



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

06.10.2022

Kokoustiedot

Aika 06.10.2022 klo 17:00 - 19:36
Tauko klo 18:38 - 18:45

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	poistui klo 18.20 § 163 käsittelyn aikana
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17.22 § 158 käsittelyn aikana
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 17.22 § 158 käsittelyn aikana
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Mäntymaa Eemi	vs. rakennuslakimies	
	Liedes Nestori	vs. lakimies	
	Tiihonen Erja	hallintolakimies, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Erja Tiihonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Petri Väätäinen
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.10.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 154		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 155		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 156		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	6
§ 157		Vaasan hallinto-oikeuden päätös valituksista koskien Espoon ympäristölautakunnan antamaa maa-aines- ja ympäristölupaa Espoon kaupunkitekniikan keskukselle Kulmakorven Lankasuolle	8
§ 158	1	Ehdotuksen tekeminen rakennusvalvontataksan tarkistamiseksi vuodelle 2023	11
§ 159		Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30	14
§ 160		Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 2022-690 Ahertajankuja 2	15
§ 161		Uudisrakennuslupa 2022-587 Satukuja 3	20
§ 162		Uudisrakennuslupa 2022-832 Vanha Jorvaksentie 3	30
§ 163		Uudisrakennuslupa 2022-1175 Kilonkuja 4	41
§ 164		Uudisrakennuslupa 2022-1135 Tähystäjänkatu 2	50
§ 165		Uudisrakennuslupa 2022-1221 Marinkallio 16	59
§ 166		Viranhaltijoiden päätökset	67

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 154

06.10.2022

§ 154

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 29.9.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 155

06.10.2022

§ 155

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Petri Väätäinen ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 156

06.10.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 06.10.2022 § 156

§ 156

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut päätökset.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu:

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös, 23.9.2022, ESAVI/31834/2022

Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 31 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee koeluontoista toimintaa.

Hakija: Fortum Power and Heat Oy, Kivenlahden lämpökeskus, Ruukinmestarintie 10, 02320 Espoo.

Linkki päätökseen: [Päätös avi:n sivuilla.](#)

Puupolttoaineita käyttävä lämpökeskus kokeilee jäteperäistä kierrätyspolttoainetta vuoden 2023 aikana. Jäteperäinen polttoaine koostuu puusta, paperista, pahvista ja muovista ja sen laatua valvotaan standardien mukaisesti. Kokeiltavan polttoaineen osuus polttoaineesta on 0–15 % kokeilujen aikana. Päästömittaukset tehdään kolme kertaa

vuoden aikana. Kokeiltavan polttoaineen vaikutusta savukaasulauhduttimen lauhdeveteen ja pohjatuhkaan tutkitaan. Kokeilu lopetetaan välittömästi, mikäli siitä aiheutuu normaalista toiminnasta poikkeavia päästöjä tai ympäristövaikutuksia. Espoon kaupunki antoi lausunnon 8.9.2022 ja se on otettu huomioon päätöksessä.

Rakennusvalvonta:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös, 22.9.2022

Dnro 21195/03.04.04.16/2021

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Ympäristöterveys:

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös, 19.9.2022, ESAVI/21063/2022

Asia: Ratkaisu kanteluun Kirkkonummen kunnan

terveydensuojeluviranomaisen (Espoon seudun ympäristöterveys) toiminnasta

Aluehallintovirasto kiinnittää Espoon seudun ympäristöterveyden huomiota erityisesti siihen, että terveydensuojeluviranomaisella on oltava riittävät resurssit terveyshaittaepäilyjen selvittämiseksi asunnoissa hallintolain mukaisesti viivytyksettä. Lisäksi aluehallintovirasto kiinnittää terveydensuojeluviranomaisen ja viranhaltijan huomiota ennen vireille tuloa annettavan ohjauksen ja neuvonnan laatuun. Aluehallintovirasto tuo esille käsityksensä viranomaisprosessin vaiheista Espoon seudun ympäristöterveydelle perusteluissa tarkemmin mainitulla tavalla.

Asia ei anna aluehallintovirastolle aihetta enempään terveydensuojeluviranomaisen osalta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, HAO Päätös 5239_2022 rakennusvalvonta-asiassa
- EI JULKAISTA_AVI Päätös 21063_2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 157

06.10.2022

6430/11.01.00/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 06.10.2022 § 157

§ 157

Vaasan hallinto-oikeuden päätös valituksista koskien Espoon ympäristölautakunnan antamaa maa-aines- ja ympäristölupaa Espoon kaupunkitekniikan keskukselle Kulmakorven Lankasuolle

Valmistelijat / lisätiedot:
Salonpää Lea

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Vaasan hallinto-oikeuden 19.9.2022 antaman päätöksen nro 982/2022 Kulmakorven Lankasuon maa-aines- ja ympäristöluvan valituksista.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lankasuon maa-aines- ja ympäristölupa

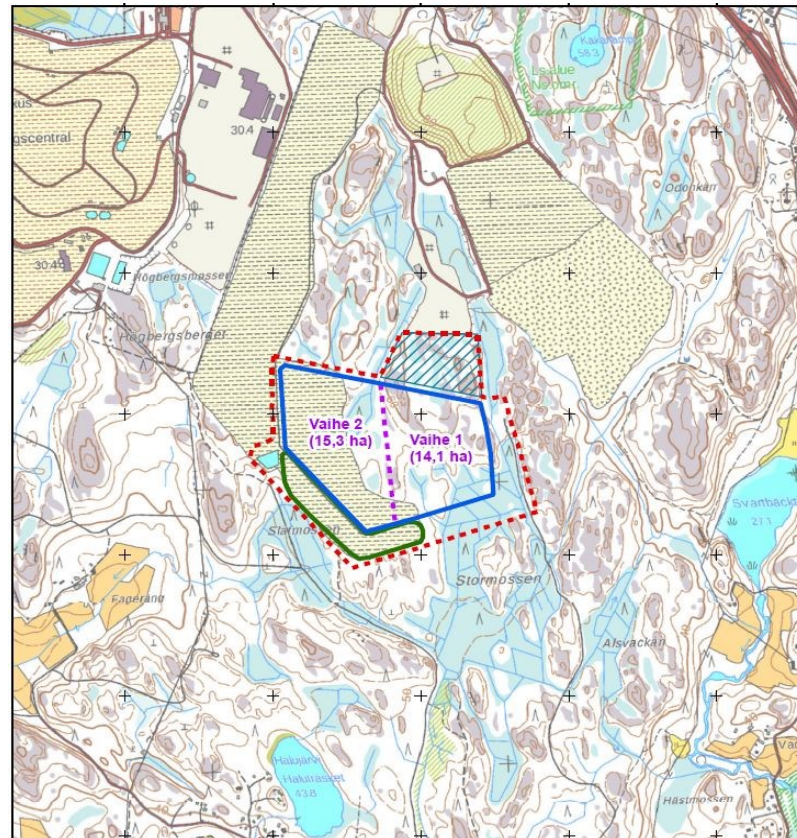
Espoon ympäristölautakunta myönsi 26.8.2020 § 58 Espoon kaupunkitekniikan keskukselle maa-aineslain (555/1981) 4 §:n mukaisen maa-ainesluvan ja ympäristönsuojelulain (527/2014) 27 §:n mukaisen ympäristöluvan kallion louhintaan ja murskaukseen sekä muualta tuotavan louheen vastaanottoon ja murskaukseen Lankasuon alueelle, joka sijaitsee osalla Espoon kaupungin omistamaa kiinteistöä Kartanonmetsä 49-408-1-415 Espoonkartanon kylässä.

Louhinnan kokonaisottomäärä saa olla enintään 9,8 miljoonaa m³tr (kiintoteoreettinen kuutiomäärä). Ottoalueen eli louhittavan alueen pinta-ala on 29,4 ha. Koko toiminta-alueen pinta-ala on 52,2 ha.

Lupamääräyksiä on annettu 47 kpl, ja ne koskevat mm. toiminta-aikoja, melua ja tärinää, päästöjä veteen ja ilmaan, polttoaineita, jätteitä, onnettomuuksia ja häiriötilanteita, tarkkailua sekä kirjanpitoa ja raportointia. Ottoalueen rajasta on etäisyyttä asutukseen vähintään 800 m.

Lupa on voimassa 20 vuotta siitä päivästä lukien, kun lupapäätös on saanut lainvoiman. Luvan mukainen toiminta voidaan aloittaa lupapäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Louhinnan tarkoituksena on muodostaa lisää tilavuutta tulevalle maanläjitykselle. Espoon kaupunkitekniikan keskus hakee myöhemmin ympäristölupaa maanläjitykseen Länsi-Suomen aluehallintovirastolta. Linkki: [Päätös](#)

Päätöksestä valitettiin Vaasan hallinto-oikeuteen.



0 250 500 1 000 Metriä 1:15 000 Kartat: Maanmittauslaitos

	Ottamisalue / toiminta-alue (52,2 ha)
	Ottoalue / louhinta-alue (29,4 ha)
	Vaiheistusraja (viitteellinen)
	Varasto- ja tukitoiminta-alue (5,7 ha)
	Meluvalli (rakenteilla)

Kartta Lankasuon sijainnista Kulmakorvessa.

Vaasan hallinto-oikeuden päätös

Vaasan hallinto-oikeus on 19.9.2022 antanut päätöksen nro 982/2022 valituksista. Linkki: [Vaasan hallinto-oikeuden kuulutus ja päätös](#)

Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeus toteaa, että ympäristönsuojelulain 48 ja 49 §:ien mukaiset ympäristöluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät ja myös maa-aineslain 6 §:n mukaiset edellytykset luvan myöntämiselle ovat olemassa.

Vaasan hallinto-oikeuden mukaan ympäristölautakunnan päätöstä ei ole syytä valituksissa esitettyjen näkökohtien johdosta kumota eikä päätöksen lupamääräyksiä muuttaa.

