



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.10.2023

**Kokoustiedot** Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 26.10.2023 klo 17:00 - 19:14

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

|       |                           |   |   |
|-------|---------------------------|---|---|
| Läsnä | Karimäki Johanna          | puheenjohtaja                                   |   |
|       | Nores Mia                 | jäsen   |   |
|       | Virtanen Sofia            | jäsen   |   |
|       | Hentunen Mika             | jäsen   |   |
|       | Häggman Bjarne            | jäsen   |   |
|       | Juuti Sini                | jäsen   | saapui klo 17:04, §:n 148 aikana                              |
|       | Laakso Ville              | jäsen   |   |
|       | Nieminen Jarmo            | jäsen   |   |
|       | Noponen Jyrki             | jäsen   |   |
|       | Paukku Ari                | jäsen   |   |
|       | Savela Sari               | jäsen   |   |
|       | Sihto-Nissilä Sanna-Liisa | jäsen   | saapui klo 17:18, §:n 150 aikana                              |
|       | Väätäinen Petri           | jäsen   |   |
|       | Stenholm Elena            | kaupunginhallituksen varaedustaja               |   |
|       | Silvekoski Veikka         | nuorisovaltuuston edustaja                      | saapui klo 17:41, §:n 151 aikana                              |
|       | Timo Pasi                 | ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja |   |
|       | Falck Sofia               | rakennuslakimies                                |   |
|       | Koskimaa Emma             | suunnittelija, sihteeri                         |   |
|       | Reponen Tiina             | vs. rakennuslupapäällikkö                       | poissa esteellisenä §:n 151 käsittelyn ajan klo 17:36 – 18:43 |

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Emma Koskimaa  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mika Hentunen  
pöytäkirjantarkastaja

Mia Nores  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.11.2023

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä nro</b> | <b>Liite nro</b> | <b>Kokousasian otsikko</b>                              | <b>Sivu</b> |
|-------------------|------------------|---|-------------|
| § 146             |                  | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen | 4           |
| § 147             |                  | Pöytäkirjan tarkastajien valinta                        | 5           |
| § 148             |                  | Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä                      | 6           |
| § 149             |                  | Viranhaltijoiden päätökset                              | 8           |
| § 150             |                  | Uudisrakennuslupa 2023-1057 Matroonanportti 2           | 10          |
| § 151             |                  | Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4            | 19          |
| § 152             |                  | Uudisrakennuslupa 2023-325 Riihitontuntie 15            | 28          |
| § 153             |                  | Uudisrakennuslupa 2023-706 Leirimetsäntie 23            | 36          |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 146

26.10.2023

§ 146

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.10.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 147

26.10.2023

§ 147

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Hentunen ja Mia Nores.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 148

26.10.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.10.2023 § 148

§ 148

## Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

### Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut päätökset ja kirjelmät.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

### Selostus

#### Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 13.10.2023 5855/2023

Asia: Rakennuksen loppukatselmuksen hyväksymistä koskeva valitus

Hallinto-oikeuden päätös: Hallinto-oikeus ei tutki valituksessa esitettyjä viranomaisen toimintaa koskevia hallintokantelun luonteisia väitteitä ja vaatimuksia, yksityisoikeudelliseen oikeussuhteeseen kohdistuvia väitteitä eikä vastaselityksessä esitettyä vaatimusta siitä, että käyttöönottotarkastus kirjataan hyväksytyksi 12.5.2022. Hallinto-oikeus hylkää valituksen muilta osin.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 20.10.2023 5984/2023

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Hallinto-oikeuden päätös: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

### Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 148

26.10.2023

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5855-2023
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5984-2023

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 149

26.10.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.10.2023 § 149

§ 149

## Viranhaltijoiden päätökset

### Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Rakennusvalvonnan päällikön päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) 1 § / 18.10.2023: Päätös hankintasopimuksen muuttamisesta sopimuskauden aikana, lupaprosessien analyysin jatkotoimet ja työkalujen kehittäminen

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

### Päätöshistoria

### Liitteet

### Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Päätös hankintasopimuksen muuttamisesta sopimuskauden aikana, lupaprosessien analyysin jatkotoimet ja työkalujen kehittäminen

### Tiedoksi



3403/10.03.00/2023

## § 150

**Uudisrakennuslupa 2023-1057 Matroonanportti 2**

Päätöspäivämäärä

26.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.11.2023

**Rakennuspaikka**

49-31-24-2

Matroonanportti 2

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 3156.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e =  
1,81 + 15 %Kaavanmukainen  
rakennusoikeus5700.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Asunto Oy Espoon Taivaanvalkea c/o JM Suomi Oy  
Hevosenkä 3  
02600 ESPOOAsunto Oy Espoon Valonsäde c/o JM Suomi Oy  
Hevosenkä 3  
02600 ESPOO**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2) ja jätteiden syväkeräysjärjestelmä

Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvä<br>rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|-------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------|------------------------|
| 1                 | 104106926X               | 6743.0      | 6743.0    | 22000.0  | 8                      |
| 2                 | 104106925W               | 73.0        | 73.0      | 292.0    | 1                      |

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 05.06.2023

Puoltava

|                                       |            |               |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| Kaupunkimittausyksikkö                | 15.09.2023 | Mahdollistava |
| Naapurien kuuleminen 5 kpl            | 03.10.2023 | Mahdollistava |
| Espoon ympäristönsuojelun palvelualue | 10.10.2023 | Ehdollinen    |
| Länsimetro                            | 04.10.2023 | Puoltava      |
| Metron rataisännöinti                 | 11.10.2023 | Ehdollinen    |

