

§ 213

Uudisrakennuslupa 2022-963 Forstmestarinpiha 3

Päätöspäivämäärä 8.12.2022
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.12.2022

Rakennuspaikka	49-54-193-1 KILO Pinta-ala 6879.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Forstmestarinpiha 3 02610 ESPOO Asemakaava YP-1, III, 7000, Yleisten ja palvelurakennusten korttelialue 7000.0 k-m ² 0.0 k-m ²																		
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Forstmestarinpiha 3 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI																			
Toimenpide	Kahden erityisryhmien asuinkerrostalon (1, 2) sekä rakennelman rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, aurinkokeräinten sijoittaminen rakennusten katoille. Pääsuunnittelija: Kekoni Julius arkkitehti Uusi rakennus																			
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1040483712</td> <td>5809.0</td> <td>5088.0</td> <td>17926.0</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1040483701</td> <td>2939.0</td> <td>2850.0</td> <td>9029.0</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1040483712	5809.0	5088.0	17926.0	4	2	1040483701	2939.0	2850.0	9029.0	4	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	1040483712	5809.0	5088.0	17926.0	4															
2	1040483701	2939.0	2850.0	9029.0	4															
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																			
	<table> <tbody> <tr> <td>Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus</td> <td>03.05.2022</td> <td>Puoltava</td> </tr> <tr> <td>Ympäristöterveyden palvelualue</td> <td>01.06.2022</td> <td>Ehdollinen</td> </tr> <tr> <td>Kaupunginmuseo</td> <td>28.04.2022</td> <td>Ehdollinen</td> </tr> <tr> <td>Ympäristönsuojelun palvelualue</td> <td>04.05.2022</td> <td>Ehdollinen</td> </tr> <tr> <td>Kaupunkikuvatoimikunta</td> <td>11.04.2022</td> <td>Ehdollinen</td> </tr> <tr> <td>Naapurien kuuleminen, 6 kpl (2 huomautusta)</td> <td>25.10.2022</td> <td>.</td> </tr> </tbody> </table>	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	03.05.2022	Puoltava	Ympäristöterveyden palvelualue	01.06.2022	Ehdollinen	Kaupunginmuseo	28.04.2022	Ehdollinen	Ympäristönsuojelun palvelualue	04.05.2022	Ehdollinen	Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022	Ehdollinen	Naapurien kuuleminen, 6 kpl (2 huomautusta)	25.10.2022	.	
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	03.05.2022	Puoltava																		
Ympäristöterveyden palvelualue	01.06.2022	Ehdollinen																		
Kaupunginmuseo	28.04.2022	Ehdollinen																		
Ympäristönsuojelun palvelualue	04.05.2022	Ehdollinen																		
Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022	Ehdollinen																		
Naapurien kuuleminen, 6 kpl (2 huomautusta)	25.10.2022	.																		

Kaupunkimittaussyksikkö	24.10.2022	Mahdollistava
Vammaisneuvosto,		
Rakennetaan kaikille -	08.06.2022	Ehdollinen
työryhmä		
Rajanaapurit Espoo	11.10.2022	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	11.11.2022	Kieltävä
Espoon hyvinvoinnin ja		
terveyden toimiala	25.04.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan		
Pelastuslaitos	22.11.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13 kpl
 Väestönsuojapiirustus
 Valtakirja, 2 kpl
 Hankekuvaus
 HSY:n liitoslausunto
 Katukorkeusilmoitus
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivon etäisyydet
 Poikkeamispäätös
 HHO:n päätös koskien poikkeamispäätöstä koskevaa valitusta
 Korttelisuunnitelma
 Naapurin huomautus, 2 kpl
 Vastauksia kysymyksiin ja vastine huomautuksiin, 2 kpl
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
 Pääsuunnittelijan yhteenveto
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
 Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust, palo)
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Kosteudenhallintaselvitys ja vastuunjakotaulukko
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Puustokartoitus
 Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)
 Alustava pihasuunnitelma
 Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
 Paloturvallisuuden riskiarvio
 Sammutusjärjestelmän suunnitteluperusteet, liitteenä selvitys
 vesilähteestä
 Poistumisturvallisuusselvitys, 2 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
 Meluselvitys
 Ikkunoiden ja parvekeovien ääneneristävyyksien mitoitus
 Kerrosalalaskelmat
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Esteettömyysselvitys
 Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
 Lausunnot, 2 kpl (Hytet, Raka-työryhmä)
 Lausunnot liitteet, 2 kpl (Ksk, Esy)