Vaasan hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista eli viimeistään 26.10.2022.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 158

06.10.2022

5024/02.05.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 06.10.2022 § 158

§ 158

Ehdotuksen tekeminen rakennusvalvontataksan tarkistamiseksi vuodelle 2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori
Mäntymaa Eemi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Espoon kaupungille suoritettavien maksujen sisältävän taksan tarkistamiseksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisena.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvontataksa

MRL 145 §:n 1 momentissa säädetään muun muassa, että luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Rakennusvalvontamaksut ovat julkisoikeudellisia maksuja. Niitä suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen palvelujen käyttämisestä. Viranomaispalvelujen hinnoittelussa pyritään vähintään omakustannushintaan silloin, kun se on mahdollista. Kuntatalouden

näkökulmasta suositeltavaa on, että rakennusvalvonnan menot katetaan kokonaisuudessaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla.

Rakennusvalvontataksan mukaisia maksutuloja tarvitaan rakennusvalvontatehtävien toimintaedellytysten ja asiakaspalvelun toimivuuden turvaamiseksi sekä kehittämiseksi.

Kaupunginhallitus 31.5.2021 hyväksynyt voimassa olevan taksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä) ja se on tullut voimaan 1.8.2021.

Maksuista päättäminen

Espoon kaupungin voimassa olevan hallintosäännön I osan 4. luvun 11 §:n 10 kohdan mukaan lautakuntien tehtävänä on tehdä esitys kaupunginhallitukselle toimialansa osalta lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta.

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen ja esitetyt muutokset

MRL:n mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä Espoon kaupungille suoritettavat maksut sisältävä taksa esitetään päivitettäväksi. Muutosehdotus koskee taksan maksujen suuruutta. Taksan sisältöä ja rakennetta ei esitetä muutettavaksi muilta osin, kuin kokonaisalan määritelmän osalta pykälässä 2.

Maksujen suuruus

Valtuuston 13.6.2022 hyväksymän päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman toimenpiteiden mukaisesti rakennusvalvonnan lupamaksujen tasoa korotetaan 5 prosentilla. Rakennusvalvonnan määrärahoja lisätään käsittelyaikojen nopeuttamiseen ja prosessien joustavoittamiseen 200 000 € prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.

Edellä todetun mukaisesti rakennusvalvontataksan yksikköhintoja esitetään korotettavaksi viidellä prosentilla. Korottamatta jätetään varsinaisiin lupamaksuihin kuulumattomina rakennusvalvontakeskuksen kopio- ja palvelumaksut, joita peritään arkistopalveluista tehdyistä tilauksista.

Kokonaisalan määritelmä

Kokonaisalan määritelmää tarkistetaan yhtenäisemmäksi pääkaupunkiseudun ja yleisesti muiden rakennusvalvontojen käyttämän kokonaisalan määritelmän kanssa. Määritelmän selkeyttäminen myös yhtenäistää laskutuskäytäntöä. Kokonaisala on yksi rakennusvalvonnan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 158

06.10.2022

Digi- ja väestötietovirastolle sekä sitä kautta Verohallinnolle toimittamista rakennushanketiedoista.

Määritelmän tarkistamisen vaikutus taksan tulokertymään arvioidaan vähäiseksi. Suuri osa rakennettavista katoksista on pohja-alaltaan vähäisiä eikä siten laskutettavia voimassa olleen taksan kokonaisalan määritelmän mukaan.

Määritelmän tarkistamisen johdosta voimassa olevan taksan 2 §:n ensimmäisen kappaleen viimeinen lause muutetaan muotoon ”Myöskään kylmää ulkotilaa olevia parvekkeita, terasseja tai katoksia ei lasketa kokonaisalaan” sekä toinen kappale poistetaan.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Esitys Espoon kaupungin rakennusvalvontataksaksi 1.1.2023 alkaen

Oheismateriaali

- Voimassa oleva taksa, uusi taksa -vertailu

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 159

06.10.2022

4856/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 06.10.2022 § 159

§ 159

Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Käsittely

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Päätös

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

4721/10.03.00/2022

§ 160

Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 2022-690 Ahertajankuja 2

Päätöspäivämäärä

6.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2022

Rakennuspaikka	49-12-91-8 TAPIOLA Pinta-ala 3075.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ahertajankuja 2 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 4800.0 k-m ² 5544.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Kulttuuriloisto c/o Merimieseläkekassa PL 400 00161 HELSINKI	
Toimenpide	Pysäköintilaitoksen sisäänkäyntiopasteet Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 25.05.2022 3kpl	
Hakemuksen liitteet	Asemapiirustus Valtakirja Opastesuunnitelma, ajoluiskan julkisivu Kaupparekisteriote Vastuuhenkilöt ja nimenkirjoittajat Lainhuutotodistus Kiinteistörekisteriote	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti Taina Kinnunen on 31.5.2022 § 25 myöntänyt toimenpideluvan maanalaisen pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin valo- ja muille opasteille. Naapuri ilmoitti tammikuussa 2022 häiritsevistä opasteista	

pysäköintilaitoksen ajoluiskan yhteydessä. Valo- ja muille opasteille haettiin rakennusvalvonnasta toimenpidelupaa jälkikäteen keväällä 2022.

Hyväksytyssä opasteiden suunnitelmassa pysäköintilaitoksen nimi "Kulttuuriparkki" koostuu harmaista, polttomaalatuista irtokirjaimista. Otsapinta sisäänajon yläpuolella on taustavalaistu kolmella himmennettävällä kohdevalaisimella, joita ohjataan valaistusanturilla ja kello-ohjauksella. Otsapinnan valaistus toimii klo 20-07 10 %:n valaistusteholla, ja aamupäivällä ja varhain illalla ympäristön valoisuuden mukaisesti himmennettynä.

Standardin mukaiset, liikennesuunnittelijan edellyttämät liikennemerkkit on rajattu vähimpään mahdolliseen ja ryhmitetty pienimmässä mahdollisessa koossa sisäänkäynnin vasempaan reunaan. Yleisen pysäköintitalon P-symbolissa ei ole valaistusta. Sen alle sijoittuva valaistu Tilaa/Täynnä - kyltti himmenee yöksi 5 %:iin päiväkäytön valaistustasosta. Valaisinten valaistustasoja on mahdollista säätää milloin vain myös käyttöönoton jälkeen, mikäli tarpeen.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille postitse 11.5.2022, eikä näillä ollut huomautettavaa kuulemisen määräpäivään, 25.5.2022 mennessä.

OIKAISUVAATIMUS

Asunto Oy Espoon Franklin (kiinteistön 49-12-91-4 Ahertajankuja 3 osanomistaja ja vuokralainen) ja kaksi yhtiön asukasta ovat jättäneet toimenpideluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että myönnetty toimenpidelupa kumotaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat oikaisuvaatimusta muun ohessa lupakäsittelyssä mielestään havaitsemillaan menettelytapavirheillä sekä sillä, ettei päätös noudata rakennus- ym. lakien säädöksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä lupapäätöksen voimaantulo aiheuttaisi kohtuutonta haittaa yhtiön asukkaille ja heikentäisi Ahertajankujalle avautuvien asuntojen arvoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät moittivat Espoon rakennusvalvontaa siitä, ettei rakennusvalvonta ole ryhtynyt toimenpiteisiin luvottomasti asennettujen ja häiritsevien opasteiden purkamiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijät myös väittävät, ettei lupa-arkkitehti koskaan ilmoittanut naapurille hakemuksen vireille tulosta. Toisaalta oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, että maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukainen naapurin kuuleminen ei tavoittanut taloyhtiötä määrääjässä, mahdollisesti Postin Helsingin jakelukeskuksen ongelmien vuoksi. 11.5.2022 postitettu kuulemiskirje taloyhtiön osoitteeseen Lauttasaaressa viipyi oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoituksen mukaan matkalla 21 vuorokautta, jolloin lupapäätös oli jo tehty.

Oikaisuvaatimuksen mukaan toimenpideluvan lupamääräykset ovat ristiriitaiset ja harhaanjohtavat edellyttäessään, ettei valaistuista laitteista saa aiheutua häiriötä, häikäisyä tai haittaa. Oikaisuvaatimuksen tekijät

perustelevat väitettään aikaisemmin luvattomasti asennettujen valopasteiden aiheuttamalla häiriöllä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan toimenpideluvalla 2022-690 yritetään laillistaa Kulttuuriparkin aikaisempi luvaton toimenpide.

Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusvalvonnan olisi pitänyt järjestää paikalla MRL 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus. Sen mukaan lupapäätöksessä ei ole myöskään noudatettu Espoon rakennusvalvonnan ohjetta vaihtuvanäyttöisistä LED-tauluista.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen yhteydessä selvityspyynnön, jossa Espoon ympäristö- ja rakennuslautakuntaa pyydetään selvittämään, täyttävätkö alun perin ajorampille ja ajoramppirakennukselle myönnettyt kaavat ja luvat niitä koskevien lakien edellytykset, ja, mikäli näin ei ole, mihin toimenpiteisiin kaupungin siinä tapauksessa on ryhdyttävä asian korjaamiseksi.

Oikaisuvaatimus selvityspyynnöineen ja perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HAKIJAN VASTINE

Toimenpideluvan hakija Kiinteistö Oy Kulttuuriloisto ei ole nähnyt aiheelliseksi antaa vastinetta oikaisuvaatimukseen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennusvalvonta on välittömästi opasteista kuultuaan ottanut yhteyttä rakennushankkeen eri osapuoliin, sekä edellyttänyt tilanteen korjaamista ja toimenpideluvan hakemista asianmukaiselle opasteratkaisulle.