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 17 kpl  
 Kaupparekisteriote 2 kpl  
 Lainhuutotodistus  
 Ote hallituksen pöytäkirjasta 2 kpl  
 Valtakirja  
 Hallinnanjakosopimus  
 Hankekuvaus  
 KKT:n ennakkolausunto  
 Rakennuslupakartta  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Kerrosalalaskelma  
 Rakennusjäteselvitys  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Esteetön kerrostalo  
 Meluselvitys  
 Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä  
 Palotekninen suunnitelma liitteineen  
 Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto  
 Pinnantasaussuunnitelma  
 Hulevesisuunnitelma  
 Selvitykset kosteudenhallinnasta  
 Työmaavesien hallintasuunnitelma  
 Väestönsuojapiirustus  
 Pihasuunnitelma  
 Ulkoväriytyssuunnitelma  
 Ilmakuvia alueelta  
 Sopimus autopaikkojen sijoittamisesta  
 Pysäköintiyhtiö tekninen esitys 31026-1  
 Yhteistilat  
 Selvitys pesula ja kuivaushuoneratkaisusta  
 Kesäajan lämpötila asuinkerrostalon suunnittelussa  
 PIMA-selvitys  
 IV-simulointi  
 Länsimetron betoni ja kalliorakenteiden tärinänrajoitusohjeet  
 HKL:n ohje työskentelystä metroradan läheisyydessä  
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Turvallisuusselvitykset

Pohjarakenteet ennen luvan hakemista

Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

TEK Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

TEK Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Metron rataisännöinnin lausunnon liite

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja jätteiden syväkeräysjärjestelmän rakentamiseen.

Tontille on 27.10.2022 myönnetty purkamislupa 2022-1446 varastorakennuksen ja energiansiirtorakennuksen purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

**ASEMAKAAVA**

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK ja siltä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle.

Lisäksi tontilta on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset alat

talousrakennukselle, leikkialueelle ja puin ja pensain istutettaville

tontinosille. Rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni sekä etelä-

että itäpuolella. Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä kadulle

että sisäpihalle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja

viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta,

puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä.

Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia

elementtisaumoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla

kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista

aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on

määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn,

sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu länsi ja Design Finnoo -käsikirja.

**RAKENNUSHANKE**

Suomenlahdentien ja Matroonanportin risteykseen rakennetaan 8-

kerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, joka muodostu kahdesta,

nurkista toisissaan kiinni olevasta rakennusmassasta. Rakennusmassat

sijoittuvat siten, että tontin kaakkoiskulmaan muodostuu avara

sisäänkäyntiaukio. Leikki- ja oleskelualueet ovat sisäpihan puolella.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat sisäänkäyntiaulat sekä yhteistilat:

talosaunat, harrastetila, pesulat sekä irtaimisto- ja lastenvaunuvastot.

Polkupyörävarastot sijaitsevat rakennuksen parvekelinjojen alla sekä erillisessä ulkorakennuksessa sisäpihalla. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleasta tiilestä pääosin paikalla muuratut. Julkisivumuurauksessa on käytetty reliefitiiltä tehostekenttinä. 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa on lisäksi käytetty pitsitiilimuurausta, joka suodattaa läpi taustaseinän vihreän tehostevärin ja jonka poikittain asetelluista tiilistä muodostuu aaltokuvio julkisivupintaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä on korostettu vihreän sävyisellä, lasitetulla tiililaatalla. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Talossa on tasakatto. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet. Asuntoja rakennetaan yhteensä 87. Asuntojen keskipinta-ala on 57 m<sup>2</sup>. Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 5 700 kem<sup>2</sup>. Lisäksi saadaan rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 855 kem<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6 816 brm<sup>2</sup> ja hankkeen kerrosala on yhteensä 6816 kem<sup>2</sup>, mistä 5 700 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 515 kem<sup>2</sup> (9 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 200 kem<sup>2</sup> on porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää osuutta ja 400 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

Rakennuksen etelänpuoleinen A-osa ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella noin 1,6 m ja parvekelinjan osalta 1,3 m yli kaavassa sallitun. Lisäksi A-osan lounaisnurkka ylittää rakennusalan rajan 0,6 m ja rakennuksen B-osa pohjoispäädyssä noin 0,6 m. Ylityksillä on saavutettu lisää tilaa rakennuksen sisäänkäyntien edustalle muodostuvalle kaupunkikuvaa elävöittäväälle aukiolle. Rakennus ja aukio toimivat vastinparina Matroonanportin toiselle puolelle suunnitellun rakennuksen ja aukion kanssa.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>,

kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 52 ap. 50 autopaikkaa sijaitsevat kortteliin 31026 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa tontin pohjoisosassa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 190 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen B-osan 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty erillinen paloturvallisuussuunnitelma, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Rakennuksessa on painovoimainen savunpoisto. Asunnoista on järjestetty varatie parvekeluukun kautta viereiselle parvekkeelle.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty meluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasitukseen ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Tontin leikki- ja oleskelualue sijoittuu rakennuksen muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan viivytyksjärjestelmä kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kaksi tontilta.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä suosituksin. Suositukset on huomioitu suunnitelmissa.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin päivitetty rakenneteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan, koska etäisyyttä ratatunneleihin ja metron huoltotunneliin muodostuu yli 100 metriä, ei mahdollisista paalutustärinäistä aiheudu

haittaa metrotunnelien rakenteille tai laitteille. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ennen alueella tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Lausunnossaan Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että alueen aiemman käytön ja alueella aiemmin havaitun ympäristövahingon vuoksi maaperän tila on syytä tutkia tarkemmin ja selvittää onko maaperässä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ennen rakentamisen aloittamista. Tutkimustulosten toimittamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen kunnostustarpeen arvioimiseksi on lisätty lupaan määräys.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvien oikeuksien perustamista autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen hakijatontin ja tontin 31-26-1 välille.

Tontin lounaisrajalla kulkee johtorasitealue. Hakijakiinteistö on rasitettu ja Espoon kaupunki oikeutettu. Hakijan mukaan rasitealueella aiemmin sijainneet putket on jo purettu eikä alueelle tule jäämään rasittavia johtoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää joko rasitteen purkamista tai sen päivittämistä.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

kosteudenhallintasuunnitelma

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, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Alueen aiemman käytön vuoksi on maaperän tila tutkittava tarkemmin Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaisesti ja selvitettävä onko maaperässä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ennen rakentamisen aloittamista. Tutkimustulokset tulee toimittaa Uudenmaan ELY-keskukseen ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun puhdistustarpeen arvoimiseksi. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on Uudenmaan ELY-keskus toimivaltainen viranomaisen maaperän puhdistamiseen ja maa-ainesten käyttöön liittyvissä asioissa.