Lisäselvitykset ja

LUPAHAKEMUS

poikkeukset

Haetaan lupaa kahden erityisasukasryhmien kerrostalon ja oleskelukatoksen rakentamiselle sekä 13 maalämpökaivon poraamiselle ja rakennusten katoille asennettaville aurinkokeräimille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus korttelissa on YP-1 Yleisten ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päiväkodin ja vanhusten palveluasuntoja. Korttelin kerrosalasta saa enintään 100 m² käyttää liiketiloja varten. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1050 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, talotekniikan vaatimat tilat, polkupyörävarastot ja katokset, auton säilytystilat ja muuntamon.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta ja värityksen hillitty ja harmoninen, korostusvärien käyttö on sallittua. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyjä. Tekniset tilat, varastot, autokatokset ja muut aputilat on sovittava julkisivuiltaan ja massoitteluiltaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Asemakaavassa on tontin länsiosassa ohjeellinen pysäköintialue, joka tulee jäsenellä istutuksin ja koillisosassa ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Piha-alueelle tulee olla esteetön käynti sisätiloista. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelutiloina, on istutettava.

Asemakaava edellyttää voimalinjojen maakaapelointia, alueella sijaitsevat maanalaiset johdot tulee siirtää ennen rakentamista. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös korvausilman laatuun sekä piha-alueiden melun ja hulevesien hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2018-1955 asemakaavan salliman kerrosluvun III sijaan kerrosluvulle IV, autopaikkojen sijoittumiselle osin ohjeellisen pysäköintialueen ulkopuolelle sekä pelastusreitit sijoittumiselle osin asemakaavan mukaiselle tontin itäosalle, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti 1 ap / 200 k-m² ja 1 liikuntaesteisten autopaikka 15 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla osin pysäköimispaikan ulkopuolelle tontin pohjoisosaan.
2. Pelastusreitti voidaan sijoittaa esitetyn mukaisesti vähäiseltä osin asemakaavan mukaiselle sm-alueen osalle, mikäli hakija esittää rakennuslupavaiheessa sijoittamista puoltavan Espoon kaupungin museon lausunnon.
3. Paikoitusalue tulee asemakaavan mukaisesti jaotella istutuksin.

Helsingin hallinto-oikeus on jättänyt tutkimatta poikkeamispäätöksestä tehdyn valituksen ja jatkanut poikkeamispäätöksen lainvoiman päättymään kahden vuoden kuluttua hallinto-oikeuden päätöspäivästä 4.11.2019. Rakennuslupahakemus on jätetty ennen 4.11.2021.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan kaksi nelikerroksista uudisrakennusta. Pohjoisempaan rakennukseen sijoitetaan vanhusten palveluasumista kahteen ensimmäiseen kerrokseen sekä tehostettua palveluasumista kahteen ylimpään kerrokseen. Eteläisempään rakennukseen sijoitetaan vammaispalvelulain mukaista palveluasumista. Yhteensä rakennetaan vanhuksille 54 asuinhuonetta sekä 94 asuntoa, joista 48 vanhuksille ja 46 vammaisille. Pohjoisemmassa rakennuksessa on osittainen kellari. Molempiin rakennuksiin sijoitetaan niiden toimintaa tukevia aputiloja, kuten jakelukeittiöt, yhteistiloja sekä henkilökunnan sosiaalitilat, pohjoisemman rakennuksen toisessa porrashuoneessa ja eteläisemmän rakennuksen apuvälinevarastossa on apuvälineiden pesupiste. Rakennuksissa on automaattinen sammutuslaitteisto.

Rakennukset polveilevat ja niissä on poikittaiset taitteiset harjakatot. Aurinkokeräimiä asennetaan yhteensä n. 700 m² muille paitsi Kilonkartanontietä lähimpänä oleville lappeille (kadun suuntaan). Julkisivut ovat puiset ja niiden päätyaiheet ovat massoittain eriväriset, käytetään vaaleita sävyjä. Rakennusten väliselle alueelle toteutetaan yhteinen melulta suojattu oleskelupiha-alue, jolle toteutetaan oleskelukatot. Tontin lounaisnurkkaan toteutetaan Carunan toimesta muuntamo.

