokrasopimus
Lausunto autopaikkojen rasiteoikeudesta 2 kpl
KAKE:n lausunto pelastuspaikkojen sijoittamisesta
Sijoituslupapäätös ja liitepiirustus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyyspalaverimuistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Kalliotekninen lausunto
Kaivu- ja louhintasuunnitelma 1:200
Kosteudenhallintaselvitys
Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio, lomake
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet ja selvitykset 7 kpl
Rakennetyypit
Palotekniset erillissuunnitelmat
Paarikuljetuskaaviot
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (82)
Huonelämpötilatarkastelu
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Katuleikkaukset / katujulkisivut
Värilliset julkisivupiirustukset 2 kpl
Julkisivuotteet, materiaalit
Havainnekuvat (perspektiivikuvat)
Värillinen asemapiirros
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Espoon Asunnot Oy hakee lupaa rakentaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Hanke on ARAn tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja uusia asuntoja hankkeessa on 117 kpl. Samaan aikaan haetaan viereiselle LPA-tontille 51-211-4 rakennuslupaa (2021-2059-A) yksikerroksisen, asuinkerrostalon jätteiden keruuseen ja polkupyörien säilytykseen tarkoitetun talousrakennuksen sekä nykyisen pysäköintialueen paikalle sijoittuvan oleskelu- ja leikkipihan rakentamiselle, jotka palvelevat tämän lupahakemuksen asuinrakennuksen käyttäjiä.

ASEMAKAAVA

Kortteli on asemakaavassa asuin- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1).

Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin betonipintaisia tai rapattuja, minkä lisäksi Säterinkadun puoleisessa julkisivussa tulee käyttää silkkipainettua lasia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Mahdollisten toimistotilojen aukotuksen tulee poiketa Säterinkadun puolella ylemmistä kerroksista. Ullakolle ylimmän kerrostason yläpuolelle sallitaan rakennettavaksi asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja.

Asemakaavaan äänitasoarvomerkinnän osoittamille rakennusalan sivuille sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa ja julkisivun rakenteiden tulee suojata asuintiloja liikennemelulta.

Rakennuspaikan alla sijaitsevan Ruusutorpan pysäköintiluolan rakenteisiin kohdistuvat kuormitukset tulee selvittää ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä.

Asuinrakennus tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla ja korvausilman sisäänottoaukot tulee sijoittaa huomioiden ajoneuvoliikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet.

Hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Suunnitelma poikkeaa asemakaavasta mm. autopaikkojen vaadittua vähäisemmällä lukumäärällä, ylittämällä rakennusalueen rajan pääty- ja pihaparvekkeiden kohdalla, lasittamattomilla kadun puolen parvekkeilla, rakennusoikeuden tulkinnalla porraskäytävässä sekä rakennusoikeuden ylityksellä kellarikerroksessa.

Hankkeelle on myönnetty 24.9.2021 ehdollinen poikkeamispäätös 2021-1175-S koskien em. asemakaavapoikkeamia. Poikkeamispäätökseen on kirjattu ehdoksi autopaikkojen osalta valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokra-asuntotuotanto, ja päätyparvekkeiden osalta alla olevan katualueen turvallisuuden varmistaminen. Yksilöidyt poikkeamiset ja niitä koskevat ehdot löytyvät hakemuksen liitteenä olevasta poikkeamispäätöksestä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena ja rajoittuu joka puolelta melko valmiiksi rakennettuun tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Rakennettava kuusikerroksinen asuinkerrostalo sisältää osittain maanalaisen kellarikerroksen lisäksi kuusi asuinkerrosta ja sisäänvedetyn ullakon, jossa sijaitsevat iv-konehuoneet sekä kerho- ja saunatilat lasitettuine kattoterasseineen.

Kellarikerroksessa sijaitsee mm. väestönsuoja, irtaimistovarastot, polkupyörävarastot ja teknisiä tiloja, pesula sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa Huvilinnantien päädyssä. Kaikissa asunnoissa on parveke tai ranskalainen parveke, minkä lisäksi 2. kerroksessa on pihan puolelle avautuvat porrashuonekohtaiset yhteisparvekkeet. Asuntojen parvekkeet lasitetaan lukuunottamatta kadunpuoleisia ranskalaisia parvekkeita, joilla tavanomainen parvekeoleskelu ei ole mahdollista.

Ullakon kattoterassin katoksen yläpuolelle asennetaan etelään

suunnattavia aurinkopaneeleja.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaali on valkoinen tai punainen rappaus tiilen tai betonin päällä, parveketaustoissa ja sokkelissa sekä alemmissä kerroksissa uritettuna. Ullakon kattoterassin puoleinen seinä on puuverhoiltu. Ikkunat, metallilevyverhotut umpiosat ja muut julkisivujen metalliosat ovat harmaita ja parvekekaiteet silkkipainettua valkoista kuviolasia. Päätyjulkisivuja katkaisevissa vertikaalialueissa on käytetty ikkunoiden lisäksi parvekekaidelasin tapaan kuvioitua julkisivulasia. Rakennus on tasakattoinen lukuunottamatta ullakon pihan puolelle suuntautuvan lappeen muotoilua porrashuoneiden kohdalla.