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.

Eriyissuunnitelmiin on liitettävä asiantuntijan laatima selvitys siitä, että asuinhuoneistoksi muutettava tila vastaa ominaisuuksiltaan rakennuksen

rakentamishetkenä voimassa olevia asuintiloja koskevia määräyksiä ja mahdolliset korjaustoimenpiteet on oltava tehtyinä ennen tilan käyttöönottoa.

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 liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

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

### **Käsittely**

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

Esittelijän kokouksessa tekemät tekniset korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 150

26.10.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1057

Jakelu

Hakija

3411/10.03.00/2023

## § 151

**Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

|  |  |  |               |           |          |                        |
|--|--|--|---------------|-----------|----------|------------------------|
| <b>Rakennuspaikka</b>                                    | 49-13-80-2<br>WESTEND<br>Pinta-ala 10880.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala   | Kuninkaansatama 4<br>02160 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue<br>11500.0 k-m <sup>2</sup><br>0.0 k-m <sup>2</sup> |               |           |          |                        |
| <b>Hakija</b>  | Kiinteistö Oy Kuninkaansatama 1<br>c/o Ultivista Oy<br>Ukonvaaja 2 B<br>02130 ESPOO  |  |               |           |          |                        |
| <b>Toimenpide</b>  | Asuinkerrostalo (1), kaksi pihakannen alaista pysäköintilaitosta (2, 3),<br>autosuojarakennus (4), syvässäilyryhmä, maalämpökaivojen poraaminen<br><br>Pääsuunnittelija: Ruohola Niina arkkitehti<br>Uusi rakennus |  |               |           |          |                        |
|  | Luvan<br>rakennus  | Pysyvä<br>rakennustunnus   | Kokonaisala   | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|  | 1  | 104081276H   | 16079.0       | 13476.0   | 56557.0  | 5                      |
|  | 2  | 104098150U   | 2224.0        | 2224.0    | 9120.0   | 1                      |
|  | 3  | 104098151V   | 1297.0        | 1297.0    | 4990.0   | 1                      |
|  | 4  | 104098152W   | 231.0         | 0.0       | 0.0      | 1                      |
| <b>Rakenteellinen<br/>paloturvallisuus<br/>Lausunnot</b> | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa<br>Paloluokka P1  |  |               |           |          |                        |
|  | Kaupunkimittausyksikkö   | 21.08.2023   | Mahdollistava |           |          |                        |
|  | Naapurien kuuleminen 3<br>kpl  | 06.06.2023   | .             |           |          |                        |

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Uudenmaan ELY-<br>keskus    | 05.06.2023 | Ehdollinen |
| Kaupunkikuvatoimikunta      | 16.01.2023 | Kieltävä   |
| Kaupunkikuvatoimikunta      | 27.02.2023 | Ehdollinen |
| Kaupunkitekniikan<br>keskus | 19.09.2023 | Ehdollinen |

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 20 kpl  
 Kaupparekisteriote  
 Valtakirja  
 Naapurin suostumus 3 kpl  
 Hakijan vastine  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoslausunto  
 Johtoselvitys  
 Maalämpökaivon etäisyydet  
 Kerrosalalaskelma- ja kaaviot  
 Selvitys polkupyöräpaikoista  
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake  
 Palotekninen suunnitelma  
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Esteettömyys selvitys  
 Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (84)  
 Meluselvitys  
 Ääneneristävyys selvitys  
 Ilmanlaatuselvitys  
 Väritetyt julkisivupiirustukset  
 Havainnekuvia  
 Ympäristöselvitys  
 VSS-piirustukset 2 kpl  
 Pihasuunnitelma  
 Hulevesisuunnitelma  
 Selvitys huleveden käsittelystä  
 Tulvariskiselvitys  
 Hankeselostus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon, kahden pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen sekä autokatoksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa syvässäiliöryhmälle sekä 26 maalämpökaivon poraamiseen.

**ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jonne tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 11 500 kem2 lisäksi

rakentaa 800 kem2 palvelu- ja kylpylätoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueen koko pituudelle itä-länsisuunnassa on asemakaavassa osoitettu yhden enintään viisikerroksisen, pohjamuodoltaan polveilevan asuinkerrostalon rakennusala, jonka molempien päätyjen on oltava porrasmaisesti laskeutuvia. Korttelialueen eteläsivulle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle palvelu- ja kylpylärakennukselle ja sen terassille. Pysäköinti on osoitettu korttelin länsiosaan, jossa se voi rakennusalasta riippuen sijoittua pihakannen alle, asuinrakennuksen alle tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi korttelialueen sisälle on toteutettava Kuninkaansatama-katua ja Westendin uimarantaa yhdistävä yleinen jalankulkuyhteys.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, umpinaiset luhtikäytävät ja parvekkeita korvaavat viherhuoneet melualueella, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m2 ylittävät osat, pysäköintitilat sekä jäte- ja kiinteistönhuoltotilat.

Julkisivut tulee asemakaavan mukaan toteuttaa korkealaatuisina. Länsiväylän puoleisen julkisivun tulee olla pääosin vaalea, meren puolella parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäisiä linjoja. Katon ilmeen tulee olla siisti. Autokatoksilla sekä palvelu- ja kylpylärakennuksella tulee olla viherkatto. Muurilla rajattavan piha-alueen ilme on sovittava viereiseen Westendin uimarantaan.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun, tulvariskin sekä huleveden suhteen.