Tontille toteutetaan kaksi ajoliittymää, joista pohjoisempi palvelee huoltoa ja henkilökuntaa ja läntisempi myös mm. saattoajoa. Molempien pysäköintialueiden yhteyteen toteutetaan jätteiden syväkeräyspiste. Tontin pohjoisrajan lähelle rakennetaan pysäköintialuetta rajaava betoninen tukimuuri ja sen päälle putoamissuojakaide ja luoteisnurkkaan kivikorimuuri. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 7938 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 6983 kem² ja sitä jää käyttämättä 17 kem². Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 609 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa lisäkerrosalaa 346 kem². Asuntojen yhteiskäyttötilojen yhteenlaskettu kerrosala on 476 kem², joka on noin 6,8 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poikkeamispäätöksessä hyväksytyjen poikkeamien lisäksi hankkeessa on vähäisiä asemakaavapoikkeamia:

- 1) Eteläisempään rakennukseen sijoitetaan vanhusten palveluasumisen sijaan vammaispalvelulain mukaista asumista. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kaavassa tontin käyttötarkoitus on rajattu tiukasti ja rakennusoikeus on suuri, joten on kestävä sijoittaa tontille useita eri asumistyyppisiä. Espoon kaupungilla on tarve vammaisten palveluasumispaikoille Espoossa.
- 2) Tontin luoteisosaan sijoitettava pysäköintialue sijoittuu osittain tontin osalle, jota ei kaavassa ole osoitettu paikoitukselle. Poikkeamaa perustellaan piha-alueiden tarkoituksenmukaisella käytöllä: piha-alueiden viihtyisyys ja jalankulkijoiden turvallisuus parantuvat, kun paikoitusalue

sijoitetaan tontin lounaisnurkkaan ja eteläosaan.

3) Pihan oleskelualueet sijoittuvat osittain tontin osalle, jota ei ole kaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi. Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennusten asettelulla on saatu muodostettua viihtyisä sisäpiha rakennusten keskelle, jossa oleskelualueet ovat molempien rakennusten asukkaiden helposti ja esteettömästi tavoitettavissa.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut em. vähäisiä poikkeamia puoltavan lausunnon.

4) Em. lisäksi poiketaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista (5.5.2011/408) 2 § mukaisesta väestönsuojan varsinaisen suojatilan enimmäiskoosta 135 m². Rakennusten varsinaisen suojatilan tilantarve on yhteensä 139,5 m², joka tarkoittaisi kahta väestönsuojaa. Vähäisenä poikkeamana esitetään yhden ylisuuren, suojan koko 150,5 m², väestönsuojan rakentamista. Pelastuslaitos on puoltanut esitettyä poikkeamaa.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 200 kem², autopaikoista tulee toteuttaa 1 le-ap/15 ap. Hankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 35 ap. Autopaikkoja toteutetaan 35 ap, joista 5 le-ap. Lisäksi tontille osoitetaan kaksi saattoliikennepaikkaa, jotka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Autopaikoista 17 ap varustetaan varauksilla sähköautojen lataukselle.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus vanhuspalveluasumiselle on vähintään 1 pp / 250 kem². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Hankkeen pyöräpaikkavaatimus on vähintään 28 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan vanhuksille 30 pp, joista puolet sisätiloihin. Myös vammaisille asukkaille toteutetaan pyöräpaikkoja, joista 8 pp pihalle ja lisäksi pyöriä on sijoitettavissa sisäänkäynnin yhteydessä olevaan apuvälinevarastoon.