Hanke on pienasuntovaltainen ja asuntojen keskipinta-ala on 44,1 huom. Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja

lastenvaunuvarastojen sekä monikäyttö-verstastilan lisäksi pesula ja kuvaushuone, kaksi kerhotilaa sekä kolme saunaosastoa.

Yhteistilamitoitus poikkeaa vähäisesti pks-ohjeistuksesta paikoin alittaen (mm. saunatilat, pesula, kuvaushuoneet) ja paikoin ylittäen (kerhotilat, monikäyttöverstas-lisäyhteistila) suositukset, noudattaen sovittuja ns. EA-mitoituksia.

Asumista palvelevat oleskelu- ja leikkihiha sekä jätteidenkeruupisteen ja polkupyörien säilytystilaa sisältävä talousrakennus rakennetaan viereisen LPA-tontin 51-211-4 Espoon kaupungilta vuokrattavaan eteläosaan, mille hankkeelle on vireillä rakennuslupa 2021-2059-A.

Nimeämättömät autopaikat osoitetaan hakijatontin ulkopuolelta Leppävaaran Pysäköinti Oy:n hallitsemilta pysäköintialueilta.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut liitteenä olevassa lausunnossaan pelastuslaitoksen nostolava-autolle varattujen pelastuspaikkojen sijoittamista katualueelle siirtymäaikaisena ratkaisuna.

Tontin rajojen yli katualueelle ulottuville rakenteille on myönnetty lupahakemuksen liitteeksi toimitettu sijoituslupa, jonka ehtoja tulee noudattaa rakennushankkeessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 6 000 kem², minkä lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja toimivuutta parantavin ehdoin kerroskohtaisesti porrashuoneiden 20 m² ylittäviä osia, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asumista palvelevia yhteistiloja, teknisiä tiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.

Kerrosalaa käytetään yhteensä 7 221 kem², mistä 5 996 kem² on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa, 1 004 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 220 kem² MRL 115 § sallimaa yli 250 mm paksuista ulkoseinän tai väliseinän yli 200 mm paksuista osuutta. Tontille jää jäljelle 4 kem² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/100 asuntokem², mikä edellyttäisi yhteensä 60 autopaikkaa.

Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti 20 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää eli yhteensä 48 autopaikkaa, perusteena Espoon Asunnot Oy:n valtion tukema 40 vuoden

korkotukimallilla toteutettava vuokra-asuntotuotanto.

Leppävaaran Pysäköintilaitos Oy toteuttaa nimeämättömät 48 autopaikkaa osana alueellista pysäköintijärjestelyä, lupahakemuksen liitteenä olevan sopimuksen perusteella. Autopaikoista kaksi (2) soveltuu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 234 pp-paikkaa. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Kaikki 234 kaavan edellyttämää polkupyöräpaikkaa sijaitsevat sisätiloissa rakennuksen kellari- ja 1. kerroksessa sekä viereiselle LPA-tontille 51-211-4 rakennettavassa talousrakennuksessa, minkä lisäksi piha-alueelta osoitetaan 48 ulkopolkupyöräpaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Hankkeessa on yksi S1-luokan väestönsuoja yhteensä 160 henkilölle. Suoja sijaitsee kellarissa ja toimii normaaliaikana irtaimistovarastoina.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan 22.3.2021 puoltanut hanketta ehdoin, jotka on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyn jälkeen hanke on muuttunut puhtaasti tavanomaisia vuokra-asuntoja sisältäväksi.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut pandemia-aikana eikä tekniselle ennakkoneuvottelulle ole nähty tarvetta. Hankkeen paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 19.5.2021.

ESTEETTÖMYYS

Porrashuoneisiin on esteetön kulkuyhteys pohjoispuolen piha-alueelta ja rakennuksessa on kolme hissiä. Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyskorkeudet, kulkuaukot sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi ja parvekkeille järjestyy esteetön käynti lattioiden puuttrallikorotuksella, mikä on huomioitu kaidekorkeuksissa. Liikuntaesteisille varataan kaksi (2) autopaikkaa Leppävaaran Pysäköinti Oy:n toimesta osana pysäköintijärjestelyjä koskevaa sopimusta.

MELU

Rakennuspaikka sijaitsee tieliikennemelualueella ja asemakaava edellyttää rakennuksen vaipalta kaavaan merkityn suuruista äänieristävyyttä sekä parvekkeiden lasittamista.