#### RAKENNUSHANKE

Suunnitellussa tasakattoisessa teräsbetonirakenteisessa asuinkerrostalossa on pääasiassa aputiloista koostuva maanalainen kellarikerros, Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu asuntojen ja aputilojen lisäksi saunaosasto kerhotiloineen sekä palvelu- ja kylpylätoimintaan liittyvä kuntosali. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuntokerroksia, ja katolla on erilliset porraskohtaiset ilmanvaihtokonehuoneet.

Pysäköinti on suunniteltu rakennuksen molemmille puolille yksikerroksisina pihakannen alaisina pysäköintilaitoksina, joiden päälle sijoittuu avoimet pysäköintialueet. Näiden välillä on kaksi ajoyhteyttä rakennuksen läpi. Pohjoisen pysäköintikannen päälle on lisäksi suunniteltu avoin autokatos. Leikki- ja oleskelupiha sijaitsee uimarannan puoleisella tontinosalla, joka on rajattu yleisestä alueesta muurein. Piha-alueella on hulevettä viivytettäviä ja imeyttäviä altaita ja pihan läpi toteutetaan asemakaavan edellyttämä yleinen jalankulkuyhteys.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 101 kpl, keskipinta-alaltaan 102,5 m2. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty omatoimisesti parvekeluukkujen kautta maantasolle. Jätteet kerätään syväsäiliöihin Kuninkaansatama-kadun päätteessä.

Rakennuksen meren puoleisen, vaakasuuntaisin linjoin korostetun parvekejulkisivun taustalla käytetään lämpimän sävyistä puuverhoilua, samoin porrasmallisissa päätyseinissä. Pohjoisjulkisivulla pääasiallisena julkisivumateriaalina on luonnonvalkoinen paikallamuurattu tiili. Ilmanvaihtokonehuoneita on korostettu vinoilla ulkoseinillä, joissa on kullanuskeaa perforoitu metallilevypinta. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita. Viherkattoista autokatosta on rajattu kuultokäsittelyllä puurimoituksella.

Rakennuksen kokonaisala on 16 079 m<sup>2</sup>. Kerrosala on yhteensä 13 476 kem<sup>2</sup>, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 11 480 kem<sup>2</sup>, rakennusoikeudellista palvelu- ja kylpylätoiminnan kerrosalaa 153 kem<sup>2</sup>, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1098 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 745 kem<sup>2</sup>. Kellarin ala on 1987 m<sup>2</sup> ja ullakon ala on 616 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää käyttämättä 20 kem<sup>2</sup>. Pysäköintilaitosten kerrosala on yhteensä 3521 kem<sup>2</sup>.

Palvelu- ja kylpylärakennukselle haetaan lupaa erillisellä lupahakemuksella.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kahden irtaimistovaraston savunpoistoikkunoiden pinta-ala on suunniteltu noin puolta pienemmäksi kuin paloturvallisuusasetus edellyttää. Hakija perustelee poikkeamista tulvakorkeudella sekä rakenteiden kantavuusvaatimuksilla, ja toteaa, että savunpoistoa voidaan tehostaa palokunnan toimenpitein. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 ap/ 150 kem<sup>2</sup>; hankkeessa yhteensä vähintään 136 ap. Kortteliin on toteutettava lisäksi 30 kpl yleisiä autopaikkoja. Autopaikkoja on suunniteltu asunnoille 159 ap, palvelu- ja kylpylätoiminnalle 6 ap sekä yleiseen käyttöön 30 ap; yhteensä 195 ap. Kokonaisautopaikkamäärä riittää suunnitteilla olevan erillisen kylpylärakennuksen tarpeisiin. Jokaiseen asumiselle sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle varattuun autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 pp/ 40 kem<sup>2</sup>; hankkeessa yhteensä vähintään 387 pp. Tämän lisäksi on tarjottava mahdollisuus pyöräpysäköintiin ulkona. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu koko tontin tarpeisiin yhteensä 404 pp, josta asunnoille on varattu 384 pp ja kylpylätoiminnalle 20 pp. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu piha-alueelle.

#### VÄESTÖNSUOJA

Hankkeessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa kellarikerroksessa yhteensä 317 henkilölle, myöhemmin toteutettavan kylpylän vaatima henkilömäärä mukaanluettuna. Normaaliajan käyttönä on varasto ja irtaimistovarasto.

#### SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintirakennukset sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. LE-autopaikkoja on suunniteltu yhteensä kolme pysäköintihalliin ja kaksi pihakannen päälle.

Näistä yksi paikka on varattu palvelu- ja kylpylätoiminnalle.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytettynä kunnallisen hulevesiverkon kautta mereen. Liikennöityjen alueiden hulevesi suodatetaan asemakaavan mukaisesti. Osa hulevedestä imeytetään maahan.

Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve sekä piha-alueiden suojaustarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon suunnitelmissa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 27.2.2023 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA SOPIMUKSET

Kolme maalämpökaivoa sijoittuu tonttiyksikön ja Uudenmaan ELY-keskuksen suostumuksilla alle neljän metrin etäisyydelle yleisen alueen rajasta. Uudenmaan ELY-keskus tiealueen kiinteistön 49-895-2-21 haltijana muistuttaa suostumuksessaan tiealueella työskentelyn luvanvaraisuudesta ja kieltää aiheuttamasta haittaa tiealueelle maalämpökaivoista ja niiden poraamisesta johtuen. Hakija on vastineessaan todennut noudattavansa huomautuksen ehtoja.

Syväsäiliöryhmä muuriraitoineen sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella kiinni kadun vastaiseen tontinrajaan.

Tontinrajan ylittäville perustusrakenteille on vireillä sijoituslupahakemus.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Uudenmaan ELY-keskus on naapurina huomauttanut, että rakentamisen on kokonaisuudessaan pysyttävä tiealueen ulkopuolella. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän  
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Aloituskokouksessa esitettävä sijoituslupa tontinrajan ylittävälle rakenteille.

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

Rakentamisen, rakenteiden sekä rakennusaikaisen varastoinnin on sijoitettava tontin sisäpuolelle. Mahdollinen katualueella työskentely tai kaivaminen edellyttää katualueen vuokraamista tai kaivuulupaa.