MRL 133 §:n 1 momentin mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäisen kiinteistön tai alueen omistajaa ja haltijaa. Kuten luparunkitehti on sähköpostissaan ilmoittanut, on naapuri kuultu lupahakemuksen tultua viereille. Tässä tapauksessa naapuri on Asunto Oy Espoon Franklin. Taloyhtiön osoitteeseen on toimitettu MRL:n 133 §:n mukainen ilmoitus toimenpidelupahakemuksen viereiltulosta. Tämä kuuleminen on suoritettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 65 §:n mukaisesti. MRA 65 §:n 1 momentissa todetaan erikseen, että ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä. Kun kirje on jätetty Postin kuljetettavaksi, rakennusvalvonta ei ole vastuussa siitä, missä ajassa Posti tosiasiallisesti saa sen kuljetettua perille vastaanottajalle.

MRL 133 §:n 3 momentin mukaan rakennuspaikalla on tarvittaessa toimitettava katselmus rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi. Jos säännöksen mukainen katselmus on tarpeen suorittaa, se suoritetaan lupakäsittelyn yhteydessä. Tässä tapauksessa luparunkitehti on katsonut, ettei hankkeen laajuus ja luonne huomioiden lupakäsittelyn aikana ollut tarpeen järjestää MRL 133 §:n 3 momentin mukaista katselmusta.

Edellä todettu huomioiden, toimenpideluvan käsittelyssä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä.

Toimenpideluvassa 2022-690 hyväksytyn suunnitelman mukaan kaikki valaisinlaitteet ovat valaistusvoimakkuudeltaan säädettäviä, eikä hyväksytty suunnitelma sisällä vaihtuvanäyttöistä LED-taulua. Siten niiden ei voida katsoa aiheuttavan häiriötä tai häikäisyä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu ja huomioitu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupa-arkkitehdin lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Toimenpideluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät (MRL 135 § ja 138 §) ja lupa on tullut myöntää.

Oikaisuvaatimuksen yhteydessä toimitettua selvityspyyntöä koskien todetaan seuraavaa:

Nyt on kyse toimenpideluvan 2022-690, jolla on luvitettu mainostoimenpide ja pysäköintilaitoksen sisäänkäyntiopasteet, uudelleen käsittelystä oikaisuvaatimuksen johdosta. Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä ei oteta eikä voidakaan ottaa kantaa tai tutkia jo lainvoimaisesti ratkaistun rakennusluvan tai asemakaavan myöntämisen edellytyksiä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Oikaisuvaatimus hylätään.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

loppukatselmus

Muut ehdot:

LED-infotaulujen tulee olla ympäristön valoisuuden mukaan automaattisesti kirkkauttaan säätäviä. Jos mainostauluun tulee vika, tai osa sen valopisteistä on epäkunnossa ja ne toimivat muusta pinnasta poikkeavalla tavalla, tulee vika viipymättä korjata. Pääsuunnittelija sekä hakijan edustaja varmistavat laitteiden luvanmukaisen toteuttamisen ja asentamisen sekä valvovat sen.

Valaistuista laitteista ei saa aiheutua häiriötä, häikäisyä tai vaaratilanteita. Mikäli tällaisia haittoja ilmenee, tulee valotehoja säätää hillitymmäksi tai poistaa valaisimet/mainoslaitteet. Valonlähteet eivät saa olla vilkkuvia.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 160

06.10.2022

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 a §

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen

Lupa-arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA_Lupa 2022-690 Asemapiirros

EI JULKAISTA_Lupa Opastesuunnitelma

EI JULKAISTA_Lupapäätös 2022-690

EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus 2022-690 sekä siihen liittyvä
selvityspyyntö

EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus 2022-690 Viesti

EI JULKAISTA_OV LIITE 1 sä-po keskustelu E-K 20.1.2022

EI JULKAISTA_OV LIITE 2 sä-po kirjeenvaihto E-N-K 25.3.2022

EI JULKAISTA_OV LIITE 3 sä-po kirjeenvaihto M-K 30.3.2022

EI JULKAISTA_OV LIITE 4 sä-po kirjeenvaihto W-K 1.6.2022

EI JULKAISTA_OV LIITE 5 MRL-12601A Mainoslaitteet

EI JULKAISTA_OV LIITE 6 LED mainostaulut

EI JULKAISTA_OV LIITE 7 Calibri -lausunto 2018

EI JULKAISTA_OV LIITE 8 SYKE 2019

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tehneet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 161

06.10.2022

5119/10.03.00/2022

§ 161

Uudisrakennuslupa 2022-587 Satukuja 3

Päätöspäivämäärä

6.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2022

Rakennuspaikka

49-23-20-1

Satukuja 3

MATINKYLÄ

02230 ESPOO

Pinta-ala 1172.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

2600.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

650.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Satukuja 3

c/o Taitokaari Property Management Oy

Kalevankatu 12

00100 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pihakannen alainen pysäköintihalli, pihakannen aitaaminen. Pääsuunnittelija vaihtunut.

Pääsuunnittelija: Tarvainen Anna-Maija arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

rakennus

rakennustunnus

1

104007934M

4012.0

3490.0

12873.0

8

lukumäärä

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö

13.04.2022

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo

21.04.2022

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta

28.06.2021

Ehdollinen

Kaupunkisuunnittelukeskus

19.03.2021

Ehdollinen

Espoon ympäristöterveys

31.03.2022

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl

Valtakirja 2 kpl

Rasitesopimus
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja kaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo asiakirja
Ulkoaihan ääneneristävyysselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Selvitys yhteistiloista
Kosteudenhallintaselvitys
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto, 3 kpl
Pintavaaitus
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Värijulkisivut, 4 kpl
Tukimuuri ja pergola
Vähäiset poikkeamiset, 2 kpl
Julkisivuote
Pysäköintihallin korvausilmakanava
Palotarkastajan hyväksyntä pelastautumisratkaisulle
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 3 kpl
Naapurin suostumus, 3 kpl
Naapurin kuuleminen, 4 kpl ja vastine naapurin huomioihin
Paloturvallisuussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Sijoituslupa, 2 kpl
Ympäristöselvitys
Julkisivumateriaalit
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys yhteistiloista
Asemapiirros, dwg
Virtaussimulointi, julkisivun ja parvekkeiden iv- päätelaitteet
YL08A, 3 kpl
Aidat ja tukimuurit
Piirustusluettelo
Sähköpostihyväksyntä, 4 kpl
LUPAHAKEMUS
Haetaan rakennuslupaa 8- kerroksiselle asuinrakennukselle, pihakannen alapuoliselle pysäköintihallille sekä pihakannen aitaamiselle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontille on haettu purkulupa 49-2022-577-P vuonna 1983 rakennetun 1. kerroksisen liikerakennuksen purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

ASEMAKAAVA

Satukuja- niminen asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinrakennukselle kansipihan tasosta ylöspäin asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK).

Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja kadulle. Kadulle avautuvan oven tulee olla vähintään 1,0 metriä katualueen rajasta. Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat jalustassa graafinen betoni tai muu tumma kiviaineinen materiaali ja muualla valkobetoni tai muu vaalea kiviaineinen materiaali. Täydentävissä osissa tulee käyttää puuta tai puulaminaattia. Elementtijulkisivujen saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Katutaso julkisivuissa tulee olla suuria lasipintoja ja poiketa asuinkerrosten aukotuksesta. Kansipihan alaisten tilojen seinien laatutason tulee vastata asuinrakennuksen julkisivujen laatutasoa.

Kala-Matin raitin ja Kaisankujan kulmaukseen katutasoon tulee rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotilaa vähintään 80 kem². Kortteli- ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle. Katualueelle ulottuvien parvekkeiden alapuolelle tulee jättää riittävästi tilaa kadun kunnossapidon ja pelastustoiminnan tarpeet huomioiden. Mahdolliset syväkeräimet tulee rajata muurein rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Asuntokohtaisten pihojen rakenteet tulee toteuttaa ylemmistä kerroksista poikkeavalla tavalla.

Lisäksi on annettu määräyksiä mm. jätetilan sijainnista, tikasauton nostopaikoista, kansipihasta, hulevesistä, puuston ja kallion säilyttämisestä puistossa ja niiden suojaamisesta työmaa- aikana.

RAKENNUSHANKE

Asunnot sijaitsevat 1-8 kerroksissa, ullakkokerrokseen sijoitetaan yhteiskäyttötilat kuten kerhohuone ja saunatilat. Muut asunnon aputilat sijaitsevat 1- ja kellarikerroksessa. Satukujan ja Kala-Matin raitin kulmauksessa on asemakaavamääräyksen mukainen liiketila.

Rakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat jalustassa uritettu tumman harmaa betoni ja muualla valkoiseksi maalattu betoni sekä uritettu valkoiseksi maalattu betoni. Autohallin ulkoseinien materiaalina on tumma graafinen betoni.

Parvekkeet ovat lasitettuja, ja osittain käytetään hiekkapuhallettua kuviolasia. Sisäänkäyntien kohdalla ja ullakkotilojen julkisivuissa on käytetty palonsuojakäsiteltyä puuverhousta. Ullakon räystäään alapinnassa on maalattua/kuultokäsiteltyä puuta.

Uusia asuntoja on yhteensä 56 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita, 46 kpl (82 %) ja kolmioita tai suurempia asuntoja on 10 kpl (18 %). Asuntojen keskipinta-ala on 37,2 m².

Yhteistiloista varasto- ja talopesulan tilat sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksessa. Yhteiskäyttöiset saunatilat on sijoitettu ullakolle. Ullakkokerroksen toteuttamiselle on saatu erillinen kaavoittajan puolto ja ullakko rakennetaan pääosin asuinkerroksen vesikaton räystääslinjasta sisäänvedettynä.