Luvan liitteeksi toimitetun ulkovaipan ääneneristävyys selvityksen mukaan vaadittu kokonaisäänitasoerovaatimus saavutetaan muutoin tavanomaisin julkisivurakentein, mutta Säterinkadun ja Huvilinnantien puoleisilla julkisivuilla parvekeoviin ja ranskalaisiin ikkunaoviin suositellaan vähintään 33 dB ilmaääneneristävyyttä tieliikennemelua vastaan. Ympäristöministeriön ulko-oleskelualueille asettamaa määräysarvoa 55 dB(A) ei sovelleta parvekkeille, mutta asemakaavamääräyksen edellyttämällä lasituksella voidaan parantaa parvekkeiden meluolosuhteita.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Kohteesta on laadittu kalliotekninen lausunto louhinnan ja perustuskuormien vaikutuksesta paikalla oleviin maanalaisiin tiloihin. Hankkeen pohjarakennussuunnitelmiin perustuvan lausunnon mukaan suojaetäisyydet ovat riittäviä eikä louhinta edellytä normaalista poikkeavia menetelmiä. Rakennuskaivannon alapuolisia luolatiloja suositellaan katselmoitavan ja dokumentoitavan ennen työhön ryhtymistä ja tarkkailtavan työmaan edetessä.

Lupahakemuksen liitteenä on hulevesisuunnitelma, jossa on esitetty hulevesien hallintamenetelmät: puhtaiksi luonnehdittavia hulevesiä viivytetään rakennuksen pohjoispuolella olevan piha-alueen painanteessa ja maanalaisessa viivytysputkistossa, mistä vedet johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Rakennuksessa on varustettu keskitetyllä koneellisella ilmanvaihdolla, jossa raitisilma otetaan ullakon tasolta, pihan puolelta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alkua- ja lopputarkastuksista. Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

Työmaasuunnitelmassa on huomioitava työmaa-aikataulujen ja rakennusten käyttöönoton yhteensovitus korttelin eri rakennusten sekä yhteisen pihakannen/pysäköintialueen rakentamisen osalta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Viereisellä tontilla sijaitseva piha-alue tulee olla käyttöönotettavissa asuinrakennuksen käyttöönottoon

mennessä.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-120 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-120 Hankeselostus

Ei julkaista 2022-120 Leikkaukset

Ei julkaista 2022-120 Pohjat kellari

Ei julkaista 2022-120 Pohjat 1 krs.

Ei julkaista 2022-120 Pohjat 3-5 krs

Ei julkaista 2022-120 pihasuunnitelma

2022-120 Havainnekuva

Jakelu

Hakijat

2639/10.03.00/2022

§ 95

Uudisrakennuslupa 2022-699 Maarinrannantie 2

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-10-56-2

Maarinrannantie 2

OTANIEMI

02130 ESPOO

Pinta-ala 8373.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusKL-1 Hotelli- ja
huoneistohotellirakennusten korttelialue,
XV, e = 2,91Kaavanmukainen
rakennusoikeus24350.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

NSF IV Mixed Maarinaukio Oy

PL 66

00131 HELSINKI

ToimenpideHotellirakennus (1) ja päivittäistavarakauppa (2), maalämpökaivoja 23
kpl, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Ikonen Niilo arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040107405	16519.0	16485.0	54200.0	15
2	1040107394	1062.0	1062.0	6800.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 17.12.2018

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 26.04.2021

Ei arvoa

Kaupunkikuvatoimikunta 23.08.2021

Ei arvoa

Kaupunkikuvatoimikunta 14.03.2022

Ehdollinen

	Kaupunkitekniikan keskus	02.05.2022	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	03.05.2022	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Valtakirja		
	Aloittamisoikeushakemus		
	Pääpiirustukset 32 kpl		
	Hankekuvaus		
	Ilmakuva		
	Naapurien kuuleminen 6 kpl		
	ELY-keskuksen lausunto		
	Kerrosalalaskelmat 2 kpl		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Esteettömyys selvitys		
	Teknisen ennakkoneuvottelun muistio		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 7 kpl		
	Akustisen suunnittelun perusteet		
	Liikennemeluserveys		
	Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys		
	Tärinän ja runkomelun huomioiminen		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio 2 kpl		
	Rakennetyypit 2 kpl		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio 2 kpl		
	Kosteudenhallintaselvitykset 2 kpl		
	Tuulisuusselvitys ja tuulikuormat		
	Tuulen aiheuttama melu ja vaikutukset siipisäleiden suunnittelun eri		
	Julkisivun siipisäleen lujuuslaskenta		
	Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista 2 kpl		
	Pohjakatselmukselausunto ja paalutuspöytäkirja		
	Pohjaveden hallintasuunnitelma		
	Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista		
	Hulevesisuunnitelma		
	Pihasuunnitelma		
	Ympäristönsuojelun hulevesikannanotto		
	Liikenteen ajourat		
	Alustava liikenteenohjaussuunnitelma		
	Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat		
	Palotekniset erillisuunnitelmat 3 kpl		
	Väestönsuojapiirustus		
	Hotellin energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.0), E-luku (141)		
	Liikerakennuksen energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (4.0), E-luku (97)		
	Kalustetut pohjapiirustukset 2 kpl		
	LE-hotellihuoneen keittiön kalustekaavio		
	Väritetyt julkisivupiirustukset 8 kpl		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Julkisivuotteet