Pohjoisemman rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suoja-alaa 139,5 m² 186 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastotiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle ja esittelymuistio on toimitettu luvan liitteisiin, huomautuksia on useita koskien sekä sisä- että ulkotiloja. Suunnitelmia on annettu lausunnon jälkeen muutettu mm. seuraavasti. Saattoliikenteelle varattua ajoväylää on laajennettu siten, että samaan aikaan voi asioida useampi ajoneuvo lähempänä kaikkia sisäänkäyntejä. Le-autopaikkojen määrää on lisätty kolmesta viiteen. Kahden porrashuoneen (B ja C) sisäänkäynneissä on luovuttu portaista ja luiskasta, esteetön kulku sisälle mahdollistetaan maastonmuodoin. A-porrashuoneessa luiskaa on siirretty, jolloin kulkumatkat le-autopaikoille ovat lyhentyneet. Pihan kallistuksia on tasattu, kulkuväylien materiaalit ovat sisäänkäyntien laatoituksia lukuun ottamatta asfalttia. Penkkien määrää pihalla lisätty. Tehostetun palveluasumisen asukkaille on yhteinen varasto, johon on mahdollista varastoida henkilökohtaisia tavaroita henkilökunnan toimesta.

Lupamääräyksiin on kirjattu työryhmän pyytämä opastesuunnitelmien esittely niiden valmistuttua ennen rakennusten käyttöönottoa sekä esteettömyyden toteamiseen liittyvä työmaakäynti.

MUUT SELVITYKSET

Ääniympäristöasetuksen mukainen uudisrakennuksille melualueilla sovellettava 30 dB minimieristysvaatimus on riittävä sisämelun ohjearvotason 35 dB saavuttamiseksi, eikä julkisivuille ole tarpeen asettaa erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävydestä. Suunnitellulla maankäytöllä tontille muodostuu oleskeluun soveltuva piha-alue, jolla liikenteen keskiäänitasot alittavat päiväajan ja yöajan ohjearvorajat.

Tontin hulevesiä viivytetään noin 33 m³, josta 11 m³ hulevesialtaissa tontin itäosassa ja loput 23 m³ pysäköintialueen alle rakennettavien sepelikenttien avulla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon puoltaen sitä mm. esteettömyyden tarkistamista, värityksen raikastamista sekä ikkunatyyppeiden ja vesikaton päätelaitteiden tarkistamista kohdistuvin suosituksin. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon lausunnon suositukset. Rakennuksille tunnusomaisia poikittaisia harjakattoja on osin madallettu sekä rakenteellisten kysymysten että naapureilta tulleiden huomautusten vuoksi.

Hankkeen pohjarakenteiden ja rakenteiden suunnitteluperusteet on esitelty teknisessä enakkopalaverissa, lvi-tekniisten ratkaisujen esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo on tehnyt tontille maastotarkastuksen 22.4.2022. Esitetyn rakentamisen alueella ei ole säilynyttä muinaisjäännöstä ja rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti. Rakentamisen aikaiset vaikutukset rakennettavan tontin ulkopuolisille alueille tulee kuitenkin minimoida.

Espoon hyvinvoinnin ja terveyden toimialan lausunnossa todetaan tontin keskeinen sijainnin mahdollistavan asukkaille lähialueiden palvelujen hyödyntämisen sekä edesauttavan henkilöstön saatavuutta hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Espoon vanhusten palvelut ja vammaispalvelut puoltavat rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut kahta ajoliittymään koskien kieltävän lausunnon, jossa on todettu, että alueella kadunrakennuksen viimeistelytyöt ovat loppusuoralla eikä suunnitelmat kohtaa toisiaan, koska lupahankkeen suunnitelmia on muutettu usea vuosi sitten tehdystä yhteensovituksesta. Kohteen on edellytetty yhteensovittavan ajoliittymät kadunsuunnittelun ja kadunrakentamisen yhteyshenkilöiden kanssa pikimmiten, mikä on tehty.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Ympäristönsuojelun palvelualueen hankkeelle antamassa lausunnossa on todettu, että liito-oravien kulkuyhteys tulee säilyttää tontin itärajalla. Tontin Itäpuolella sijaitseva eko-1 merkitty yleinen viheralue ei riitä turvaamaan liito-oravan kulkuyhteyttä avoimen, puuttoman ympäristön vuoksi. Asemapiirroksessa

