

§ 164

**Uudisrakennuslupa 2022-1135 Tähystäjänkatu 2**

Päätöspäivämäärä 6.10.2022  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-34-342-2 ESPOONLAHTI Pinta-ala 8462.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Tähystäjänkatu 2 02320 ESPOO  Asemakaava YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, II+I, e = 0,44 3700.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>																														
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI																															
<b>Toimenpide</b>	Päiväkotirakennus (1), jätevarasto (2) ja kaksi leikkivälinevarastoa (3, 4), kahdeksan maalämpökaivoa  Pääsuunnittelija: Marttinen Annika arkkitehti Uusi rakennus																															
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>104028172F</td> <td>3356.0</td> <td>3356.0</td> <td>17600.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104028173H</td> <td>42.0</td> <td>42.0</td> <td>150.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104028174J</td> <td>32.0</td> <td>32.0</td> <td>110.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>104028175K</td> <td>63.0</td> <td>63.0</td> <td>220.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104028172F	3356.0	3356.0	17600.0	2	2	104028173H	42.0	42.0	150.0	1	3	104028174J	32.0	32.0	110.0	1	4	104028175K	63.0	63.0	220.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																											
1	104028172F	3356.0	3356.0	17600.0	2																											
2	104028173H	42.0	42.0	150.0	1																											
3	104028174J	32.0	32.0	110.0	1																											
4	104028175K	63.0	63.0	220.0	1																											
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																															
<b>Lausunnot</b>	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	30.06.2022 Ehdollinen																														
	Kaupunkimittausyksikkö	25.08.2022 Mahdollistava																														
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	04.10.2022 Mahdollistava																														
	Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2022 Mahdollistava																														
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 11 kpl Valtakirja Hankekuvaus																															

Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalakaavio  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitykset  
Esteetön rakennus- suunnittelu ja tarkastusasiakirja  
RAK05B akustisen suunnittelun perusteet  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Muistio pelastuslaitoksen palaverista  
Meluselvitys  
Perustamistapalausunto  
Pintavesisuunnitelma  
Hulevesien hallintasuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Maalämpökaivojen etäisyydet  
Puustokartoitus  
Pihasuunnitelma  
Väestönsuojapiirustus  
Kokoontumislupapiirustus  
KKT:n pöytäkirjaote  
Luonto- ja liito-oravalausunto  
Ruokapalveluiden lausunto  
Kasvun ja oppimisen toimialan lausunto  
Ympäristöterveyden lausunto  
Työsuojelun lausunto  
Valokuvia  
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa kaksikerroksien päiväkotirakennuksen, meluaidan, yksikerroksisten jäte- ja rullakkovaraston sekä kahden leikkivälinevaraston rakentamiselle. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa 8 kpl maalämpökaivoa ja kaksi tukimuuria piha-alueelle. Haetaan hyväksyntää myös sali- ja ruokailutiloista muodostuville kokoontumistiloille, joissa voi oleskella yhteensä 180 henkilöä. Suunnitelmissa esitetään rakennuksen katolle ilmanvaihtokonehuone. Tontin sisäisiä kolmilanka- ja istutusten suoja-aitoja rakennetaan päiväkodin pihan ja kenttien ympärille.

#### **ASEMAKAAVA**

Kongsberginpuiston asemakaavamuutos on hyväksytty 30.3.2022. Hanke sijaitsee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL). Tontille saa rakentaa enintään kaksi +1 -kerroksisen rakennuksen. Tontilla sijaitsee s-1-merkinnällä oleva alue, joka on suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. S-1-alueen viereen sijoittuu alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajista puustoa. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan. Alueella ei saa suorittaa kaivuita tai tehdä muita muutoksia, jotka heikentävät viereisen liito-oravan elinympäristön puuston

elinolosuhteita. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kenttäkerroksen kulutuskestävyys.

Asemakaavassa on määräyksiä melusuojuuksesta.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhuoltotilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, pihavarastot ja katokset

Julkisivujen tulee olla pääväriltään vaaleita ja laatutasoiltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja tulee elävöittää yksityiskohdin ja taideaihein. Meluste tulee integroida osaksi arkkitehtuuria. Päärakennuksen katon tulee olla harja- tai lapekatto. Rakennuksen ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu kattoon vaikuttava talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen kattomaailmaa. Pihavarastojen, katosten ja huoltorakennusten tulee olla viherkattoisia. Asemakaavassa annetaan ohjeita lisäksi huleveden käsittelyyn.

Pihavarastot, katokset, pyöräkatokset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot voidaan sijoittaa rakennusalojen rajoista riippumatta ja ne voivat olla yksikerroksisia. Ne tulee sovittaa kaupunkikuvaan.