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus.

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

Ennen maalämpökaivojen poraamista tai johtoalueella kaivamista on otettava yhteyttä Väylävirastoon.

Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Asemakaavan edellyttämät kylpylä- ja palvelutoimintaa palvelevat tilat on toteutettava ennen tällä päätöksellä myönnettävän asuinkerrostalon käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.



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

### Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988

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

### Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo esitteli asian Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4. luvun 8 §:n nojalla.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen ilmoitti olevansa esteellinen, perusteena ystävyysuhde hankkeen vastuulliseen suunnittelijaan (HL 28 §, 1 mom. 7 kohta), ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja Karimäki teki Häggmanin kannattamana seuraavan palautusesityksen: ”Asia palautetaan ja tuodaan uudelleen käsittelyyn siten, että mukana on rannalle tulevien palvelujen rakennuslupakäsittely. Asuinrakennus ja palvelurakennus on kaavassa esitetty molemmat toteutettaviksi.”

Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen vastaesityksen.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin yksimielisesti valmisteluun ja se tuodaan uudelleen käsittelyyn siten, että mukana on rannalle tulevien palvelujen rakennuslupakäsittely. Asuinrakennus ja palvelurakennus on kaavassa esitetty molemmat toteutettaviksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/47

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 151

26.10.2023

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-560

Jakelu

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

3409/10.03.00/2023

## § 152

**Uudisrakennuslupa 2023-325 Riihitontuntie 15**

Päätöspäivämäärä

26.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.11.2023

**Rakennuspaikka**

49-15-30-12

Riihitontuntie 15

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 1893.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus3400.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma  
PL 1  
00098 VARMA**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)

Pääsuunnittelija: Kämäräinen Emma arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvä<br>rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|-------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------|------------------------|
| 1                 | 1040739517               | 4934.0      | 4934.0    | 15500.0  | 8                      |
| 2                 | 104073943Y               | 1107.0      | 1107.0    | 4450.0   | 1                      |

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 22.03.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 2  
kpl 11.04.2023

.

Kaupunkitekniikan  
keskus 02.10.2023

Puoltava

|                                       |  |            |          |
|---------------------------------------|--|------------|----------|
|                                       | Metron rataisännöinti  | 11.10.2023 | Puoltava |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>            | Pääpiirustukset 16 kpl<br>Kaupparekisteriote 2 kpl<br>Valtakirja 2 kpl<br>Yhteisjärjestelysopimus<br>Katukorkeusilmoitus<br>HSY:n liitoslausunto<br>Kerrosalalaskelma ja -kaavio<br>Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta<br>Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti<br>Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista<br>Pohjavedenhallintasuunnitelma<br>Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio<br>Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake<br>Palotekninen suunnitelma<br>Paarikuljetuksen tilantarvekaavio<br>Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja<br>Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)<br>Ääneneristävyys selvitys<br>Väritetyt julkisivupiirustukset<br>Julkisivujen väriyysuunnitelma<br>Parvekekaiteen detaljipiirustus<br>Ympäristöselvitys<br>VSS-piirustus<br>Pihasuunnitelma<br>Pinnantasaussuunnitelma<br>Hulevesisuunnitelma<br>Tulvariskiselvitys<br>Selvitys yhteis- ja aputiloista<br>Hankeselostus<br>Sijoituslupa |            |          |
| <b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b> | LUPAHAKEMUS<br>Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.<br><br><b>ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS</b><br>Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelille asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem <sup>2</sup> .<br><br>Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m <sup>2</sup>  |            |          |

ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3400 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSHANKE

Suunnitellun asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntoja, varastotiloja sekä kaksi saunaosastoa kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ja ylimpään niistä sisältyy ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Osa pysäköintilaitoksesta sijoittuu asuinrakennuksen alle. Pihakannelle on muualla korttelin alueella suunniteltu ulkoyhteyksiä kadulta käsin ulkoportaiden ja luiskien avulla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 62 kpl, keskipinta-alaltaan 47,6 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrella. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta viereisen huoneiston parvekkeelle, maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään lämpimänvalkoista puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta lämpimänvalkoisen ja murrettun oranssin sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa ja sisäänkäyntejä on korostettu ruosteenruskealla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle sijoitetaan varaus aurinkopaneeleille.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4934 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala

on 4934 kem2, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3396 kem2, viereisen kiinteistön 49-15-30-11 käyttöön tulevaa rakennusoikeudellista liiketilan kerrosalaa 8 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 979 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 551 kem2. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala ylitetään 4 kem2:n verran. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 1107 kem2.

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemukset asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille kaikilla muilla korttelin kiinteistöillä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää itäisen rakennusalan rajan 0,25 metrillä. Hakijan mukaan ylitys johtuu rakenteellisista syistä sekä rakennusoikeuden käyttämisestä kokonaan.

Asuinrakennuksen kahdeksas kerros ulottuu iv-konehuoneen osalta noin kymmenen metrin verran asemakaavassa enintään seitsemälle kerrokselle sallitun rakennusalan puolelle. Ylityksen syynä on iv-konehuoneen sijoittaminen ylimmän asuinkerroksen tasoon katolle sijoittamisen sijasta.

Asemakaavan viereisen kiinteistön 49-15-30-11 kaksikerroksisen rakennusosan rakennusosalalle osoittama liiketila sijaitsee vähäiseltä osaltaan hakijan kiinteistön kahdeksankerroksisen rakennusosan rakennusosalalla. Osittain tämän seurauksena asemakaavassa sallittu kerrosala ylitetään 4 kem2:llä. Hakija perustelee ratkaisua pyrkimyksellä yhtenäiseen rakentamiseen kadun varrella sekä koko kortteliin sidotun kantavan rakennejärjestelmän asettamalla rajoitteilla.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 31 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 31 ap pysäköintihalliin. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 115 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 115 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 171 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee

rakennuksen 1. kerroksessa yhteiskäyttöisenä saman korttelin kiinteistön 49-15-30-11 kanssa. Suoja sisältää kaikki hakijan kiinteistön 91 henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu kaksi LE-autopaikkaa autohallista. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo ulkoiluvälinevarasto-, pesula- ja kerhotilojen pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän suhteen. Hakija toteaa, että ulkoiluvälinevarastossa on tilaa säästävät seinätelineet ja että kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle. Hakijan mukaan samaan kokonaisuuteen sijoitetut kerhotila ja kaksi saunaosastoa lisäävät näiden tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta. Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa katualueelle sijoituville rakenteille.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### **Esittelijän päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Huomioitava varoetäisyydet Riihitontuntien katualueella sijaitseviin maanalaisiin johtoihin.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.