ja/tai pihasuunnitelmassa on edellytetty osoitettavan liito-oravan kulkuyhteyden säilyminen itärajalta siten, että säilyvien puiden välinen aukko ei muodostu yli kaksi kertaa reunapuiden korkeutta leveämmäksi. Puilla on oltava riittävä suojaetäisyys rakennuksiin ja ne on suojattava juuristoineen rakentamisaikana, jotta ne voidaan todellisuudessa säilyttää elinvoimaisina pitkällä aikavälillä. Olevaa puustoa on hyvä tukea lisäistutuksin. Lisäksi annetussa lausunnossa on edellytetty rakentamisessa noudatettavan Espoon työmaavesiopasta. Suunnitelmia on päivitetty ja lisäksi lupamääräyksissä on huomioitu annettu lausunto.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Ympäristöterveyden palvelualueen hankkeelle antamassa lausunnossa on suositeltu mm. vierailijoille omaa wc-tilaa ja kiinnitetty huomiota mm. siivousvälinetilojen varustukseen ja ilmanvaihtoon, keittiöiden käsienspesupisteen käytettävyyteen, ruoan lämpimänä pitämiseen ja rullakoiden riittävään säilytystilaan. On suositeltu lausunnon pyytämistä pohjoisemman rakennuksen jakeluokeittioista tarkempien suunnitelmien valmistuttua. Suunnitelmissa on huomioitu annetut kommentit ja lupamääräyksissä em. suositus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa.

- Etelänpuoleisen puiston etelänpuoleisen naapurin 424-1-20 Asunto Oy Villa Björkudd edustaja on halunnut lisätietoja poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja haetuista vähäisistä poikkeamista, joita kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut. Lisäksi naapuri on huomauttanut, että lupatontin länsipuolella on juuri rakennettu katuosuus ja pysäköintialue luonnonmukaiselle tasolle maastoon ja olisi luontevaa laskea lupahankkeen korkoja, jotta tontille ei jouduttaisiin toteuttamaan suunnitelmissa esitetyjä muureja.

- Pohjoispuolen naapurikiinteistön 54-183-3 Asunto Oy Espoon Koivukartanon huomautuksessa on todettu, että naapuri ei hyväksy hankkeen toteutusta esitetyn mukaisena: rakennuslupavaiheen suunnitelmassa rakennusten määrä, sijoitus ja korkeus ovat muuttuneet aiemmista poikkeamispäätöksen yhteydessä esitellyistä suunnitelmista mm. siten, että tontin pohjoisreunalle on tullut aiemmista koko tontin pituinen rakennus sekä huoltoliikennepiha. Huoltoliikennepihan myötä erityisesti raskaan liikenteen alueella on todettu lisääntyvän ja aiheuttavan naapurille ja muille alueen asukkaille liikenne-, ääni-, valo- ja ilmanlaatuhaittoja. Lisäksi on todettu mm., että naapuritonttien asukkaat käyttävät aluetta paljon virkistykseen, jonka lisäksi alueella liikkuu myös paljon eläimiä, eikä suunnitellussa ole otettu huomioon puistoalueen käyttäjien ja alueella liikkuvien eläinten tarpeita ja rakennuksen pidennyksestä näille alueelle aiheutuvaa haittaa. Pohjoisemman rakennuksen poikkeamispäätöstä pidemmän ja korkeamman rakennuksen massiivisen olemuksen myötä alueen pientalomaisen olemuksen ja kulttuurimaiseman on todettu rikkoutuvan: naapurin tontti varjostuu ja synkkenee, vaikkakin suunnittelussa on esitetty toimenpiteitä rakennusmassan keventämiseksi ja sopeuttamiseksi ympäristöön. Lisäksi on esitetty huolena mm., onko tontin käyttöön osoitettavien pysäköintipaikkojen määrä riittävä. Esille tuotuihin huomautuksiin on mm. ehdotettu toimenpiteitä ja edellytetty parempaa ympäristöön sovittamista.

