

## § 210

**Uudisrakennuslupa 2022-1365 Aarrekartantie 4**

Päätöspäivämäärä 8.12.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.12.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-45-31-11 KURTTILA Pinta-ala 24436.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Aarrekartantie 4 02780 ESPOO  Asemakaava Y, II, e=0.30 +15%var/vih/at, Yleisten rakennusten korttelialue 7330.8 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki Tekniikantie 15 02150 Espoo					
<b>Toimenpide</b>	Aarrekartan päiväkodin (1) ja kahden talousrakennuksen (2, 3) rakentaminen, monitoimisalın ja ruokasalin kokoontumiskäyttöön hyväksyminen yhteensä 195 hengelle, maalämpökaivojen poraaminen, aurinkokeräinten sijoittaminen päiväkodin katolle, tontin aitaaminen  Pääsuunnittelija: Perko Tomi arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104033953Y	2001.0	2001.0	7918.0	2
	2	1040339540	77.0	29.0	91.0	1
	3	1040339551	77.0	29.0	91.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2 Talousrakennukset P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	26.09.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 9 kpl	12.10.2022				Ei arvoa
	Rajanaapurit Espoo	30.09.2022				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn.)	22.08.2022				Ehdollinen
	Kasvun ja oppimisen toimiala	13.01.2022				Ehdollinen
	Ympäristöterveyden	11.01.2022				Ehdollinen

	palvelualue		
	Työsuojelu	13.12.2021	Mahdollistava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 9 kpl Väestönsuojapiirustus Hankekuvaus Valtakirja Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Johtoselvitys Maalämpökaivojen etäisyydet Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust) Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Alustava pintavesisuunnitelma Hulevesisuunnitelma Pihasuunnitelma Palotekninen suunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle) Kokoontumistilakaavio Energiaselvitys ja -todistus Selvitys aurinkosähköjärjestelmästä Akustiikkaselostus Kerrosalalaskelma Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Esteettömyysselvitys Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Alueleikkaukset Julkisivuotteet Julkisivumateriaaliselvitys Kaupunkikuvallinen muu esittelyaineisto Tietomalli Lausuntoja, 3 kpl (Työsuojelu, Koto, Esy)		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa lasten päiväkotirakennuksen ja kahden talousrakennuksen (varastoja, joihin liittyy laajat oleskelukatokset) rakentamiseen, monitoimisalun ja ruokasalin kokoontumiskäyttöön hyväksymiselle yhteensä 195 hengelle, kuuden maalämpökaivon poraamiselle, aurinkokeräinten sijoittamiselle rakennuksen katolle ja tontin aitaamiselle. Hanke kattaa tontista sen lounaisosan, tontin loppuosalle on kaavailtu toteutettavan myöhemmin koulurakennus. Leikkipiha-alueet aidataan verkkoaidoin, jotka eivät tontin keskellä leikkipiha-alueen koillisosassa ole sisäisinä aitoina luvanvaraisia.		
	ASEMAKAAVA Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7331 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa asukkaiden ja koulun varasto- viherhuone- tai autotallitilaa enintään 15 % (1100 kem2) kerrosalasta. Rakennukset saavat olla		

kaksikerroksisia, kaavakartassa on annettu yksi rakennusala. Asemakaavassa viitataan 12 §:ään, jota ei ole kaavamääräyksissä. Kaupunkisuunnittelukeskuksen kannanotossa on todettu tarkoitettavan 6 §:ää, jonka mukaan rakennusten ja katosten yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 20 m. Julkisivumateriaaleja ei ole määrätty tai rajoitettu.

Tontin kaikilla sivuilla on istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, koillis- ja kaakkoisreunoilla tulee istuttaa puita ja pensaita. Esim. hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä ei ole annettu.

#### RAKENNUSHANKE

Päiväkotirakennus on kaksikerroksinen ja se on mitoitettu kahdeksan lapsiryhmän käyttöön. 1. kerrokseen sijoittuu pihan puolelle toteutettavan keskeisen ruokasalin ja idästä kadun puolelta huollettavan keittiön lisäksi pienryhmätiloja, henkilökunnan sosiaalitytöt ja neljän lapsiryhmän tilat, joita on päällekkäin myös rakennuksen 2. kerroksessa. Lisäksi 2. kerroksen keskialueelle sijoittuu monitoimitalo, henkilökunnan tilat ja iv-konehuone. Rakennuksen jätesuoja sijoittuu sen pohjoispäähän kadun puolelle kiinteistöhoitotilojen yhteyteen. Päiväkodin omaan kokoontumiskäyttöön osoitettavat kokoontumistilat ovat 1. kerroksen ruokasali (110 henkilöä) ja 2. kerroksen monitoimitalo (85 henkilöä).