Havainnekuvat 4 kpl

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Lupaa haetaan hotellirakennuksen ja päivittäistavarakaupan rakentamiseen, 23 maalämpökaivon poraamiseen sekä rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Kohteeseen on aiemmin myönnetty maisematyölupa 2021-1953-T, jonka perusteella on saanut suorittaa uudisrakentamista valmistelevia maanrakennustöitä, paalutusta sekä perustusten alustäyttöjä ja piha-alueen täyttöjä.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee hotelli- ja huoneistohotellirakennusten korttelialueella (KL-1), jossa rakennuksiin saa sijoittaa toimisto- ja liiketilaa sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Majoitusrakennuksen rakennusala koskevat myös asemakaavamääräykset rakennuksia yhdistävästä läpinäkyvästä yhdyskäytävästä sekä maantasokerroksen julkisivujen avoimuudesta. Alueelle ei saa sijoittaa yli 1 000 kerrosneliömetrin laajuista vähittäiskaupan myymälää, mutta kaavakartassa osoitetulle rakennusalalle (aIII) tulee toteuttaa kuitenkin vähintään 1 000 kem2 liiketilaa maantasokerrokseen, jonka julkisivut on käsiteltävä pääosin näyteikkunoina. Em. liike- ja myymälätilan rakennusalalle saa sijoittaa myös autojen säilytyspaikkoja kaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi. Kortteliin ei saa sijoittaa päiväkoteja tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja. Kortteliin saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj) ja sitä palvelevan katoksen (kt) niille erikseen osoitetuille rakennusaloille.

Asemakaavassa määrätään myös rakennusten ulkoseinärakenteiden ja ikkunoiden ääneneristävyydestä, jalankululle varattavasta alueen osasta, tuloilman suodattamisesta, pohjavesitilanteen huomioimisesta, rakennusten julkisivujen ja värityksen sopeuttamisesta Otaniemen punatiilimiljööseen, korkealaatuisista julkisivumateriaaleista ja -käsittelyistä, rakennusten ja pihan luontevasta liittymisestä katu- ja jalankulkuympäristöön, piha-alueen jäsentelyn ja istutusten muodostamasta korkeatasoisesta kaupunkikuvasta, merenrannan tulvariskin huomioimisesta, hulevesien viivytämisestä ja puhdistamisesta sekä yli kerroksen korkuisten yhtenäisten heijastavien lasipintojen välttämisestä lintujen törmäysvaaran takia.

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke käsittää 15-kerroksisen hotellirakennuksen sekä yksikerroksisen päivittäistavarakaupan sisältävän liikerakennuksen.

Hotellirakennus on betonirunkoinen jakaantuen visuaalisesti kahdeksi rakennussiiveksi nivelosan ollessa lasia. Julkisivut ovat ensimmäisen kerroksen paikalla muurattuja tiilijulkisivuja lukuunottamatta sandwich-betonielementtirakenteiset. Sandwich-elementtien kuoret ovat vaaleaa graafista betonia ja niiden ulkopuolella on harvahko tiilenpunainen alumiinirakenteinen julkisivusäleikkö. Rakennuksen korkean osan vino vesikatto varustetaan aurinkopaneeleilla ja matalalla osalla on

maksaruohokate. Hotellissa on 406 majoitushuonetta, joista 28 kpl on liikuntaesteisille soveltuvia ja 5 kpl kaksikerroksisia ns. loft-huoneita. Majoituskerroksia korkeammassa maantasokerroksessa on yhteis-, huolto- ja varastotiloja.

Liikerakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua tiiltä ja rei'itettyä, profiloitua teräsohutlevyä. Rakennuksen tasakatolle asennetaan aurinkopaneeleja.

Jätteiden keräys ja lajittelu tapahtuu liikerakennuksen huoltopihalla sekä hotellin jätehuoneessa.

Hotellin pääsisäänkäynnin edustalle muodostuu jalankululle ja pyöräilylle varattu aukio istuskelupaikkoineen ja piha-alue rakennetaan vehreäksi isoilla puilla ym. istutuksilla.

Asemakaavan mahdollistaman polttoaineen jakeluaseman ja katoksen rakentaminen ei sisälly tähän hankkeeseen. Optioksi jää lisäksi rakentaminen hotellille ja pysäköintitilojen sijoittaminen liikerakennuksen päälle rakennettaville pysäköintitasoille.