Pääsuunnittelija on naapureille ja luvan liitteiksi toimittamissa

vastineissaan todennut mm., että rakennukset ja piha-alueet on suunniteltu kiinnittäen erityishuomiota esteettömyyteen, jonka vuoksi pihan korkoja joudutaan muuttamaan ja tämän vuoksi tontin lounaassa sijaitsevalle rajalle toteutetaan muurirakenteita. Suunnitelmia on päivitetty saatujen huomautusten myötä: vesikattojen kaltevuuksia on tarkistettu ja korkoja on madallettu siten, että iv-konehuoneen kohdalla harjakaton korkoja on laskettu enimmillään 1 m ja muilla harjakatto-osuuksilla yleisesti yli 1,6 m ja enimmillään noin 2,3 m. Katusuunnitelmien yhteensovittamista on tehty yhdessä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja katusuunnitelmat tullaan päivittämään hankkeen suunnitelmiin sopiviksi. Huoltoliikenteen tontilla on todettu olevan vähäistä. Huoltopiha sijaitsee 0,5 - 1,5 m alempana kuin ympäröivä katu- ja puistoalue, jolloin ajovalot eivät häikäise naapuritontteja. Pohjoisrajalle tukimuurin läheisyyteen on lisätty pensaskasvillisuutta, jotta mahdolliset huoltopihan aiheuttamat häiriöt naapureiden suuntaan lievenisivät. Jäteauto voi tyhjentää syväkeräysastiat suoraan katualueelta peruuttamatta. Autopaikkojen määrä on kaavavaatimuksen mukainen eikä hanke voi vaikuttaa alueen yleiseen autopaikkamäärään tai luvattomaan pysäköintiin nyt rakennettavan tontin ulkopuolella.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen mukainen, siinä ei oteta kantaa rakennusten lukumäärään tontilla tai räystäskorkeuteen vaan kerroslukuun, jonka on mahdollistettu olevan IV. Lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus on antanut vähäisiä asemakaavapoikkeamia, mm. oleskelupiha-alueen sijaintia, koskevan puoltavan lausunnon. Myös ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto alueen luontoarvoista on huomioitu suunnitelmissa, lupamääräyksiin on kirjattu tarkennetun pihasuunnitelman toimittaminen luvan asiakirjoihin rakentamisen edetessä. Suunnitelmia on naapureille tiedottamisen jälkeen muutettu mm. laskemalla yleisesti kattojen korkoja. Lupamääräyksiin on kirjattu paikalla pidettävä värimallikatselmus hankkeen kokonaisvärityksen hyväksymiseksi. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. 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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista

erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja

laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä

rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman

riskikartoituksen perusteella.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa

on esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa

tulee erityisesti huomioida ja esittää, kuinka tontin

itäisen reuna-alueen säilytettävä puusto sekä

muinaisjäännösalue rajataan varsinaisen työmaa-

alueen ulkopuolelle siten, että myös puiden juuriston

suojaaminen huomioidaan.

Pihasuunnitelmaan tulee ennen rakentamisen

aloittamista täydentää liito-oravan kulkuyhteyspuiden

laji- ja kokotiedot ja päivitetty suunnitelma tulee

toimittaa luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat):

yhteyden tulee säilyä tontin itärajalla siten, että

säilyvien sekä istutettavien puiden välinen aukko ei

muodostu yli kaksi kertaa reunapuiden korkeutta

leveämmäksi.

Liito-oravareitin puut tulee istuttaa heti

rakennustyömaan alkuvaiheessa ennen tontin

itäosassa olevien poistettavien puiden kaatamista. Istutettavien liito-oravayhteyspuiden tulee olla runkopuita, istutettaessa vähintään 2-3 m korkeita. Ennen rakennustöiden aloittamista on istutettava ja säilytettävä puusto suojattava aidattava ja suojattava siten ettei puita vahingoiteta.

Alueella sijaitsevat maanalaiset johdot tulee siirtää ennen rakentamista. Johtoalueella kaivamisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

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

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

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

Luvan asiakirjoihin tulee suunnitelmien tarkentamisen jälkeen toimittaa vielä hankkeeseen ryhtyvän hoitamana Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto koskien rakennusten keittiöitä.

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytysuunnitelmiin. Opastesuunnitelma esitellään uudestaan työryhmälle, mikäli siihen on tullut olennaisia muutoksia. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, myös asennuspiirustus ja materiaalit esitellään työryhmälle.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön

asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyysselvityksessä esitetyistä asioista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönnotosta vastaavalle rakenneinsinöörille. Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti. Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus. 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. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175
Pelastuslaki § 75

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.