Päiväkodin julkisivumateriaali on pääosin valkoiseksi maalattu vaakalaudoitus ruskein tehosteosin ja kattomuoto on harjakatto. Talusrakennusten julkisivut ovat myös maalattua puuta ja niissä on hyvin loiva lapekatto. Rakennusten vesikatemateriaali on bitumikermi. Aurinkokeräimet sijoitetaan päiväkodin katon etelälapeelle, paneeleja on esitetty tulevan kenttään 80 kpl. Leikkihiha-alue aidataan metalliverkkoaidalla, joka on korkeudeltaan noin 140 cm.

Tontti rajautuu länsipuoleltaan avoimeen peltomaisemaan. Tontille tulee idästä yksi ajoliittymä Aarrekartantieltä huolto- ja saattoajoa sekä pysäköintiliikennettä varten. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2059 kem<sup>2</sup>, josta päiväkotiin 1953 kem<sup>2</sup> ja talusrakennuksiin 58 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2021 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 5310 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Päiväkodin pihavarastot sijoittuvat kokonaan rakennusalueen ulkopuolelle tontin länsiosassa istutettavaksi tai luonnontilassa säilytettäväksi määritellylle alueen osalle. Rakennusten sijaintia perustellaan sillä, että parannetaan pihan toiminnallisuutta ja vältetään valvomattomien kulmien syntymistä varastojen taakse. Enimmillään leikkialue ja pihavarastot ylittävät istutettavan tontin osan rajan 18 metrillä. Piha-aidat liittyvät varastoihin ja niillä muodostetaan yhdessä leikkipihalle selkeä raja. Myös osa pihan leikkialueesta sijoittuu ko. alueen osalle, jota on perusteltu pihan avoimella ilmeellä ja miellyttävillä mittasuhteilla.

Asetukset:

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston

asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Mitoituksessa otetaan huomioon tehty linjaus opetustoimen siirtymisestä kahteen vuoroon kriisitilanteessa. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alan koko on 90 m<sup>2</sup>.

Istutettaville alueen osille rakentaminen voidaan hyväksyä vähäisenä asemakaavapoikkeamana esitetyin perusteluin. Väestönsuojapaikkapoikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen ja voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on vähintään 1 ap / 150 kem<sup>2</sup>. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 14 ap. Autopaikkoja toteutetaan 16 ap ap, joista liikuntaesteisille 1 le-ap. Lisäksi toteutetaan saattopaikkoja 3 ap, joista yksi on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Tontin ulkopuolelle on katusuunnitelmassa päiväkodin saattoliikenteelle merkitty lisäksi 6 saattopaikkaa kadun varteen. Henkilökunnan autopaikoista 1 ap:lle toteutetaan sähköautojen latauspiste ja puolet muista paikoista varustetaan varauksilla sähköautojen lataukselle.

Asemakaavassa ei ole pyöräpaikkavaatimusta. Tontille esitetään toteutettavaksi 22 pp, joista yhteensä 12 pp puuston puolen porttien kohdalle katoksiin ja loput 10 pp kadun varrelle pihan sisäänkäyntiportin yhteyteen sen ulkopuolelle.

Rakennuksessa oleskelee 200 henkeä. Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on varsinaista suojatilaa 90 m<sup>2</sup> 120 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä henkilökunnan sosiaalitiloina ja huoltotiloina.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

#### MUUT SELVITYKSET

Tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä vain osittain (n. 11 m<sup>3</sup>) kadun puolelle sijoitettavissa viivytysputkissa ja pääosa hulevesistä ohjataan tontin lounais- ja luoteispuolelle puistoon.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja todennut sen sopeutuvan hyvin alueella vallitsevaan rakennuskantaan. Hanketta on puollettu mm. leikillisyyden ja päiväkotii-ilmeen, sisäänkäyntien orientoitavuuden ja pihasuunnitelman puuston luontevamman sijoittelun tarkastelua koskevin suosituksin. Lisäksi suositeltiin tutkittavan le- ja saatto-le-autopaikkojen sijoittamista henkilökunnan pysäköintialueelle ja kulkuyhteyden järjestämistä rakennuksen pohjoispuolelta. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti muuten, mutta autopaikkajärjestelyjä ei ole muutettu: rakennuksen esteetön sisäänkäynti on järjestetty kadun puolelle.