Louhinta tontilla edellyttää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n metron rataisännöintiin.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Käsittely**

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-325

### **Jakelu**

Hakija

3404/10.03.00/2023

## § 153

**Uudisrakennuslupa 2023-706 Leirimetsäntie 23**

Päätöspäivämäärä

26.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.11.2023

**Rakennuspaikka**

49-51-370-1

Leirimetsäntie 23

LEPPÄVAARA

02600 ESPOO

Pinta-ala 2831.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAK, 3200, V/VI(kap), al/ma,  
Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen  
rakennusoikeus3200.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond  
Kaptensgatan 14  
22100 MARIEHAMN**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1) ja maanalainen pysäköintihalli (2)

Pääsuunnittelija: Sivula Karla Arkkitehti Fise AA

Uusi rakennus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvä<br>rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|-------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------|------------------------|
| 1                 | 1040844297               | 4475.0      | 4339.0    | 14210.0  | 6                      |
| 2                 | 1040844286               | 885.0       | 885.0     | 2920.0   | 1                      |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen  
vaativa

Paloluokka P1

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta 07.02.2022

Ehdollinen

Naapurien kuuleminen,  
2kpl 23.06.2023

.

Kaupunkimittausyksikkö 07.06.2023

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta 22.11.2021

Kieltävä

|   |                          |                      |
|---|--------------------------|----------------------|
| lausunto<br>Kaupunkitekniikan keskuksen                                     | 19.09.2023               | Ehdollinen           |
| Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue | 22.09.2023               | Ehdollinen           |
| Rajanaapurit Espoo lausunto<br>Kaupunkitekniikan keskuksen                  | 20.09.2023<br>06.10.2023 | Puoltava<br>Puoltava |

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 11 kpl  
 Valtakirja  
 Hankeselostus  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Energiatodistuksen liite  
 Esteetömyysselvitys  
 Kerrosalataulukko ja -kaaviot  
 Meluselvitys  
 Työmaan aikainen liikennejärjestelysuunnitelma  
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Varautuminen asuinkerrostalon kesäajan huonelämpötilojen hallintaan  
 Suunnittelun perusteet  
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
 Rakenteellinen turvallisuuden riskiarvio  
 Katukorkeusilmoitus  
 Katusuunnitelmat 2 kpl  
 Havainnekuvat 2 kpl  
 Värilliset julkisivut  
 Paloselvitys  
 Palo01-lomake  
 Palovihko, Pela leima  
 Riskiarviolomake  
 Piha- ja pinnantasauspöytäkirja (alustava)  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetokaavake  
 Rakennuslupakartat 2 kpl  
 Hulevesisuunnitelma  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Kaupparekisteriote  
 Lainhuutotodistus  
 Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Pohjatutkimuskartta  
 Parvekkeiden ääneneristävyyselvitys  
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävät  
 Hallituksen kokouspöytäkirja

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

HSY:n liitoslausunto  
Väestösuojapiirustus  
Valokuvia ympäristöstä  
Akustisen suunnittelun perusteet -lomake  
Tärinän ja runkomelun huomioimisen selvitys  
Ulkoaijan ääneneristävyysselvitys  
Ote korttelisuunnitelmasta  
Rak 2 RH1 kaavake  
Naapurin suostumus  
Liito-oravaselvitys  
Liito-oravalausunto 27.9.2023  
Puisto-osaston puolto maanalaisen rakennusalueen ylitykselle  
Puustokartoitus puistoalueen puolelta  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän maanalaisen pysäköintihallin rakentamiselle.

**ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala viidestä kuuteen kerrokseen porrastuvalle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle pihakannen alaiselle pysäköintitalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +30.0. Tontin itäreunassa Linnoitustien puolella on ajoliittymäkielto ja ajoyhteys tontille on tontin lounaiskulmasta Leirimetsäntieltä.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus asuinrakennukselle on 3200 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä polkupyörien säilytystilat.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita, julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina ja mm. sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöjä tulee korostaa. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee Linnoitustiehen rajautuvilla julkisivuilla olla tilli, muualla julkisivut voivat olla myös rapatut, julkisivuja tulee jäsentää vertikaalisuunnassa ja kahden alimman kerroksen julkisivukäsittelyn tulee muodostaa rakennukselle kaupunkimaista jalustaa.

Tontti rajautuu Säterinkallion puistoalueeseen, missä on asemakaavassa s-1 merkinnällä osoitettu alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49§ perusteella suojeltuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden toteutukseen, autopaikkojen sijoittamiseen, tuloilman suodatukseen, meluun, hulevesien hallintaan sekä Linnoitustien raideliikenteen huomioimiseen

liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma Säterinkallionkulman kaavan yhteydessä.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on kuusikerroksinen ja sen yhteydessä on pihakannen alainen pysäköintihalli.