PKS- yhteistilaohjeen mukaisia yhteistiloja ei ole täysimääräisesti, vaan saunoja, pesula- ja kuivaustilaa on toteutettu vähemmän. Hakijan perusteluna tälle on, että talosaunoja on toteutettu 2 kpl, joista molemmat ovat esteettömiä. Kuivausta palvelemaan on lisätty 2 kuivausrumpua.

Tontin hulevedet viivytetään tontin eteläpuolelle sijoitettavassa viivytysputkessa ja johdetaan kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Jätehuolto toteutetaan pihakannella sijaitsevilla syväkeräyssäiliöillä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on 2 600 kem² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuollon ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja pyöränsäilytystilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Välttämättömät kulkuyhteydet niissä pihakannen alapuolella olevissa tiloissa, joissa ei sijaitse muita kerrosalaan laskettavia tiloja.

Nyt rakennettavan hankkeen kokonaisala on yhteensä 4 012 m², josta 2 597 k-m² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 148 k-m² varsinaisen kerrosalan ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta ja 745 k-m² lisäkerrosalasta. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3 k-m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennuksen eteläpäädyssä rakennusalueen raja ylittyy n. 0,9 m ulkoseinän osalta. Pysäköinnin alueella rakennusalueen raja ylittyy n. 1,6 m hulevesialueen puolelle. Pysäköinnin tukimuuri, luiska, teräskaide sekä ajoluiskan pergola sijoittuvat tontilla rakennusalueen rajan ulkopuolelle ja alle 4 m naapurin rajasta. Hakijan mukaan julkisivusommitelmaa on haluttu rauhoittaa seinän suoristuksella eteläpäädyssä ja kadun ja tontin korkojen yhteensovituksessa lounaisnurkkaa reunustava korkomaailma todettiin pysäköinnin ajoluiskan liittymän järjestämisen kannalta erittäin haasteelliseksi. Pysäköinnin ajoluiskan sijoittaminen rakennusalueen rajojen sisäpuolelle ei ympäröivän korkomaailman takia ollut toteutuskelpoinen ratkaisu. Tästä syystä pysäköintialueen pääty on jouduttu tuomaan kohti eteläreunaa ja matalampaa liittymätasoa.

Ravintolan sisäänkäynnin katos ylittää rakennusalueen rajan n. 0,3 m. Hakijan mukaan sisäänkäynnin katos istuu paremmin julkisivuun, kun katoksen reuna jatkaa samaa linjaa pohjoisjulkisivun kanssa.

Pihakannen ylin sallittu korkoasema +15.6 ylittyy 20-100 mm hulevesien vaatimien kallistusten vuoksi. Korkoasema ylittyy myös 1. kerroksen pääsisäänkäynnin edustan osalta, joka on korotettu korkoon +15.88. Pihan kansirakenteen ylin korkoasema on täten +15.62...+16.7 sekä sisäänkäynnin edustalla korkeintaan korossa +15.88. Hakijan mukaan pihakannen kansirakennetta on jouduttu nostamaan, jotta alapuoliseen pysäköintihalliin on saatu vähimmäismääräykset toteuttava vapaa korkeus. Sisäänkäynnin edustalla korkoasema on ylitetty, jotta kulkuväylillä toteutuu esteettömyys. Pihakannen ylintä korkoasemaa päätettiin korottaa pihakannen vehreyden ja yleisen viihtyisyyden lisäämisen vuoksi.

Kaavamääräyksenä tällä kaava-alueella autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alle. Pysäköintipaikkoja on esitetty pihakannen kattaman osan ulkopuolelle kaavamääräyksestä poiketen 4 kpl. Autopaikat sijoittuvat n. 2,7 m pihakannen tasoa alemmaksi samaan tasoon katettujen autopaikkojen kanssa. Hakijan mukaan koko pysäköintialueen kattaminen pihakannella edellyttäisi kaavan määräysten vastaisesti pihakannen merkittävää korottamista, jotta pysäköintihallissa säily riittävä vapaa korkeus. Ehdotus on saanut kaupunkikuvatoimikunnan puollon 30.6.2021. Puolto oli ehdollinen ja vaati sisäänajon kattamista pergolarakenteella. Suunnitelmissa on esitetty sisäänajon yläpuolelle kyseinen pergolarakenne.

Vaakasuuntaiset elementtisaumat jätetään näkyviin. Maantasokerroksen sekä toisen kerroksen osalta elementtisaumojen katsottiin piiloutuvan hyvin osaksi materiaalirajauksia ja tummaa värimaailmaa. Täten vaakasuuntaiset elementtisaumat julkisivussa eivät korostu. Pystysuuntaiset elementtisaumat piiloutuvat osin ikkunalinjoihin ja osin uritettujen betonijulkisivujen pystyjakoihin. Saumat on esitetty julkisivupiirustuksissa.

Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle on esitetty ullakkokerros ja asukkaiden yhteinen kattoterassi. Esitetyssä suunnitelmassa yhteistilat on esitetty kahdeksannen kerroksen yläpuolelle. Hakijan mukaan yhteistiloihin liittyvän ulkotilan yksityisyys ja rauhallisuus on todennäköisempää nyt esitetyssä sijainnissa ja näkymät ja valoisuus varmasti huomattavasti paremmat. Ullakko on pääsääntöisesti toteutettu ullakkosääntöä noudattaen. Vähäisenä poikkeamana ullakkokerroksen terrassin yläpuolelle sijoittuvan katoksen osalta ullakkosääntö ei täysin toteudu. Hakijan mukaan ylitys on toteutettu siitä syystä, että kaupunkikuvaneuvottelussa toivottiin kerhuhuoneen luiskan uudelleentutkimista, jotta kerhuhuoneeseen jää enemmän tilaa. Ehdotus on saanut kaavoittajan puollon.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA
Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 130 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja liiketiloille 1 ap / 200 kem². Autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alle II ma-1-rakennusalueelle.

Tässä hankkeessa osoitetaan autopaikkoja asunnoille 28 ap ja liiketilalle 1 ap, yhteensä 29 ap. Tontille rakennetaan maanalainen pysäköintihalli 17ap:lle ja piha-alueelle avopaikkoja 4 kpl. Näistä on liikuntaesteisten autopaikkoja 2 kpl, jotka sijaitsevat pääosin pihakannen alaisessa pysäköintihallissa, josta on käynti kellaritiloihin. Rasitepaikat (8ap) sijaitsevat pysäköintihallissa korttelissa 23036. Pysäköintipaikkojen latauspistevalmiudet toteutetaan kaapelointivarauksina.

Asemakaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus asunnoille on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto lukittuun ja katettuun tilaan ja liiketiloille 1 pp / 30 kem². Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Hankkeessa esitetään 112 pp asunnoille ja 3 pp liiketilalle, yhteensä 116 pp katettuun lukittuun tilaan. Näistä paikoista 48 pp sijaitsee 1. krs:n ulkoiluvälinevarastoissa ja 68 pp kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi pyörille on paikkoja pihalla sisäänkäynnin yhteydessä 5 pp.

Kohteen S1- luokan väestönsuoja sijaitsee kellarikerroksessa, suojatilan koko on 55,5 m² ja se on mitoitettu 74 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana irtaimistovarastona.

SELVITYKSET

Hankkeessa on tehty Akustisen suunnittelun perusteet- niminen tarkastelu, jossa on määritelty mm. ullakon tilojen määräysten mukaisen askeläänitason toteutumisen edellytykset. Lisäksi on tehty ulkovaipan ääneneristävyysselvitys, jonka mukaan parvekeoville, liiketilan ikkunoille ja ulko- ovelle sekä kerhotilan ikkunatyypille ja terassiovelle on annettu ilmajärjestelmän eristysluku liikennemelua vastaan.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisessä paloteknisissä selvityksissä. Asuinrakennusten paloluokka on P1. Poistuminen asunnoista järjestetään parvekkeiden varatieluukkujen ja osassa itäpuolen 3 krs asunnoista ranskalaisten parvekkeiden kautta.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Pääsisäänkäynnit sekä porrashuoneeseen että liiketiloihin ovat esteettömät. Yhteistiloihin ja autohalliin, kuten myös asuntojen parvekkeille ja ullakkokerroksen kattoterassille on esteetön pääsy.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka toimivuus on osoitettu erillisellä simuloinnilla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 28.6.2021 ja puoltanut hanketta ehdoin ja huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon suuntaan.

Hankkeessa on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu, jonka kirjaukset on pääosin huomioitu suunnitelmissa.

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus puoltaa pysäköintihallin luiskan yhteensovitusta katusuunnitelmaan pintamateriaalien, korkeuserojen jne kanssa. Sijoituslupa on haettu ja saatu pysäköintihallin pohjoispään katualueelle ulottuville anturoille.

Erillinen sijoituslupa on haettu tontin kaakkoislaidassa tapahtuvaa louhintaa varten.

Espoon ympäristöterveys on lausunut katukerroksen ravintolasta. Hakija on ilmoituksensa mukaan huomioinut saadun lausunnon suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta neljälle naapurille. Lisäksi kolmelta naapurilta on saatu naapurin suostumus rajan lähelle rakentamiseen. Yksi naapuri on huomauttanut, että kaavailtu rakennus tulee estämään yhtiön näkymää merelle sekä ympäristöön, joka laskee asuntojen arvoja, varjostaa pihaa ja haittaa pihan virkistyskäyttöä. Lisäksi yhtiön mukaan enintään 5- kerroksinen rakennus olisi tontille sopiva, eikä liiketila saisi olla iltaravintola- tyyppinen.