Rakennuspaikkaa ympäröivien tie- ja katualueiden suunnittelu ja toteutus ovat vielä kesken, ja tulvariskin johdosta nykyisiä katualueita ylemmäs rakennettava hotellin ja liikerakennuksen piha-alue sovitetaan tässä vaiheessa ympäristöön luiskaamalla. Luiskaaminen ja liittyminen tie- ja katualueisiin suunnitellaan yhteistyössä ELY-keskuksen ja Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Tontille on Maarinrannantieltä kaksi ajoliittymää, joista toinen tulee myöhemmin palvelemaan polttoaineen jakeluaseman asiakkaita ja huoltoa.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 24 350 kem², joka jakautuu kahdelle eri rakennusalalle: hotellille 22 500 kem² ja liikerakennukselle 1 850 kem².

Hankkeen myötä tontille rakennetaan 16 485 kem² laajuinen hotelli ja 1 062 kem² laajuinen päivittäistavarakauppa.

Hotellin kerrosalasta on 2 588 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja MRL 115 § mukaista yli 250 mm paksuista ulkoseinäosuutta 504 kem², väestösuojatilaa 333 kem² ja teknisiä tiloja, kuiluja ja hormeja 715 kem². Rakennusoikeutta käytetään hotelliin yhteensä 12 347 kem² ja ao. rakennusalueelle jää jäljelle 10 153 kem² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Liikerakennuksen kerrosalasta on MRL 115 § mukaista yli 250 mm paksuista ulkoseinäosuutta 20 kem² ja teknisiä tiloja 82 kem².

Rakennusoikeutta käytetään liikerakennukseen yhteensä 961 kem² ja ao. rakennusalueelle jää jäljelle 889 kem² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hotellin suunnitelma ylittää asemakaavan salliman kerrosluvun (XV) ensimmäisen majoitushuonekerroksen viiden kaksikerroksisen loft-huoneen parvenalustilojen kohdalla. Hakija perustelee väestösuojatilan

päälle teknisistä syistä jäävän ontelotilan hyödyntämistä oikeaan käyttötarkoitukseen kestävästä rakentamisen periaatteiden mukaisena ratkaisuna. Poikkeamista asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja tulee rakentaa hotellin osalta 1 ap/150 kem² ja liiketilojen osalta 1 ap/100 kem², mikä edellyttää yhteensä 93 autopaikkaa. Kaikki autopaikat on sijoitettu pihalle. Hotellin sisäänkäynnin läheisyyteen toteutetaan kolme sähköauton latauspaikkaa ja loputkin autopaikat on varustettu sähköauton latauspistevalmiudella. Kolme autopaikkaa soveltuu liikuntaesteisille ja hotellin eteen toteutetaan saattoautopaikka. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa hotellin osalta 1 pp/1000 kem² ja liiketilojen osalta 1 pp/30 kem², joista puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaavavaatimus edellyttää yhteensä 45 polkupyöräpaikkaa. Suunnitelman mukaan niitä rakennetaan yhteensä 138 kpl, joista 72 pp sijaitsee sisällä hotellirakennuksessa ja 66 pp katetuissa ulkotiloissa, joista 34 pp liikerakennuksen edustalla.

VÄESTÖNSUOJA

Kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 343 henkilölle sijaitsevat hotellirakennuksen maantasokerroksessa ja ne palvelevat normaaliaikana sosiaali-, huolto- ja varastotiloina.

ESTEETTÖMYYS

Rakennukset sekä piha-alue on suunniteltu esteettömästi käytettäväksi. Hotellissa on 28 esteetöntä majoitushuonetta sekä esteettömät yhteistilat. Pysäköintialueella on kolme esteettömälle soveltuvaa autopaikkaa ja hotellin eteen on varattu tilaa saattoautolle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta useamman kerran ja antanut siitä sekä ennakkokannanottoja että ennakkolausuntoja, joissa suositeltuja tarkennuksia on päivitetty suunnitelmiin.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian aikana, mutta suunnitelman julkisivuratkaisuja on tarkasteltu erillisessä teknisessä palaverissa ja ohjeistuksen mukaiset sääriskien edellyttämät tarkennukset on sittemmin päivitetty suunnitelmaan. Lupahakemuksen liitteenä on kohteesta laadittu selvitys tuulisuusvaikutuksista ja siitä johtuvista erikoisratkaisuista.

Liikerakennuksen palotekninen suunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 14.12.2021 ja hotellin loft-huoneiden johdosta päivitetty palotekninen suunnitelma 27.4.2022.

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 2.5.2022 ehdoilla, jotka on joko huomioitu suunnitelmassa tai kirjattu lupamääräyksiin.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut hankkeesta 17.5.2022 lausunnon, jossa esitetyt ehdot on kirjattu lupamääräyksiin.

Espoon Ympäristönsuojelu on ottanut kantaa hulevesien puhdistamiseen sähköpostilausunnon muodossa. Kannanotossa on edellytetty kaikilta

kiinteistön pysäköintialueilta ja ajoväyliltä kertyvien hulevesien puhdistamista polttoaine-, öljyn- ja hiekanerotuksella ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon ja Laajalahden luonnonsuojelualueen vesistöön.