Uusia asuntoja on yhteensä 70 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 41 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennus on tasakattoinen. Pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili, joka Linnoitustien puolelta ja päädyistään pihan puolelle kääntyen toteutetaan paikalla muurattuna ja pihan puolella parvekerakenteen taustaseinä on maalattua sandwichrakennetta. Linnoitustien 2 ensimmäistä kerrosta on käsitelty poikkeavalla tiilikäsittelyllä. Rakennuksen päädyissä ja kaarevalla sisäpihan puolella on lasitetut parvekkeet ja maantasoterassit ja kadunpuolella ranskalaiset parvekkeet.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 5360 m<sup>2</sup> ja kerrosala on yhteensä 5224 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala on 4339 kem<sup>2</sup>, josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 3200 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 698 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 454 kem<sup>2</sup>. Lisäksi maanalaisen pysäköintihallin kerrosala on 885 kem<sup>2</sup>, mistä 869 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa ja 16 kem<sup>2</sup> on MRL 115 §:n sallimaa alaa. Ullakon ala on 136 m<sup>2</sup>.

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistilat on suunniteltu pääosin PKS rava TopTen ARK 02C mitoitusohjeen mukaan. Ohjeesta poiketaan vähäisesti saunatilojen osalta, joita esitetään rakennettavan kolmen sijaan kaksi. Talosaunaosastosta on tehty asukasoluhuone, sen yhteydessä on kerhotila ja citypesula ja välittömässä läheisyydessä kuivaushuone. Hanke katsoo tilojen olevan riittävät.

Hankkeessa on omatoiminen pelastautuminen (parvekeluukut). Jätteet kerätään syväkeräysjärjestelmään.

Ajoyhteys tontille rakennuksen valmistuttua on Leirimetsäntieltä. Työmaa-aikainen ajoyhteys osoitetaan Linnoitustien kautta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maanalainen autohalli ylittää tontin länsireunalla maanalaisen rakennusalueen rajan puilla ja pensailla istutettavan alueen osalle, missä autohallin kulmat sijoittuvat lähes puistoalueen rajaan kiinni. Rakennuksen sijoittumiseen alle 4 metrin etäisyydelle Espoon kaupungin puiston puoleisesta rajasta on naapurin ehdollinen suostumus. Poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto eli hankkeelle yhteensä 35 ap.

Autopaikkoja on osoitettu yhteensä 35 kpl. Autopaikoista 32 kpl sijoittuu pihakannen alaiseen pysäköintihalliin ja niille on järjestetty sähköautojen latauspistevalmius. Lisäksi kolme le-autopaikkaa osoitetaan pihakannelle.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 140 pp-paikkaa. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Hankkeen kaikki 140 pyöräpaikkaa sijaitsevat sisätiloissa. Pihakannelle osoitetaan lisäksi 8 pyöräpaikkaa lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Väestönsuojapaikkoja yhteensä 80 henkilölle. S-1 luokan suoja sijaitsee asuinrakennuksen 1. kerroksessa ja toimii normaaliaikana irtaimistovarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Käynti kadulta rakennuksiin, porrashuoneisiin, yhteistiloihin, asuntoihin ja ulko-oleskelualueelle on esteetön. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Liikuntaesteisille on osoitettu pihakannelta 3 autopaikkaa minkä lisäksi autohalliin sijoittuu 2 ap, jotka on mitoitettu liikuntaesteisille.

#### MELU JA MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu piha-alueiden melutarkastelu, parvekkeiden ääneneristävyys selvitys sekä ulkovaipan ääneneristävyys selvitys, joissa on esitetty meluvaatimusten täyttyminen hankkeessa. Lisäksi on toimitettu selvitys raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioimisesta suunnittelussa, jossa akustinen suunnittelija on katsonut ettei kohteen suunnittelussa ole tarvetta tehdä erillisiä tärinän tai runkomelun vaimennustoimenpiteitä. Raide-Jokerin tärinäkonsultilta saatujen ratasuunnitelmien perusteella rataosuuden rakenteissa kohteen kohdalla on runkomeluvaimentimet, joiden voidaan arvioida riittävän runkomelun vaimennusratkaisuksi. Tärinän vaimennustarvetta ei kovasta maaperästä johtuen ole.

Hulevedet esitetään viivytettäväksi erillisen hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiputkistossa tontin pohjoisreunassa.

Luvan liitteeksi on toimitettu alustava kosteudenhallintaselvitys sekä nimetty suunnitteluvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori. Työmaa-ajan kosteudenhallintakoordinaattori nimetään kohteen käynnistyessä.

Luvan liitteeksi on toimitettu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle.

Erillistä teknistä ennakoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ennakkoon ehdolla, että jatkosuunnittelussa huolehditaan pihakannen sisäänkäyntien viereisten asuntojen sekä niiden ulko-oleskelutilojen yksityisyydestä, huomioidaan, että tontin pohjoisosan palauttaminen luonnontilaiseksi työmaavaiheen

jälkeen edellyttää suunnitelmaa ja varmistamaan suunnitelman toimivuus sammutusreittien osalta. Lisäksi Linnoitustien puoleisten kulkureittien sekä saunatilojen tarkennetut suunnitelmat on pyydetty esittelemään esteettömyysasiantuntijalle. Lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä ja suunnitelmat on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

#### LIITO-ORAVAT JA MUUT LAUSUNNOT

Tontti rajautuu metsäiseen lähivirkistysalueeseen, jossa on liito-oravien ydinalue. Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeeseen ehdollisen lausunnon, jossa katsotaan mm., että kaavamääräys velvoittaa istuttamaan s-1 -alueen reunavyöhykkeelle sekä myös lupatontin pihalle liito-oravalle ravinnoksi sopivia puulajeja. Puustoa tulee hoitaa ja kehittää liito-oravalle soveltuvaksi sekä VL - 1 -alueen puustoa hoitaa niin, että se soveltuu liito-oravalle ja liito-oravien yhdysreitti toimii.

Rakennusalan ylitys on liito-oravien suojelun osalta hyväksyttävää, mikäli se ei aiheuta sitä, että asemakaavan s-1 -alueelta vaurioituu enemmän puita kuin siinä tilanteessa, että rakentaminen pysyisi kaavan rakennusalan sisällä.

Tontin Leirimetsäntie 23 rakentaminen tulee suunnitella niin, että puut VL-1 alueella eivät vaurioidu.