Luvan hakijalta on saatu vastine naapurin esittämään huomautukseen. Luvan hakijan mukaan mainitut seikat on selvitetty asemakaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavassa rakennuksen kerrosluvuksi on määritelty 8. Kaavoittaja on puoltanut rakennusluvan mukaista ullakon rakentamista, joka lisää rakennuksen varjostusvaikutusta hakijan mukaan vain osalla naapurin pihaa. Lisäksi kansipihan korkealaatuinen toteutus istutusalueineen lisää naapuruston viihtyisyyttä nykytilanteeseen nähden. Lisäksi rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. 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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen

järjestämiseksi.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on

sovittava johtojen omistajan kanssa ennen

toimenpiteisiin ryhtymistä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava

luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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 lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön

rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöön otosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki

Lupa-arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-587 Satukuja 3

Jakelu

Hakija

Huomautuksen jättänyt

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

06.10.2022

5120/10.03.00/2022

§ 162

Uudisrakennuslupa 2022-832 Vanha Jorvaksentie 3

Päätöspäivämäärä

6.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2022

Rakennuspaikka	49-34-6-2 ESPOONLAHTI Pinta-ala 6883.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vanha Jorvaksentie 3 02320 ESPOO Asemakaava KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue 12500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Kivenlahden Sport Center c/o Heimo Välinen Oy Ulappakatu 2 02320 ESPOO Kiinteistö Oy Kivenlahden liityntäpysäköinti Piispanportti 10 02200 ESPOO					
Toimenpide	Liikuntakeskus (316H), kokoontumistilat yhteensä 2585 hengelle Pääsuunnittelija: Koskinen Harri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104014316H	15229.0	15229.0	94681.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen, 4kpl	25.05.2022 14.06.2022		Puoltava .		

Länsimetro Espoo	09.06.2022	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	30.05.2022	Puoltava
rataisännöinti Metron	15.07.2022	Ei arvoa
ympäristöterveys Espoon seudun	22.08.2022	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	13.09.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	25.10.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 19kpl
 Valtakirja, 2 kpl
 Tontin vuokrauspäätös
 Kiinteistörekisteriote
 Esteettömyysselvitys
 Esteetön rakennus- lomake
 Hankekuvaus
 Pihasuunnitelma
 Akustisen suunnittelun perusteet
 Perustamistapalausunto
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Ehdotus erityismenettelytoimenpiteiksi
 Induktiosilmukkalaskelma Elämysareena
 Kuormitusselostus
 Kuulolaitekaavio
 Kävijävirtasimulointi
 Tuulikuormaselvitys
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja (0-asiakirja)
 Havainnekuvat
 Energiaselvitys ja -todistus
 Hulevesisuunnitelma
 Katukorkeusilmoitus, 2 kpl
 Muut piirustukset - Kuumennus- ja valmistuskeittiöt
 Muut piirustukset - Pinnantasaussuunnitelma
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Kosteudenhallintaselvitys
 Kerrosalalaskelma
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Rakennuksen tietomalli - Hybridi Arena Liikuntakeskuksen Tietomalli
 Ulkovaipan ääneneristyslausunto
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Väestönsuojapiirustukset - VSS: pohja, leikkaus ja sijaintikaavio
 HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
 Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus
 Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu) liitekuvineen
 Väritetyt julkisivupiirustukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Asemapiirros, dwg

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat

Tuulisuusselvitys

Selvitys tuloilman suodattuksesta

Kokoontumistilat

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen monitoimiuurheilurakennuksen rakentamiseen ja kuudelle kokoontumistilalle.

Tontille on haettu lupa 49-2015-1583-A Länsimetron ratatunnelin ja kuilujen maanalaisten osien rakentamiseen ja 49-2016-188-R Länsimetron työmaa- alueelle. Kuilun maanpäällinen rakennus, jossa on savunpoisto-/ paineentasauskuilu ja poistumistieporras, on haettu luvalla 49-2017-1561-A. Laajennusluvalla 49-2020-1148-B on lisätty metrokuljettajien maanalaisia tiloja.

Luvilla 49-2020-1409-R ja 49-20-1423-R on haettu rakennuspaikan esivalmisteluna tasolouhintaa.

Tekniikkakuilulle on haettu poikkeamislupa 49-2020-1583-S ja toimenpidelupa 049-2021-205-R työmaa- alueen paikalla pysyttämiseen 31.12.2022 asti. Luvalla 49-2020-383-T on haettu lupaa kaataa puita rakentamista valmistelevana toimenpiteenä. Lisäksi tontille on tehty luvanvaraisuuden arviointi 49-2021-1511 Carunan muuntamon rakentamiseen.

Samalla tontilla metrin etäisyydellä urheilukeskuksen seinästä sijaitsevalle pysäköintilaitokselle on haettu rakennuslupa 49-2021-1752-A ja rakennustyön aikainen muutoslupa 49-2022-466-C. Kaupunkitekniikan sijoituslupa 049-2021-528 on haettu tontin rajat ylittävälle rakenteille, kuten pysäköintilaitoksen koillisnurkalle.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava Kivenlahdentulli, Asemakaavan muutos (alue 412501) sekä Matinkylä- Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

Lupaa haetaan toimitilarakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin. (KTY-1)

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään seitsemänkerroksiselle rakennukselle. Rakennus on rakennettava kiinni eteläiseen rakennusalueen rajaan. Julkisivut tulee jäsenellä vaaka- ja pystysuunnassa pienempiin, materiaaleiltaan, massoitteuiltaan tai käsittelyltään erilaisiin osiin. Rakennusten tulee olla vaaleita, kadunpuoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja katutason julkisivujen tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Kadun puolen julkisivun tulee olla käsittelyltään Länsiväylän puoleista rikkaampi. Sisäänkäyntejä tulee

korostaa.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä hulevesistä, pohjavesistä, tuulisuuden huomioimisesta, johtojen siirroista, työnaikaisista rakenteista ja katupenkereen maanpaineesta.

Maanalaisen asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on betonirunkoinen ja julkisivut ovat pääosin uritettua valkobetonia. Printtikuvioitua järjestelmälasiseinää käytetään korkeissa lasiosissa. Sisäänkäynnin läheisyydessä umpiosat käsitellään umbran sävyisellä lasuuribetonilla.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kahvila ja seitsemännessä kerroksessa on ravintola ja kattoterassilla uima-allas ja ulkokiipeilyseinä.

Huoltoajo järjestetään pysäköintilaitoksen 1. pysäköintitason kautta sekä rakennuksen länsipuolitse.

Tuloilma suodatetaan käyttäen parasta mahdollista tekniikkaa ja ilma otetaan rakennuksen pohjoispuolelta.

Alueen tuulisuutta on huomioitu vetämällä liikuntakeskuksen pääsisäänkäynti sisään julkisivusta ja liittämällä siihen koko eteläseinustan mittainen katos, joka kääntyy myös rakennuksen länsijulkisivulle. 7. kerroksen kattoterassia suojataan tuulelta lännessä korkealla läpinäkyvällä lasikaiteella ja idän suunnassa liikuntakeskuksen vieressä sijaitsevan pysäköintitalon avulla.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan sallima alueen rakennusoikeus on 12 500 kem2.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä, väestönsuojatilat ja liikuntatoiminnan porrashuoneet ja hissikuilut.

Nyt rakennettavan hankkeen kokonaisala on yhteensä 15 229 k-m2, josta 11 817 k-m2 muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 147 k-m2 varsinaisen kerrosalan ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävstä osuudesta ja 3 265 k-m2 lisäkerrosalasta. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 683 k-m2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista kaavan raitisilmanoton sijaintiin, ottamalla

raitisilma pääosin pohjoisjulkisivun yläosasta, n. 35 m korkeudelta. Hakijan mukaan suodattimet on valittu huomioiden raitisilmalaitteiden sijainti käyttäen edistyksellistä ja parasta mahdollista teknologiaa.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Liikuntakeskuksen autopaikat on sijoitettu rakennuksen itäpuolelle samalla tontilla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Asemakaavan mukaan liityntäpysäköinnin mahdollistaessa alueen kaikki 700 ap voivat olla alueellisessa vuorottaiskäytössä. Autopaikkavaatimus on liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tiloille 1 ap/ 500 kem², joka tarkoittaa urheilukeskukselle vähintään 24 ap.

Autopaikkoja toteutetaan pysäköintihalliin yhteensä 656 kpl. Liikuntaesteisille on varattu yhteensä 14 ap, joista yksi on varattu urheilukeskuksen käyttöön. Liikuntaesteisten kaksi saattopaikkaa sijaitsee rakennuksen länsipuolen aukiolla. Sähköautojen yhteiskäyttöisiä latauspisteitä pysäköintiin varataan 20 ap. Latauspisteiden lukumäärää on mahdollista lisätä myöhemmin. Tämän hankkeen käyttöön autopaikkoja tulee 24 ap, joista yksi on le-paikka.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa liikunta- ja hyvinvointipalveluille vähintään 1 pp/ 100 kem² sisäänkäyntien läheisyyteen, joka tarkoittaa urheilukeskukselle vähintään 118 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 118 pp urheilu- ja pysäköintirakennuksen etelä- ja länsiseinustoille.

S-1- luokan väestönsuojan suojahuoneala on 118,2 m², 158 henkilölle. Tiloja käytetään normaaliaikana puku- ja pesuhuoneena ja wc- tiloina.

SELVITYKSET

Korttelin poikki kulkee pohjois-eteläsuuntainen kallioharjanne, joka on kynnys erillisten pohjavesialtaiden välissä. Alueen eri pohjavesialueiden erottamisrakenteet toteutetaan alueellisena kokonaisratkaisuna tehtyjen selvitysten mukaisesti.

Pysäköintilaitoksen ja urheilukeskuksen välinen paloseinä korvataan liikuntakeskuksen puolelle rakennettavalla EI60-paloseinällä.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Esteetön sisäänkäynti ja hissi sijoittuvat rakennuksen lounaisnurkkaan, jonka läheisyyteen myös le- saattopaikat on osoitettu. Liikuntakeskuksen esteettömät autopaikat sijaitsevat viereisessä pysäköintirakennuksessa.