SELVITYKSET

Maaperätutkimuksen mukaan korkean rakennuksen maapohja on heikkoa ja maaperältään savista entistä tulvaniittyä, mikä asettaa suuria vaatimuksia pohjarakenteille. Rakennuspaikan stabilointi- ja paalutustöitä on suoritettu ennakkoon maisematyöluvan 2021-1953-T perusteella. Maaperätutkimusten mukaan maaperä ei ole pilaantunutta, mutta luontaista arseenia ja lyijyä sisältävät kaivumaat on toimitettava viranomaisen hyväksymälle kaatopaikalle.

Pohjaveden hallinnasta on laadittu lupahakemuksen liitteenä oleva erillinen hallintasuunnitelma, jonka mukaan kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Ajoittaisesta tulvimisesta kärsineen alueen hulevesitilanne muuttuu rakentamisen myötä perusteellisesti. Rakennuspaikan viheralueilla hulevesiä imeytetään, ja vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet kerätään, puhdistetaan ja viivytetään putkisäiliöissä asemakaavamääräysten mukaisesti ennen johtamista kaupungin hulevesiverkostoon.

Kohteesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ääneneristävyysselvitys, joiden perusteella hotellin kulmahuoneet edellyttävät muita tiloja paremmin ääntä eristäviä ikkunoita. Viereisen Raide-Jokeri-raitiotien aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta on laadittu lupahakemuksen liitteenä oleva selvitys, jonka mukaan kohteeseen ei ole tarvetta tehdä erillisiä tärinän tai runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

Lupahakemuksen liitteenä olevien kosteudenhallintaselvitysten mukaan hankkeessa käytetään Kuivaketju 10 -menettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hotellin raitisilmanotto tapahtuu rakennuksen ylimmältä tasolta, idän eli pihan puoleiselta sivulta asemakaavavaatimuksen mukaisesti.

NAAPURIEN KUULEMINEN

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

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa hotellin perustus- ja runkotöiden tekemiseen sisältäen 1. kerroksen katon ja liikerakennuksen perustusten, runkopilareiden ja sokkeleiden tekemiseen ja aluetekniikan asennusten tekemiseen ennen

rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 170 712,50 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

pohjakatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alkua- ja lopputarkastuksista.

Liittyminen ympäröiviin katualueisiin tulee suunnitella

yhteistyössä Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Hanke tulee yhteensovittaa valmisteilla olevan

Maarinsolmun alueen tiesuunnitelman kanssa

huomioiden erityisesti siinä esitetty Maarinsolmun

hulevesikanaali, joka tulee olla rakennettavissa sekä

hotellin rakentamisen aikana että hotellin valmistuttua.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Sähköyhtiöltä tulee pyytää risteämälausunto Vaisalantien ja Maarinrannantien katualueilla sijaitsevan voimajohtoalueen johdosta.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen, hallintaan ja puhdistamiseen liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

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

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

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

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden

vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

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

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

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

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-699 Asemapiirustus

Ei julkaista 2022-699 Hankekuvaus Maarinaukio

Ei julkaista 2022-699 Hotelli Leikkaus A-A

Ei julkaista 2022-699 25 PT Pohjapiirustus 1.krs

Ei julkaista 2022-699 Hotelli Pohjapiirustus 15.krs

2022-699 Havainnekuva

Jakelu

Hakijat

2566/10.03.00/2022

§ 96

Uudisrakennuslupa 2022-121 Kansanopistontie 8

Päätöspäivämäärä

19.5.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

25.5.2022

Rakennuspaikka

49-70-8-7

Kansanopistontie 8

ESPOONKARTANO

02780 ESPOO

Pinta-ala 6515.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

A Asuinrakennusten korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

1954.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Finnsin Fabian c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Ålandsbanken Lunastustontti I Ky

Kaptensgatan 12

22100 MARIEHAMN

Toimenpide

Neljän pienkerrostalon (1,2,3,4), kahden talousrakennuksen (5,7) ja jätekatoksen (6) rakentaminen sekä yhdeksän maalämpökaivon poraus

Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103993433V	674.0	674.0	2470.0	2
2	103993435X	675.0	675.0	2470.0	2
3	103993436Y	408.0	408.0	1500.0	2
4	1039934469	276.0	275.0	1500.0	2
5	103993447A	181.0	181.0	580.0	1
6	103993448B	18.0	18.0	50.0	1
7	103993449C	66.0	66.0	210.0	1

Vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P3

	25.01.2022	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	11.01.2022	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.01.2022	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos lausunto	15.03.2022	Ei arvoa
Kaupunkitekniikan keskuksen Kaupunkikuvatoimikunta	18.03.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	22.04.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18kpl
Valtakirja
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Kiinteistörekisteriote
Lomake YL08
Pihasuunnitelma
Esteettömyysselvitys
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ilmoitus väestönsuojasta
Ulkoväriyssuunnitelma
Hankeselostus
Katukorkeusilmoitus
Alueleikkaukset
Kerrosalalaskelma
Kosteudenhallintaselvitys
Asemakaavamääräykset
Tonttikartta
Maalämpökaivot - kartta
Maalämpökaivot - etäisyydet-lomake
Ympäristöselvitys (valokuvia)
HSY:n liitoslausunto
Energiaselvitykset
Rasitesopimus - korttelipolku
Rasitesopimus - tontit 7 ja 8
Rasitesopimus - vss ja kulkuyhteys

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa neljän pienkerrostalon, kahden talousrakennuksen ja jätekatoksen rakentamiselle sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiselle.