Tontin alueella on tulvareitti, jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

YL-korttelialueella kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Tontille on laadittu korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Päiväkoti rakennetaan neljälletoista ryhmälle, joista 7 on suomenkielistä ja 7 ruotsinkielistä, yhteensä 294:lle lapselle. Henkilökunnan määrä on noin 53 (ilman keittiö- ja kiinteistönhuoltohenkilökuntaa). 1. kerrokseen sijoittuvat monikäyttö- ja iso ruokailutila, väestönsuoja sekä osa ryhmätiloista. Toisessa kerroksessa on henkilökunnan tilat ja lisää ryhmätiloja. Ullakolla on IV-konehuone. Päiväkoti rakennetaan Espoonlahden keskustaan Tähystäjäkadun ja Ulappakadun kulmaan Kongsberginpuiston eteläpuolelle, n. 200 m päähän Espoonlahden metroasemasta. Päärakennus reunustaa tontin luoteisnurkkaa, pohjoissivulla on meluaita sekä talousrakennus, jotka suojaavat päiväkodin pihaa melulta. Päiväkodin piha-alue liittyy itäpuoleltaan puistoalueeseen, joka on liito-oravien ydinaluetta.

Huolto- ja ajoneuvoliittymät ovat Tähystäjän- ja Ulappakadulta.

Ulappakadun reunassa on asemakaavaan merkitty tulvareitti, joka johtaa tontin pohjoispuolella olevaan hulevesipainanteeseen. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan viivytysputkiston kautta hulevesiviemäriin. Jätehuolto on järjestetty jäteastioilla, jotka ovat huoltopihan yhteydessä olevassa pihavarastossa. Rakennus on betonisandwich-elementtirakenteinen. Pihan puolen julkisivut verhoetaan puupanelein. Valkobetonisia elementtien pintoja on elävöitetty urituksin, ikkuna-aukotuksella on haettu päiväkotimaista ilmettä. Puuosat käsitellään ympäristöystävällisellä harmaannuttamismenetelmällä. IV-konehuone on

ullakolla, veistoksellisena elementtinä lapekattoisen rakennuksen katolla. Ulkovarastot ovat puurakenteisia, alapohja maanvarainen ja vesikate viherkate. Piha-alueet jakautuvat eri ikäisten ryhmien alueisiin. Meluesteenä toimiva aita on suunniteltu meluselvityksen ohjeen mukaisena. Rakennuksen energianlähteenä on maalämpö ja osittain kaukolämpö, katolla on aurinkopaneelivaraus. 320 m syvyisiä energialämpökaivoja porataan 18 kpl Tähystäjänkadun puoleiseen osaan päiväkodin pihaa. Tontin itä/kaakkoisosan puustoinen tontin osa säilytetään liito-oravan ydinalueen ja ekologisen yhteyden vuoksi. Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

#### RAKENNUSOIKEUS

Kaavan sallima rakennusoikeus on 3700 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: jätehuoltotilat ja kiinteistöhoiton tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, pihavarastot ja katokset. Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3651 m<sup>2</sup>. Kerrosala on 3494 kem<sup>2</sup>, josta päiväkotirakennus on 3357 kem<sup>2</sup> ja lisäkerrosala 137 m<sup>2</sup>. Päiväkotirakennuksen kerrosalasta (3357 kem<sup>2</sup>) ulkoseinien 250 mm ylittävä osuus on 108 m<sup>2</sup>, väestönsuoja 145 m<sup>2</sup>, tekniset tilat ja IV-konehuone 366 m<sup>2</sup> ja talotekniset kuilut 13 m<sup>2</sup>, yhteensä 632 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2725 kem<sup>2</sup> (3357-632), jolloin käyttämättä jää 975 kem<sup>2</sup>. Lisäkerrosalaa käytetään kylmiin pihavarastoihin 137 m<sup>2</sup> (32+63+42).

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Väestönsuojan mitoitus poikkeaa Valtioneuvoston asetuksesta väestönsuojista 2§ Espoon rakennuslautakunnan päätöksen §89 27.6.2019 mukaisesti. Poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perustein.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 paikka/ 200 kem<sup>2</sup> eli 14 ap. Nyt toteutetaan 23 ap, joista yksi on le-paikka.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus on 1/100 kem<sup>2</sup>, joista puolet katetuissa tiloissa eli 28 pp. Nyt toteutetaan 44 pp, joista 14 on katettuja.

Väestönsuoja on luokkaa S1 ja suojassa on paikkoja 180 hengelle. Normaaliajan käyttö puku- ja varastotiloina sekä liikuntatilana.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

#### MUUT SELVITYKSET

- meluselvitys

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys, jossa on tutkittu millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa.

Oleskelualueen suojaksi tulee rakentaa melueste, jotta ohjearvot saavutetaan. Meluesteen harjan tulee olla n. 3 metrin korkeudella pihakannelta. Melueste voi olla rakenteeltaan betonielementti, tiilimuuraus tai tiivis säänkestävä rakennuslevy. Meluesteen voi verhoilla halutessaan, mutta pelkkä puusäleikkö ei toimi meluesteenä. Esteen tulee olla

rakenteeltaan tiivis ja sen tulee ulottua maahan saakka. Esteessä voi olla lasi- tai pleksiosia, mutta niiden tulee liittyä tiiviisti esteen muuhun rakenteeseen.