Tontilla ei voida imeyttää hulevesiä, koska siitä suurin osa on rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Liikuntakeskuksen länsipuolelle sijoitetaan 4 kpl hulevesien viivytyssäiliöitä.

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydestä on tehty selvitys, jossa on määritelty käytettävien seinä- ja kattorakenteiden sekä ikkuna- ja ovirakenteiden ääneneristävyyden arvot.

Sähkön tuotannossa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian

osuus on 47 % ja kaukolämmön tuotannossa 40 %. Vaatimus uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuuden suhteen täyttyy.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 25.10.2021. Saatu lausunto on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa tai tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu lvi- suunnittelualan osalta. Saatu lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetron lausunnon mukaan Kivenlahden liikuntakeskus voidaan tehdä suunnitelmien mukaisina, kunhan huomioidaan Länsimetron rajoitepiirustuksissa esitetty suurin sallittu pohjapaine 4 MPa sekä tehdään töiden yhteydessä lausunnossa mainitut toimenpiteet, kuten tärinänmittaus ja pohjavedenpinnan tason seuranta. Työmaa-alueella tai sen tuntumassa sijaitsee lisäksi maanpinnan yläpuolelle ulottuva ja käytössä oleva metron poistumis- ja savunpoistokuilu. Poistumisreitti kadulle sekä pelastusajoneuvojen ajotie ja kääntöpaikka kuilurakennuksen yhteydessä tulee kaikissa tilanteissa pitää avoimena ja turvallisena. Kuilurakennuksen välittömään läheisyyteen suunniteltu hanke tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei siitä aiheudu metron rakenteille tai järjestelmille haittaa eikä muutostarvetta. Mikäli työt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Kuilurakennuksen käyttöä ja huoltoa varten tarvittava alue rakennuksen kaikilla sivuilla tulee pitää vapaana.

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa hankkeesta.

Espoon ympäristöterveyden lausunnon mukaan mm tilojen ilmanvaihto ja viilennysmahdollisuus tulee suunnitella riittäväksi, kuntosalin, elämysareenan urheilijoiden ja henkilökunnan pukuhuone- ja saniteettitilojen sekä siivousvälinetilojen riittävyys tulee tarkentaa, sauna ja uima-allasalueen suunnittelussa tulee huomioida laitoksen turvallisuus, hygieenisuus ja vedenkäsittelyjärjestelmän riittävyys, keittiösuunnitelman eri osa- alueita tulee tarkentaa ja niiden riittävyys varmistaa.

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta, mikäli se toteutetaan kuten esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut ottaneensa saadut lausunnot huomioon suunnitelmissa tai huomioivansa ne jatkosuunnittelussa rakentamisen ja käytön aikana.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Liikuntakeskuksen ja pysäköintitalon tontin 2 sekä metrokuilun ja hotellin tontin 3 välille on laadittu rasitesopimus, jossa sovitaan molempien tonttien kulkuoikeudesta tontin ajoliittymässä ja tonteille muodostuvalla

yhteisellä pihalla tontin rajasta riippumatta. Kaikki liikuntakeskuksen autopaikat sijoittuvat samalla tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa e-urheilu saa yhtä aikaa oleskella enintään 150 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa kahvila/boulderointi saa yhtä aikaa oleskella enintään 150 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa elämysareena saa yhtä aikaa oleskella enintään 1500 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa kanveesi 2 saa yhtä aikaa oleskella enintään 120 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa ravintola ja kabinetti saa yhtä aikaa oleskella enintään 165 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa kattoterassi saa yhtä aikaa oleskella enintään 500 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma
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:**

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on
sovittava johtojen omistajan kanssa ennen
toimenpiteisiin ryhtymistä

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

Aloituskokouksessa nimettävä vastuhenkilö, joka
huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen
koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Ennen perustustöiden aloittamista tarvitaan selvitys
metron aiheuttamasta tärinästä rakenteille.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen /
hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa

myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon kohdan 4 sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida Kivenlahden liikuntakeskuksen rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon kohdan 4 sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Uimahalli-, liikunta- sekä kahviotoimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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

Ennen elementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivumateriaaleista hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä työtiloissa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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 lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Esitellään pelastusviranomaiselle paloteknisten laitteiden erityissuunnitelmat ja virveverkkosuunnitelmat ennen asennustyön aloittamista. Ennen rakennuksen käyttöönottoa rasitteet tulee olla perustettuna tai yhteisjärjestelypäätös tulee olla tehtynä.

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 §, § 144, § 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
Lupa-arkkitehti
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

06.10.2022

Oheismateriaali

Esittelymateriaali YRLTK 2022-832 Vanha Jorvaksentie 3

Jakelu

Hakija

5133/10.03.00/2022

§ 163

Uudisrakennuslupa 2022-1175 Kilonkuja 4

Päätöspäivämäärä

6.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2022

Rakennuspaikka

49-54-164-3

Kilonkuja 4

KILO

02610 ESPOO

Pinta-ala 3372.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

AK, V, VI, 3800, 40 dB, 38 dB,

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

3800.0 k-m²

Valmiiden rakennusten

kerrosala

0.0 k-m²**Hakija**

UNEMA Oy

c/o Toivo Group Oyj

Gransinmäki 6

02650 ESPOO

Toimenpide

Viisi/kuusikerroksinen kerrostalo (9010), jonka kaksi porrashuonetta on liitetty toisiinsa katoksen ja varaston välityksellä, ulkoiluvälinevarasto (898W), autokatos (899X), melumuuri (h 3,9) ja maalämpökaivot (9 kpl)

Pääsuunnittelija: Herrala Petri arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1040289010	5116.0	5083.0	18220.0	6
2	104028899X	209.0	0.0	0.0	1
3	104028898W	57.0	57.0	190.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 27.09.2021

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 15.11.2021

Puoltava

Kaupunkimittausyksikkö 24.08.2022

Mahdollistava

Länsi-Uudenmaan

Pelastuslaitos

26.08.2022

Ehdollinen

	Naapurien kuuleminen 4 kpl	13.09.2022	.
	Kaupunkimittausyksikkö	30.08.2022	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta		.
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (29 kpl)		
	Ulkoväriyssuunnitelma		
	Energiaselvitykset ja -todistukset		
	Kerrosalalaskelma		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä		
	Maaperän pilaantuneisuusselvitys		
	Piha- ja pinnantasaussuunnitelma		
	Ennakkoneuvottelumuistio, lomake YL08		
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta		
	Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 4 kpl		
	Meluselvitys		
	Valtakirja		
	ELY-keskuksen päätös		
	Palotekniset erillissuunnitelmat		
	Asemapiirustus-DWG-tiedosto		
	Selvitys kosteudenhallinnasta		
	Paloteknisen suunnitelman liitekuvat		
	Yhteystietojen liite		
	Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen - Esittelyaineisto		
	YRLTK_049-2022-1175		
	RH1-lomake, uvv1		
	Sopimus yhteiskäyttöautosta		
	RH1-lomake, A-B rakennus		
	RH1-lomake, uvv2 ja talovarasto		
	RH1-lomake, autokatos		
	Ympäristöselvitys		
	Hankeseloste		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	RAKENNUSHANKE		
	Haetaan rakennuslupaa viisi/kuusi -kerroksisen asuinkerrostalon (9010) rakentamiselle, jonka porrashuoneet on liitetty toisiinsa katoksen ja varaston välityksellä. Lisäksi haetaan rakennuslupaa ulkoiluvälinevaraston (898W), autokatoksen (899X) ja melumuurin rakentamiselle sekä maalämpökaivojen (9 kpl) poraamiselle. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 85 asuntoa kahteen porrashuoneeseen.		
	ASEMAKAAVA		
	Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontilla on kaksi rakennuspaikkaa (VI, 1700 kem2, V, 2100 kem2) ja lisäksi rakennusala autokatokselle. Kaavan mukaisesti länsipuolen rakennusalueelle on rakennettava vähintään 50 kem2 liike-, palvelu- ja tai työtiloina. Tilojen		

tulee sijoittua katutason kerrokseen ja avautua sisäiselle jalankululle varatun alueen suuntaan. Samalle rakennusalueen maantasokerrokseen on määritetty rakennusala autojen säilytyspaikalle.

JULKISIVUT JA RAKENTAMISTAPA

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviaineispintoja. Julkisivujen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Radan puoleisissa julkisivuissa tulee huomioida huollettavuus ja puhdistettavuus. Kaavassa on määräyksiä meluesteen arkkitehtuurista. Lisäksi piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkimäki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesti tonttijaosta riippumatta. Pihalle tulee järjestää esteetön jalankuluyhteys Kilonpolun puolelta. Lisäksi on määräyksiä mm porraskäytävien yhteyksistä, melu- tärinä ja runkomelusta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3800 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä jätahuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, liike- palvelu- tai työtilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 3799 kem². Rakennuksen (9010) kerrosala on 5083 kem² ja kokonaisala 5116 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1284 kem². Asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa on käytetty 936 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 206 kem², väestönsuoja 81 kem² ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 61 kem². Pihan ulkoiluvälinevaraston kerrosala on 57 kem² ja melumuuriin rajoittuvan autokatoksen kokonaisala on 209 m². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 kem².

RAKENNUSHANKE

Asuntojen yhteistilat, osa irtaimistovarastoista, lastenvaunuvarastot, pesu- ja kuivaushuone, monitoimitila, autohalli ovat 1. kerroksessa. Co working-tila sijaitsee A-portaan 1. kerroksessa. Yhteinen kerhohuone, talosauna ja osa irtaimistovarastoista sijaitsevat rakennuksen ullakkokerroksessa.