ASEMAKAAVA

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

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

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

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm rakentamisen sijoittumiseen, rakennusten muotoon ja energiatehokkuuteen, väritykseen, maaston käsittelyyn, tonttien ja alueiden rajaamiseen, hulevesien käsittelyyn sekä pohjaveden huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

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

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

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontille keskeisesti. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistontieltä ajoliittymän kautta. Autopaikoitus sijoittuu Gustavsron puiston sekä viereisen tontin rajan läheisyyteen.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1954 kem2 saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2297 kem2, josta lisärakennusoikeutta on 265 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 1954 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 78 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Talo A ja D sijaitsee vähäisin osin rakennusalueen rajan ulkopuolella.

Poiketaan asemakaavan edellyttämästä julkisivun jakamisesta jaksoihin muodon keinoin julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä. Pitkiä julkisivuja voidaan kaavan mukaan elävöittää julkisivulinjaan tehtävillä sisään- ja ulosvedoilla, muutoksilla vesikattovuodossa, julkisivu- ja harjalinjan muutoksilla pystysuunnassa, julkisivulinjasta ulkonevilla sisäänkäyntikatoksilla ja -kuistioilla, rakennukseen kytketyillä ulkovarasoilla ym. keinoilla, Julkisivuja on jaettu värityksellä ja yhtenäisellä sisäänkäyntikatoksella, kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

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

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

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

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja sijaitsee talusrakennuksessa. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja toimii tonttien 6 ja 7 yhteiskäytössä ja on mitoitettu 104 henkilöä varten.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena ja asuntoihin sekä yhteisiin talousrakennuksiin on esteetön sisäänkäynti. Talousrakennuksissa sijaitsee mm. asuntokohtaiset varastotilat.

MUUT SELVITYKSET

Sulfidimaa- ja korroosiotutkimuksen mukaan näytteissä esiintyy satunnaisia sulfidiraitoja.

Hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa tontilla. Asemakaavan mukaan viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteistöllä sijaitseva avo-oja esitetään putkitettavaksi. Putkituksen sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa.

YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET

Tonteilla 4, 5, 6 ja 7 on pysyvä oikeus käyttää tonttien 4, 5, 6 ja 7 alueella olevaa yhteyttä jalankulku- ja kevyen liikenteen väylänä.

Tontilla 7 on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää sähkö- ja tietoliikennejohtoja/kaapeleita, kaukolämpölinjoja ja vesi- ja viemäriverkostoa sekä niihin liittyviä laitteita tontin 8 alueella.

Tontilla 8 on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää sähkö- ja tietoliikennejohtoja/kaapeleita, kaukolämpölinjoja ja vesi- ja viemäriverkostoa sekä niihin liittyviä laitteita tontin 7 alueella.

Tontit 7 ja 8 ovat tietoisia, että kyseessä olevat tontit muodostavat pintavesien kulkeutumisen ja kuivatuksen osalta kokonaisuuden ja toteutetaan tonttirajoista välittämättä yhtenä kokonaisuutena.

Tontilla 6 on pysyvä oikeus käyttää tontin 7 alueella olevaa kulkuväylää pelastustienä sekä kulku- ja ajoyhteytenä. Kulkuväylä on myös tontin 7 omassa käytössä ja mm. pelastustienä.

Tontilla 6 on pysyvä oikeus käyttää tontilla 7 sijaitsevaa väestönsuojaa väestönsuojatarkoituksessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt aiemmin tonttien 4 ja 5 muodostamaa kokonaisuutta. Tontti 7 toteutetaan vastaavin periaattein kuin tontit 4 ja 5.

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

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta ehdoin 18.3.2022 lausunnossaan. Lausunnon mukaan ojan osittaisesta putkittamisesta, hoitovastuista ja mahdollisista rasitteista on sovittava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Tämän lisäksi lausunnossa on esitetty teknisiä reunaehtoja toteutukselle. Hankkeen rakentamisjärjestyksestä ja hulevesiputkien rakentamisesta katualueelle on erikseen sovittava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kadunrakennuksen kanssa ennen rakennustyön aloittamista.