Jos tontin rajalla on puita, jotka ovat vaarassa kuolla rakentamisen aikana tai pian sen jälkeen, kannattaa näille puille hakea erillistä kaatolupaa, kaataa puut rakentamisen aikana sekä istuttaa korvaavat puut.

Rakentamisen ajaksi puusto tontin VL-1 -alueen rajalla tulee väliaikaisesti suoja-aidata kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Lausunnossa katsotaan myös v. 2015 ja 2017 tehdyn liito-oravakartoituksen tietojen olevan vanhentuneet ja on edellytetty uuden kartoituksen tekemistä.

Koska tontin lähellä on liito-oravien ydinalue, tontilta ei saa kaataa puita liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7 aikana. Mikäli tontin läheisyydestä löydetään liito-oravien pesäpuu, tulee tontin rakentamisessa huomioida, että 30 m päässä pesäpuusta ei saa aiheuttaa voimakasta melua ja tärinää em. pesimärauhan aikana.

Hakija on laatinut uuden liito-oravaselvityksen, jossa todetaan, että tontin puusto on kärsinyt ja sopii huonosti liito-oravalle ja ympäristökeskus katsonut sen riittävän kiinteistön Leirimetsäntie 23 (tontti 51-370-1) osalta selvityksenä siitä, että kaadettavien puiden joukossa ei ole liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Puut voidaan kaataa mutta ei pesimärauhan 1.4. - 31.7 aikana. Pihasuunnitelmaa on tarkennettu ja tontin puolelle istutetaan haapoja liito-oravan elinolosuhteiden parantamiseksi. Puiston puoleisten puiden kuntoa on kartoitettu ja rajan tuntumassa joudutaan hakijan mukaan kaatamaan huonokuntoisia puita. Piha- ja istutussuunnitelmaa esitetään tarkennettavaksi raja-alueella kun perustustyöt on saatu tehtyä ja raja-alueen puuston sen hetkinen kunto arvioitua. Erillinen rajapuiden puustokatselmus ja puiden kaatoluvan



hakeminen tontin ulkopuolella on huomioitu lupamääräyksissä.

Leirimetsäntien katua ei ole vielä rakennettu ja katukorkeusilmoituksessa ilmoitetut katusuunnitelmakorot ovat alustavat. Luvan liitteeksi on toimitettu Työmaan aikainen liikennejärjestelysuunnitelma, jonka mukaan rakentaminen toteutetaan Linnoitustien puolelta. Katualueen vuokrausta tilapäiseen liikennejärjestelyyn on haettu kaupunkitekniikan keskukselta.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ehdollisen lausunnon kadun työmaajärjestelyihin liittyen. Katualueen vuokraushakemukseen on edellytetty mm. suunnitelmatarkennuksia sisältäen tilapäisen liikennejärjestelyn sekä Kaupunkiliikenne Oy:n suostumus raitiotiealueen yliajooon ja vuokra-alueen läheisyyteen.

Säterinkallionkulman kadut (mm. Leirimetsäntie) on ohjelmoitu rakentaminen 1.10.2023-31.12.2025. Toteuttajaa ja toteutusaikataulua ei vielä ole.

Päivitetyt tilapäiset liikennejärjestelysuunnitelmat ja katualueen vuokraus ovat vielä konsultilla tarkistettavana. Poikkeuksellisesti alun perin vuodelle 2024 arvioitu Raide-Jokerin (pikaraitiotie 15) liikenne alkaakin Linnoitustiellä jo 21.10.2023, jonka takia uudet liikennejärjestelyt ja -muodot kadulla ovat haasteellisemmat aiempiin verrattuna.

Alueella (Säterinkallionkulma) tehtyä liito-oravien havainnointia joudutaan uusimaan helmi-toukokuussa 2024 ja sen vaikutuksia alueen hankkeisiin ei osata ennustaa lupakiinteistön ulkopuolella.

Koska hanke poikkeaa tontin rakennusalueen rajoista, tulee rakentajan olla huolellinen, että rakentaminen ei ulotu tontin rajojen ulkopuolelle

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Tonttiyksikkö on antanut ehdollisen suostumuksen rakennuksen sijoittumiseen alle 4 metrin etäisyydelle puiston puoleisesta rajasta. Suostumuksen ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella eikä ylilouhintaa puiston puolelle saa tehdä. Mikäli rakentamisen yhteydessä jouduttaisiin työskentelemään/ kaivamaan kaupungin puolelta, on luvansaajan haettava kaivuulupa sekä selvittää rajan tarkka sijainti.

Hakijan mukaan kaikki louhinta tontinrajan läheisyydessä tullaan tekemään erittäin huolellisena tarkkuuslouhintana millä varmennetaan oman tontin puolella pysyminen.

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

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Hankkeeseen ryhtyvän suunnittelu on velvollinen tarkistamaan katusuunnitelmaan tulevat tarkennukset ennen toteutusta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on pidettävä rajapuiden puustokatselmus. Katselmus on sovittava

rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

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

Puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7 aikana. Mikäli tontin läheisyydestä löydetään liito-oravien pesäpuu, tulee tontin rakentamisessa huomioida, että 30 m päässä pesäpuusta ei saa aiheuttaa myöskään voimakasta melua ja tärinää liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7 aikana.

Ennen rakennustöiden aloittamista on (VL-1) puisto-alueen puoleinen puusto suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Puusto tulee suoja-aidata VL-1 -alueen rajalla Espoon kaupungin ohjeiden (Ohje puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueella, 2016) mukaisesti.

Paikan merkintä ja sijaintikatselmus tulee tehdä myös autohallille.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden 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.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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.

Tontin ulkopuolelle sijoittuvien puiden kaatamiseen tulee hakea erillinen puiden kaatolupa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämä ajoyhteys tontille sekä autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

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

### **Käsittely**

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

Esittelijän kokouksessa tekemät tekniset korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-706

### **Jakelu**

Hakija

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 146, § 147, § 148, § 149, § 151**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 150, § 152, § 153****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, oikaisuvaatimuspäätökseen 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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto: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.