Rakennepäällikkö ei ole nähnyt tarpeelliseksi hankkeen teknistä esittelyä hankkeeseen ryhtyvän ollessa kaupunki itse.

## MUUT LAUSUNNOT

Työsuojelu on antanut hankkeelle ennakolausunnon, jossa kiinnitetään huomiota mm. rakennuksen lämpöolosuhteiden hallintaan ja akustiikkaan.

Kasvun ja oppimisen toimialan lausunnossa päiväkodin luonnosten on todettu vastaavan sivistystoimen näkemystä hyvästä varhaiskasvatusympäristöstä. Jatkosuunnittelussa on edellytetty varmistettavan mm. hulevesien käsittely siten, että pihatilaan ei jää vettä ja että pihalla on riittävästi aurinkosuojaa. Aidoissa on edellytetty noudatettavan Tilapalvelut-liikelaitoksen aita- ja kaideohjetta.

Ympäristöterveyden lausunnossa on kiinnitetty erityistä huomiota keittiön ja ruokasalin kalusteiden määrään ja sijoitteluun ja rakennuksen riittävään ilmamäärään sekä helteisiin varautumiseen.

Annetut lausunnot on huomioitu suunnitelmia päivitettäessä.

Hulevesiverkoston liittymät ovat maanpintaan nähden korkealla, jonka vuoksi pihan hulevedet esitetään ohjattavaksi tontin ulkopuolelle Aarrekartanpolku-nimisen puistoraitin (rakennettu ja valaistu) varsiojaan ja viivytettäväksi myös puiston puolella. Ratkaisulle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus, joka on annettu ehdollisena koskien vain huleveden purkua puistovarsiojaan. Suostumus edellyttää vesien laadullista hallintaa sekä kaivuluvan hakemista tontin ulkopuolisille alueille. Suostumuksessa on todettu, että hankkeen esittämä puistovarsiojan levennys ja muutos viivytyksaltauksi tapahtuu puistosuunnittelun hyväksynnällä ja vastuulla. Kaupunkisuunnittelukeskuksen puistosuunnittelun puoltava kannanotto puistovarsiojan muutoksille on annettu, asiasta on kirjattu lupamääräys. Tontin on liityttävä hulevesiverkkoon, jos kaupunki tai HSY vaatii liittymistä kokonaan eikä hakija saa osavapautusta. Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätöstä ei rakennuslupaa käsiteltäessä ole vielä myönnetty. Suostumuksen toimittaminen ennen rakennustöiden aloittamista on kirjattu lupamääräyksiin.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

## Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa Ruokasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 110 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Monitoimisali saa yhtä aikaa oleskella enintään 85 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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Tilapalveluiden hankkeessa toimitetaan em. erityissuunnitelmat, mutta niitä ei esitellä alueen rakenne- ja lvi-insinööreille.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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.

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

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.

Hankkeen esittämä puistovarsiojan levennys ja

muutos viivytyksalaksi toteutetaan puistosuunnittelun

hyväksymällä tavalla. Mahdolliset muutokset tulee

hyväksyttävä etukäteen Kaupunkitekniikan

keskuksessa. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa

aiheuttamis- sekä hyötyosaltaan puistoraitinojan

kunnossapidosta ja toimivuudesta sekä mahdollista

vaurioista sekä niiden korjauksesta yleiselle alueelle. Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätös tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytyssuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamisessa tulee noudattaa ko. päätöksessä mahdollisesti annettavia ehtoja.

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

Ennen julkisivujen panelointia on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot värisävyistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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 Esteettömyysselvityksen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava ennen käyttöönottoa luvan Erytyssuunnitelmiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen  
puh. 040 193 6578

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

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.