Pelastusviranomaisen on pyytänyt 15.3.2022 lausunnossaan päivittämään suunnitelmia mm. maantasokerroksen varateiden osalta ja esittänyt lupaehdoksi erityistä palotarkastusta.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen 22.4.2022 puoltavan lausunnon mukaan hulevesiä käsitellään hankkeen hulevesisuunnitelman mukaisesti viivyttämällä ja imeyttämällä maaperään. Avo-ojien putkitusten kunnossapitovastuu on putkittaneella osapuolella. Putkitettuja osuuksia tulee huoltaa riittävän usein tukosten ja rakennevaurioiden välttämiseksi. Pysäköintialueen hulevedet käsitellään hiekka- ja öljynerotuskaivoissa. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu riittävällä tasolla happamien sulfaattisavien mahdollisuus sekä rakentamisen aikaiset työmaavedet. Työnaikaiseen hulevesienhallintaan on sovittu lisättäväksi taimenen kutuajan (1.9. - 30.11.) huomioiminen, jolloin kiintoainespitoisia vesiä ei saa päätyä Mankinjokeen. Tontin länsilaidalla rakentamisen seurauksena poistuvia puita korvataan uusilla puuistutuksilla. Puuistutuksissa on sovittu käytettävien mahdollisuuksien mukaan varttuneita taimia.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjatutkimus

pohjarakennesuunnitelmat

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma
piha- ja istutussuunnitelmat
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava
rakennusvalvontakeskukseen
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta
vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä
Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja
sovitettava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on
esitettävä työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.
Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset (sekä
mahdollinen kaupunkitekniikan keskuksen
sijoituslupa) tulee toimittaa allekirjoitettuna
rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden
aloittamista.
Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee oijen
osittaista putkittamista koskeva suunnitelma
hyväksyttävä Espoon kaupunkitekniikan keskuksessa.
Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee
hulevesisuunnitelma mahdollisine rasitteineen esittää

hyväksyttäväksi Espoon kaupunkitekniikan keskuksessa.

Tontille tulee asentaa rakennusten sijaintia osoittava opastetaulu.

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

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Lisäksi tulee huomioida taimenten kutuaika (1.9-30.11.), jolloin kiintoainespitoisia vesiä ei saa päätyä Mankinjokeen. Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

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

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

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

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

Pihasuunnitelma tulee esittää hyväksyttäväksi Espoon kaupungin lupa-arkkitehdillä ennen aloituskokouksen pitämistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

2022-121 Asemapiirros

Ei julkaista 2022-121 Hankeselostus

Ei julkaista 2022-121 talo A LEIK

Ei julkaista 2022-121 talo D LEIK

Ei julkaista 2022-121 talo A POHJAT

Ei julkaista 2022-121 talo D POHJAT

Ei julkaista 2022-121 Fabian piha

2022-121 Ulkovärisuunnitelma

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	110/116
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 97	19.05.2022

2704/11.01.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.05.2022 § 97

§ 97

Luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Soini Mira

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2022.

Käsittely

Lautakunta ei ottanut asiaa käsittelyyn.

Päätös

Selostus

Luonto- ja ympäristötiedon yksikkö kuuluu ympäristönsuojelun palvelualueeseen. Toimintakenttä on hyvin laaja ulottuen luonnonsuojelusta, luonnon monimuotoisuuden ja luonnon virkistyskäytön edistämisestä maankäytön ympäristövaikutusten hillitsemiseen, vesiensuojeluun, vesihuoltoon, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä ympäristötiedon välittämiseen. Vuonna 2022 yksikössä työskentelee 9 ihmistä, joista kahdeksan on vakituista ja yksi hanketyöntekijä. Lisäksi olemme palkanneet vuosittain 2-3 kesätyöntekijää ja/tai harjoittelijaa. Valvontayksiköstä poiketen luonto- ja ympäristötiedolla on vähemmän viranomaistehtäviä, mutta sitäkin enemmän edistämistehtäviä: pyrimme huolehtimaan siitä, että kaupungin kasvaessa luonto-, ympäristö- ja ilmastoasiat huomioidaan Espoo-tarinan mukaisesti.

Luonto- ja ympäristötietoyksikön tavoitteita edistetään myös erilaisten projektien kautta. Ympäristönsuojelun palvelualueen johtoryhmä seuraa projektien etenemistä neljä kertaa vuodessa. Oheisessa liitetiedostossa esitellään lyhyesti luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2022. Projektien teemat liittyvät luonnon- ja vesiensuojeluun, luonnon monimuotoisuuden edistämiseen, maankäytön yhteensovittamiseen, luonnon terveysvaikutusten edistämiseen sekä ilmastotoimiin. Osa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

111/116

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 97

19.05.2022

projekteista toteutetaan omana työnä ja osa tilataan/ohjataan konsulttityönä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Luonto- ja ympäristötiedon projektit 2022

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 97

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96**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, oikaisuvaatimus päätökseen 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 käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 91**Valitusosoitus päätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: 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.