Rakennus on betonielementtiseinäinen, monoliittimainen ja massaltaan kaksiosainen. Betonipintaisista elementeistä on tehty paanumainen,

limittyvä julkisivupeli. Asunnoissa on lattiaan saakka ulottuvat korkeat ikkunat. Kaikissa asunnoissa on parveke. Yhteistilat toimivat asuntojen luontevana jatkeena. Kahden ja kolmen huoneen asunnon on sijoitettu rakennusten kulmiin ja yksiöt luoteissivulle. Matalamman massan katolla on asukkaille yhteinen ja tilava saunatila, jonka saunatupaa voi käyttää myös asunnon jatkeena esimerkiksi juhlatilana.

Asuinrakennus perustetaan pystyrakenteiden välityksellä teräsraudoituille. Kantavat rakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita, sekä paikalla valettuja ja elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä. Vaakarakenteet ovat pääsääntöisesti paikalla valettuja. Julkisivut ovat sandwich-elementtejä.

Melumuuri on asuinrakennuksen kanssa samaa kellertävää betonia. Varastojen seinät ovat betonin sävyyn maalattua pystysuuntaista puupaneelia.

Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Yhteisten tilojen ilmanvaihto toteutetaan koneellisella, lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

Pihan leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat suojaisalla, etelään aukeavalla pihalla rakennusten välissä, sekä tontin itäpäädyssä. Syväkeräysastiat sijaitsevat tontin länsipuolen rajalla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen itäosuden kerrosala ylittyy 75 kem², länsiosan kerrosala alittuu 76 kem². Koko tontin kerrosala jää siten yhden neliömetrin alle rakennusoikeudellisen kerrosalan. Hanke on perustellut pienellä kerrosalan uudelleenjaolla toimivimmat asuntopohjat rakennuksiin.

Rakennuksen itäosan katolla oleva ullakko ylittää eteläreunalla ullakon määritelmärajan 45 asteen säännön 4,7m matkalta. Tätä on perusteltu, ettei ylitys aiheuta rakennuksen korkeuden kasvamista naapuriin nähden.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja voi vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa järjestämällä pysyvä yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus asukkaille. Asuntoja on yhteensä 85 kpl, joten autopaikkoja tarvitaan vähintään 43 kpl. Kortteliin sijoitetaan yksi yhteiskäyttöauto, jolloin vaade vähenee 38 kappaleeseen. Autopaikkoja toteutuu 39 kpl Autopaikoista on 2 kpl LE-paikkoja. Autopaikat sijoittuvat tontin etelärajalle autokatokseen ja pihalle. Autopaikoista 6 kpl sijoittuu rakennuksen länsiosan maantasokerroksen autotalliin. Autotallipaikat varustetaan sähköauton latauspistokkein. Autokatoksen ja sen viereisten paikkojen suhteen varaudutaan sähköautojen latauspistokkeisiin.

Asemakaavan mukaan polkupyörävaatimus on vähintään 1 pp / 30 kem²,

kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Polkupyöräpaikkoja tarvitaan vähintään 170 kpl. Pyöräpaikkoja toteutuu 172 kpl ja ne kaikki sijoittuvat katettuihin, lukittavissa oleviin tiloihin ulkovarastoissa ja rakennuksen itäosan 1. kerroksessa. Näiden lisäksi pihalle sisäänkäyntien läheisyyteen on osoitettu 10 pyöräpaikkaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Rakennuksen itäosan maantasolla sijaitseva 105 henkilölle osoitettu S1 luokan väestönsuoja toimii rauhanaikana irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon. Toimikunta puolsi 15.11.2021 hanketta ehdoilla, jotka on päivitetty suunnitelmiin.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hulevesien hallintasuunnitelman viivytyjärjestelmän laskennallinen määrä on 20,7 m³. Ylivuoto ohjataan kunnalliseen hulevesiverkostoon. Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Länsi-Uudenmaan pelastusviranomaiselta 26.8.2022 pyydetyn lausunnon mukaan pelastusviranomaisen puoltaa rakennuslupaa, mikäli rakentamisessa noudatetaan täysin hankkeelle 2.3.2022 laadittua paloteknistä suunnitelmaa (2.3.2022 leimattu JTS, PAL-001; Paloässät Oy). Tästä on lupaehto.

Naapuri Väylävirasto tuo esille lausunnossaan (13.9.2022) raideliikenteen melun, tärinän ja runkomelun. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Mikäli radan läheisyyteen rakentaminen sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja, louhinta- tai paalutustöitä taikka maaperän kuivatusta tulee niistä aina tehdä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Hankkeen rakentamisen aikaiset vaikutukset rataa tulee selvittää ja osoittaa ennen rakennustöiden aloittamista. Kohteen suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä soveltuvin osin Väyläviraston geosuunnitteluohjeiden mukaisesti. Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista. Tästä on lupaehto. Lausunto on kokonaisuudessaan luvan liitetiedostona.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytykset toteutetaan tontin lounaispuolella sijaitsevissa

maalaisissa viivytysaiiloissa. Niiden tilavuus on yhteensä 21,1 m3. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoitettu sitoumus yhteiskäyttöautosta (1 kpl) on toimitettu luvan liitteisiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri Kilonkuja 2 A ja B (49-54-99-2) huomauttaa, että kerrosmääräksi asemakaavassa on esitetty kiilamaiselle länsipäädyssä olevalle alueelle 6 kerrosta ja itäpuolella olevan alueen kerrosmääräksi 5 kerrosta. Naapurin mukaan korkein sallittu kerrosluku ylittyy. Naapuri viittaa Espoon kaupungin rakennusjärjestykseen ja hankkeen rakentamisesta liian lähelle heidän kiinteistöään. Naapuri ei anna lupaa poiketa Espoon kaupungin rakennusjärjestyksestä. Huomautus on kokonaisuudessa liitetiedostona.

Vastineessaan hanke toteaa rakennuslupahakemuksen olevan lainvoimaisen asemakaavan mukainen ja uudisrakennukset sijoittuvat asemakaavan mukaisesti rakennusalueen rajojen sisäpuolelle. Lisäksi rakennuslupahakemuksen asuinrakennuksen kerrosluvut ovat lainvoimaisen asemakaavan mukaisia. Vastine on kokonaisuudessa liitetiedostona.

Tontin asemakaavassa on määritelty rakennusalueiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 momentti). Hanke on suunniteltu asemakaavamääräysten mukaisesti mm noudattaen määräystä suurimmasta kerrosluvusta. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

TIEDOKSI:

49-54-99-2 As Oy Kilonrinne, Kilonkuja 2 A ja B, 02610, Pekka Mannila h.pj, pekka.mannila@doosolutions.fi)
49-871-1-7 Väylävirasto, Ville Vuokko asiantuntija, PL 33, 00521 Helsinki, ville.vuokko@vayla.fi)

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
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Väyläviraston 13.09.2022 antaman lausunnossa esitetyt ohjeita ja toimenpiderajoituksia tulee noudattaa.
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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista.

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.

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.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
Lupavalmistelija
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1175 Kilonkuja 4

Jakelu

Hakija
Huomautuksen tehneet

5139/10.03.00/2022

§ 164

Uudisrakennuslupa 2022-1135 Tähystäjänkatu 2

Päätöspäivämäärä

6.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2022

Rakennuspaikka	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 ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Päiväkotirakennus (1), jätevarasto (2) ja kaksi leikkivälinevarastoa (3, 4), kahdeksan maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Marttinen Annika arkkitehti Uusi rakennus					
	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
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	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
Hakemuksen liitteet	<p>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</p>	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	<p>Haetaan lupaa kaksikerroksien päiväkotirakennuksen, meluidan, 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.</p>	
	<p>ASEMAKAAVA Kongsberginpuiston asemakaavamuutos on hyväksytty 30.3.2022. Hanke</p>	

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 melusuojauksesta.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhuoltotilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat, alueen sähköjakelun 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 sähköjakelun 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 Tähystäjänskadun 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 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, pihavarastot ja katokset. Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3651 m². Kerrosala on 3494 kem², josta päiväkotirakennus on 3357 kem² ja lisäkerrosala 137 m². Päiväkotirakennuksen kerrosalasta (3357 kem²) ulkoseinien 250 mm ylittävä osuus on 108 m², väestönsuoja 145 m², tekniset tilat ja IV-konehuone 366 m² ja talotekniset kuilut 13 m², yhteensä 632 m². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2725 kem² (3357-632), jolloin käyttämättä jää 975 kem². Lisäkerrosalaa käytetään kylmiin pihavarastoihin 137 m² (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 kem² eli 14 ap. Nyt toteutetaan 23 ap, joista yksi on le-paikka.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus on 1/100 kem², 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 paloilmoin.

- 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 esteettömyyselvitys tulee esitellä esteettömyysasiantuntijalle. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi ja esteettömyyselvitys 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 liitettyjä paloteknisiä suunnitelmia (jos paloteknisiin asioihin tulee vielä muutoksia, niistä tulee konsultoida hankkeen paloteknistä suunnittelijaa)

- hätäkeskukseen kytketyn automaattisen paloilmoinin laitteiston elinkaariopöytäkirja esitetään pelastusviranomaiselle ennen järjestelmän asennustöiden aloittamista

Lisäksi pelastusviranomaisen 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 puuta tulee suojata rakentamisen aikana ja vauriot säästettävien puiden juurille, oksille ja rungoille tulee minimoida, mikä edellyttää puiden huomioisen tarkkaa suunnittelua. Säästettäviä puuta on kastettava 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 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.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

Lupa-arkkitehti

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.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1135 Tähystäjänkatu 2

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 165

06.10.2022

5154/10.03.00/2022

§ 165

Uudisrakennuslupa 2022-1221 Marinkallio 16

Päätöspäivämäärä

6.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

12.10.2022

Rakennuspaikka

49-34-68-13

Marinkallio 16

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 946.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue,

käyttötarkoitus

VIII(3/4), e = 3,0

Kaavanmukainen

2835.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Suomen Osatontti Ky

c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy

PL 509

00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja pihajärjestelyt

Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

1040282278

3600.0

3325.0

11520.0

8

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 25.08.2022

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl

Kaupparekisteriote

Hallintaoikeusselvitykset

Valtakirja 2 kpl

Hankekuvaus

Hankkeen suunnittelijat

Naapurien kuuleminen

HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysmuistio
Liikennemeluserivitys
Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Paloturvallisuussuunnitelma ja liitepiirustukset
Pelastuslaitospalaverin muistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Selvitys hulevesistä
Kosteudenhallintaselvitys
Väestönsuojapiirustus
Pihasuunnitelma
Ennakkoneuvottelut-lomake
Korttelin yhteisjärjestelysopimus ja -kaavio
Korttelin vaiheistussuunnitelma
Korttelin asuntojakaumatutkielma
Koko korttelin pintavesisuunnitelma
Koko korttelin pihasuunnitelma
TEK käyttöturvallisuus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, RAK05B-lomake
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yhdelle 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle pihajärjestelyineen. Tontille rakennetaan yhteensä 30 asuntoa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 13 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 8-kerroksisen asuintalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII 3/4).