- palotekniset asiat

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma. Rakennuksessa on hätäkeskukseen kytketty automaattinen paloilmoitin.

- liito-oravat

Hakemuksen liitteenä on luontolausunto ja liito-oravaselvitys vuodelta 2020.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

- Kaupunkikuvatoimikunnan käsittely

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 10.01.2022 ja 31.01.2022. Esitettyä suunnitelmaa on puollettu 31.01.2022 ehdolla, että kiinnitetään huomiota maanpinnan

korkomaailmaan mm. erillisen sisäänkäynnin ympäristössä sekä pysäköintialueella ja viereisillä jalankulkualueilla. Maanpinnan korot tulee suunnitella esteettömyyden ja yhteensovittamisen ehdoilla. Hankkeelle laadittava esteettömyyselvytys tulee esitellä esteettömyysasiantuntijalle. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi ja esteettömyyselvytys esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

#### MUUT LAUSUNNOT

Tilapalvelut on pyytänyt suoraan lausunnot sivistystoimelta, työsuojelulta, ympäristöterveydeltä ja ruokapalveluilta. Lausunnot ovat hakemuksen liitteenä. Suunnitelmia on kehitetty lausunnot huomioiden.

- Kaupunkitekniikan keskus

- Pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen seuraavin ehdoin:

- rakentamisessa noudatetaan rakennusluvalle liitetyjä paloteknisiä suunnitelmia (jos paloteknisiin asioihin tulee vielä muutoksia, niistä tulee konsultoida hankkeen paloteknistä suunnittelijaa)

- hätäkeskukseen kytketyn automaattisen paloilmoitin laitteiston elinkaariopäytäkirja esitetään pelastusviranomaiselle ennen järjestelmän asennustöiden aloittamista

Lisäksi pelastusviranomainen esittää rakennusluvan ehdoksi erityistä palotarkastusta (suoritetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa).

- Espoon ympäristönsuojelu

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on mahdollistava.

Asemapiirroksessa ja pihasuunnitelmassa on esitetty liito-oravalle

säästettävät puut ja ydinalueosalle istutettavat sillä tavalla, kuin ELY-

keskuksen kanssa on sovittu. Espoon ympäristönsuojelu puoltaa

rakennusluvan myöntämistä, mutta huomauttaa, että s-1-alueen

säästettävät puut tulee esittää asemapiirroksessa selvästi. Liito-oraville

säästettävät puut on tarkoitus pysyvästi aidata vaikka ne ovat osa

päiväkodin pihaa. Aidat tulee esittää asemapiirroksessa. Säästettäviä

puita tulee suojata rakentamisen aikana ja vauriot säästettävien puiden

juurille, oksille ja rungoille tulee minimoida, mikä edellyttää puiden

huomioisen tarkkaa suunnittelua. Säästettäviä puita on kasteltava

rakentamisen aikana silloin kun puiden lähellä maa on osittain leikattu

auki. Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa rakennusvalvonnalle, että liito-

oravalle säästettävien puiden vahingoittamiselle ja kaadolle määriteltäisiin

sakko rakennusluvan yhteydessä.

Lupahakemuksen liitteenä oleva asemapiirros ja pihasuunnitelma on päivitetty vastaamaan ympäristönsuojelun lausuntoa. Rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole laissa säädetty toimivaltaa sakon määräämiseen.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille tiedottaminen hankkeesta on hoidettu rakennusvalvonnan toimesta. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Hanke on asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

#### SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

MRL 117 §, 125 §, 135 §

#### OHEISMATERIAALI:

- yksi havainnekuva
- sijainti Espoossa
- pääpiirustukset a. asemapiirros b. pohjapiirustukset (mikäli on toistuvia kerroksia, tästä riittää maininta esittelymateriaalissa) c. leikkauspiirustukset d. julkisivupiirustukset
- loput havainnekuvat
- kerrosalalaskelma

#### **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  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat

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

paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
sijaintikatselmus aidalle

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

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

Tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

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

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvonnan tekniseen yksiköön ja sovittava erityissuunnitelmien esittelystä sekä aloituskokouksen ja rakennustyönaikaisten katselmusten pitämisestä.

Ennen talotekniikan töiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvonnan tekniseen yksiköön ja sovittava erityissuunnitelmien esittelystä sekä talotekniikan aloituskokouksen ja rakennustyönaikaisten katselmusten pitämisestä.

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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 työjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Asemapiirrokseseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Liito-oravapuut merkitään ympäristökeskuksen avustamana ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista yhdessä arboristiasiantuntijan kanssa.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

Lupa-arkkitehti

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

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Johanna Karimäki ehdotti Jarmo Niemisen kannattamana, että rakennuslupamääräyksiin lisätään seuraava teksti: ”Liito-oravapuut merkitään ympäristökeskuksen avustamana ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista yhdessä arboristiasiantuntijan kanssa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen sen.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti käsittely -kohdassa merkittyjen lisäysten mukaisesti.