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotojen mukaisesti porrastaen. Rakennusryhmän julkisivut tulee suunnitella yhtenäiseksi ja kattomuodon tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisina. Länsiväylän suuntaan julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia. Länsiväylälle suuntautuviissa näkyvissä julkisivuissa tulee alueen merellistä sijaintia ilmentää vaihtelevin ikkunalinjoin ja

kaltevin porrashuoneiden lasiseinin tai muunlaisin vaastaavin arkkitehtonisin keinoin. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria ja niiden päädyt tulee ulottaa julkisivupinnan yli. Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 38 dBA.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahden metrotunnelia varten suojavyöhykkeineen (ma-LM).

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeuslupan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ja todennut 1.2.2019 että poikkeamisluvan ehdot on huomioitu ja rakennustyöt voidaan aloittaa. ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvuissa 18-965-A (As oy Espoon Neptunus), 18-966-A (As oy Espoon Apollo), 21-618-A (As Oy Espoon Poseidon) ja 22-778 (As Oy Espoon Notos).

RAKENNUSHANKE

Tontti 16 on osa korttelista, joka on näkyvä maamerkki Länsiväylän suunnasta. Kumpuilevassa maastossa aaltoilevien asuinrakennusmassojen välissä vuorottelevat suojaisat pihatilat ja metsäiset vyöhykkeet. Korttelin länsiosa on jo rakennettu. Tontti 13 sijoittuu idänpuoleiseen osaan, missä tontit 7-11 ovat jo valmistuneet, tontit 12 ja 18 rakenteilla, tontti 16:lle on myönnetty rakennuslupa 30.6.2022 ja tontit 14, 15 sekä 17 rakennetaan lähivuosina.

Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 8-kerroksinen asuintalo. Asuinrakennus sijaitsee rinteessä siten, että 1. kerroksen sisäänkäynti on Länsiväylän puolelta, sisäänkäynti meren puolelta on kellarikerroksessa. Tontilla, samoin kuin koko korttelinosassa, on louhintatyöt suoritettu jo aiemmin erillisellä rakentamista valmistelevalla maisematyöluvalla, tunnus 049-2018-834.

Vinolinjaiset porrashuoneiden lasiseinät, ikkunalinjojen vaihtelevuus sekä maalatut puupinnat parvekkeiden taustaseinissä ilmentävät merellistä teemaa. Pääasiallinen julkisivumateriaali Länsiväylän suuntaan sekä päädyissä on valkobetoni. Kuvioiduin lasituksin jäsennetyt lasikaiteiset parvekkeet muodostavat merenpuolen julkisivupinnan. Julkisivut jatkavat ja täydentävät jo valmistuneiden rakennusten kokonaisuutta. Ilmanvaihtokonehuoneet ovat rakennusrunkoon nähden poikittain, ja niiden julkisivupinnan yli ulottuvat päädyt jaksottavat muuten

sileäpintaisia julkisivuja Länsiväylän puolella.

Kaikki 30 asuntoa avautuvat lounaaseen, noin puolet on läpitalon huoneistoja. Varastotilat sijaitsevat osittain kerroksissa 2-7 (irtaimistovarastoja) ja osittain kellarikerroksessa. Rakennuksen kuivaushuone sijaitsee kellarikerroksessa, muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa eri tonteilla, mm. 3 saunaosastoa, pesula- ja vapaa-ajantiloja tontilla 10, yhteisjärjestelysopimuksen mukaan.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin sekä Marinkallion kautta, ajo autohalliin tapahtuu Marinportista tontin 9 ajotunnelin kautta. Pelastaminen hoidetaan nostoautolla parvekkeilta.

Lämmönjakohuone ja sähkötilat ovat kellarissa, jonne on erillinen palokunnan reittinä toimiva sisäänkäynti.

Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä, jotka on keskitetty kahteen aidattuun jätepisteeseen. Valmiina on keräyspiste tontilla 10. Toinen, myöhemmin valmistuva keräyspiste sijoittuu tontille 12 lähelle Marikallio-kadun käänköpaikkaa.

Pihalla ei ole säilyvää kasvillisuutta. Pihalle suunnitellaan uudet istutukset, jotka sovitetaan yhteen ympäröivien tonttien istutusten kanssa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2835 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3325 kem². Kerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 2835 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 490 kem² (porrashuoneista 20 m²/kerros ylittävää osuutta 108 kem² , asuntojen ulkopuolisia varastoja 127 kem²) ja MRL 115§ mahdollistamaa ulkoseinien 250mm ylitystä 106 kem², väestönsuoja 80 kem², taloteknisiä kuiluja ja hormeja sekä yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 69 kem² . Rakennuksen kokonaisalaaan laskettavaa tilaa on kellarissa ja ullakolla yhteensä 275 m². Rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem² (33 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, eli 2 kpl. Autopaikat ja mp-paikat sijoitetaan tontille 7 rakennettuun pysäköintilaitokseen. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan esittämä pyöräpaikkavaade alueella on 1pp / 30 kem²

rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Laskentamalli 1pp / 30 kem2 on määräävä, jolloin tontin 13 pyöräpaikkavaade on 95 pyöräpaikkaa. Tontille sijoitetaan 95 pyörätelinepaikkaa, jotka sijoitetaan sisätiloihin kellarikerrokseen, josta on suora yhteys ulos. Tämän lisäksi ulos sijoitetaan muutama runkolukittava pyöräpaikka.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana. Paikkaluku on 76. Normaaliajan käyttö: irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Paloturvallisuus

Kaavassa on palomuurin rakentamisvelvoite kiinteistöjen välillä lievennetty osastoivaan rakenteeseen. Palomuurin korvaaminen osastoinnilla perustuu kiinteistöjen väliseen rasitesopimukseen. Osastoivat rakenteet toteutetaan korkeamman palokuorman tilojen mukaan.

Meluselvitys

Korttelissa meluolosuhteita on huomioitu rakennusmassojen sijoittelulla, asuntojen suuntaamisella ja meluaidoin. Hankkeeseen on laadittu liikennemeluselvitys, ulkovaipan ääneneristyselvitys ja parvekkeiden meluntorjuntaselvitys.

Kosteudenhallinta ja hulevedet

Luvan liitteeksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Tontille on laadittu korttelin yhteinen pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan pintaviivytyksen kautta hulevesiviemäriin.

Esteettömyys

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 03.01.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä.

MUUT LAUSUNNOT

Osa korttelista 34068, myös tontti 13, kuuluu Länsimetron maanalaiselle kaava-alueelle. Rakennusten rakenteet ja perustukset eivät ulotu niin syväälle että ne olisivat ristiriidassa ao. kaavan määräysten kanssa. Länsimetro Oy on antanut lausuntonsa, johon hankkeeseen ryhtyvältä on saatu vastine. Sen mukaan ei ole tiedossa lisälouhintaa, eikä kohteessa tehdä paalutusta tai pontitusta, pohjavettä ei ole tavattu kaivu/ louhintasyvyydellä +6.5 - +7.0

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeesta on neuvoteltu kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja todettu, ettei toimikuntakäsittely ole tarpeen, koska hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

MRL 117 §, 125 §, 135 §

OHEISMATERIAALI:

1. yksi havainnekuva
2. sijainti Espoossa
3. pääpiirustukset a. asemapiirros b. pohjapiirustukset (mikäli on toistuvia kerroksia, tästä riittää maininta esittelymateriaalissa) c. leikkauspiirustukset d. julkisivupiirustukset
4. loput havainnekuvat
5. 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:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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.

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

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

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

Lupa-arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 165

06.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1221 Marinkallio 16

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 166

06.10.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 06.10.2022 § 166

§ 166

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 16 § / 27.9.2022: Lupa-arkkitehti 104054, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat -palveluyksikkö, ESPOO-04-150-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 17 § / 27.9.2022: Lupa-arkkitehti, 104006, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat -palveluyksikkö, ESPOO-04-150-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 18 § / 27.9.2022: Lupa-arkkitehti, täyttämättä jättäminen, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-150-22

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 156 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/71

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 166

06.10.2022

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lupa-arkkitehti 104006 vakinainen virkasuhde Rakentamisen luvat -palveluyksikkö ESPOO-04-150-22
- EI JULKAISTA, Lupa-arkkitehti 104054 vakinainen virkasuhde Rakentamisen luvat -palveluyksikkö ESPOO-04-150-22
- EI JULKAISTA, Lupa-arkkitehti täyttämättä jättäminen Rakentamisen luvat palveluyksikkö ESPOO-04-150-22

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 154, § 155, § 156, § 157, § 158, § 159, § 166

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 160, § 161, § 162, § 163, § 164, § 165**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.