



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.11.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 16.11.2023 klo 17:00 - 21:59
Tauko: 20:10 – 20:25

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	poistui klo 19:04, §:n 162 aikana
	Juuti Sini	jäsen	
	Konttinen Kalle	varajäsen	saapui klo 19:08, §:n 162 aikana
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Salmi Jatta	varajäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	poistui klo 21:00, §:n 173 aikana
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	saapui klo 19:00, §:n 162 aikana
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 17:08, §:n 155 aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:27, §:n 161 jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:27, §:n 161 jälkeen
	Reponen Tiina		poissa esteellisenä klo 20:45 – 21:05 §:n 173 ajan
	Falck Sofia	rakennuslakimies	
	Hämäläinen Anni		
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	poistui klo 20:09, §:n 162 jälkeen
	Koskimaa Emma		

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Jatta Salmi
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.11.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 154		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 155		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 156		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 157		Viranhaltijoiden päätökset	9
§ 158	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 kolmas osavuosikatsaus	11
§ 159	2 - 4	Kolmen uuden luonnonsuojelualueen perustaminen: Turvesuon neva, Smedsviken ja Kalittoman ympäristön metsät (kh-asia)	15
§ 160	5 - 7	Huvivenesataman jätehuoltosuunnitelmasta päättäminen, Oy Byviken Ab	22
§ 161		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta Skataholmenin salmen ruoppaamisesta ja massojen läjittämisestä mereen	27
§ 162	8	Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö	34
§ 163		Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2020-1199 liittyvästä loppukatselmuksesta, Puolarniitynkuja 8	39
§ 164		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-939 Taavinharju 35	43
§ 165		Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Kiinteistö Oy Irmelinpesä, kiinteistö 49-22-92-1 ja Olarin paikoitustalo Oy, kiinteistö 49-22-93-1	48
§ 166		Uudisrakennuslupa 2023-1104 Karakalliontie 8	55
§ 167		Uudisrakennuslupa 2023-1164 Luoteisrinne 19	63
§ 168		Uudisrakennuslupa 2023-1093 Harmaamäki 1	73
§ 169		Uudisrakennuslupa 2023-1007 Anna Sahlsténin katu 18	82
§ 170		Uudisrakennuslupa 2023-1167 Ristiniementie 12	90
§ 171		Uudisrakennuslupa 2023-1168 Ristiniementie 12	97
§ 172		Uudisrakennuslupa 2023-326 Riihitontuntie 17	104
§ 173		Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4 (palautettu 26.10.2023)	112

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 154

16.11.2023

§ 154

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.11.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 155

16.11.2023

§ 155

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jatta Salmi ja Jarmo Nieminen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 156

16.11.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 156

§ 156

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

Ympäristönsuojelu

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 7.11.2023, nro 287/2023, ESAVI/37271/2023

Asia: Hiekkalietteen vastaanottoa ja käsittelyä koskeva koetoiminta

Hakija ja toiminnan sijainti: Remeo Refining Oy, Juvanmalmintie 18, Espoo

Valitusaika päättyy 14.12.2023. [Linkki päätökseen.](#)

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 18.10.2023 nro 6000/2023

Asia: Rakennustyön aikaisille muutoksille annettua suostumusta koskeva valitus

Hallinto-oikeuden päätös: Hallinto-oikeus hylkäsi valittajien vaatimuksen katselmuksen järjestämisestä, kumosi ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen sekä hylkäsi oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 156

16.11.2023

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 30.10.2023 nro 6164/2023

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Hallinto-oikeuden päätös: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja asiassa esitetyn oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 7.11.2023 nro 6434/2023

Asia: Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja näihin liittyvien rakennelmien sijoittamista ja aloitusoikeutta koskeva asia

Hallinto-oikeuden päätös: Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi.

[Linkki lautakunnan alkuperäiseen päätökseen.](#)

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 6000-2023
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 6164-2023
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 6434-2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 157

16.11.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 157

§ 157

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 18 § / 16.11.2023: Lupainsinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssi 949094, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-170-23

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lupainsinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssi 949094, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 158

16.11.2023

Asianumero 64/02.02.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 158

§ 158

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 kolmas osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2023 kolmannen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 42 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2023 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin

johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2023.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Take -ohjelma etenee Take-suunnitelman mukaisesti.

Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

TaKE -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien.

Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien.

Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu Take-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.

Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.

Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.

Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €.

Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 2149 kpl, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä, kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Kalittoman metsät, Smedsviken ja Turvesuon neva on valmisteltu päätöksentekoon luonnonsuojelualueiksi. Luontoviisas Espoo etenee suunnitellusti ja sen työpaketit ovat aikataulussa.

Ympäristöterveyden osalta tulokortissa seurataan erityisesti yleisen terveysvalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada vähintään 70 % vuodelle 2023 tehtäväksi allokoituista suunnitelmallisista tarkastuksista suoritettua. Kolmannen kvartaalin osalta tarkastusten toteuma on 68 %.

Rakennusvalvonnan osalta tulokortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien lukumäärää ja käsittelyaikaa sekä myönnettyjen kerrostalo- ja pientaloasuntojen lukumäärää. Myönnettyjen lupien määrä on pienentynyt ja lupakäsittelyaika ei ole vielä parantunut. Vuoden 2022 henkilöstövaje on vaikuttanut vielä suoritteisiin. Kehittämistoimien ja onnistuneen rekrytoinnin odotetaan parantavan lupakäsittelyaikaa, joskin uusi rakentamislaki kuormittaa resursseja merkittävästi seuraavan kahden vuoden aikana. Uusien lupakäsittelijöiden rekrytoinneissa on onnistuttu, mutta vaativaan työhön perehtyminen vie oman aikansa. Tämä vaikuttaa luonnollisesti myös käsittelyaikoihin. Syksyllä 2023 on aloittanut vielä yksi uusi lupakäsittelijä.

Rakentamisen suhdannetilanne, erityisesti uudisasuntokaupan tyrehtyminen on vaikuttanut hankkeeseen ryhtyviin. Lupahakemusten käsittelyjä on pyydetty keskeyttämään, hakemuksia ei ole kuitenkaan poistettu järjestelmästä. Tämä tulee vaikuttamaan käsittelyaikojen pidentymiseen.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti on liitteenä

Käyttötalouden toteutuminen

	Toteuma 2022/1-10	Toteuma 2023/1-10	Käyttö- suunnitelma	Ennuste 2023
Toimintatuotot	7 964	4 986	7 173	6 173
Ympäristönsuojelu	63	60	100	100
Ympäristöterveys	1 278	982	1 150	1 150
Rakennusvalvonta	6 623	3 944	5 923	4 923
Toimintakulut	7 834	9 028	10 704	10 703
Ympäristönsuojelu:				
Henkilöstö	1 332	1 415	1 722	1 631
Ulkoiset ostot	420	522	918	918
Ympäristöterveys:				
Henkilöstö	1 512	1 977	1 807	2 013
Ulkoiset ostot	230	306	330	330
Rakennusvalvonta:				
Henkilöstö	2 213	2 274	2 764	2 650
Ulkoiset ostot	89	127	120	150
Tukipalvelut:				
Henkilöstö	743	977	1 181	1 181

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 158

16.11.2023

Ulkoiset ostot	22	33	256	197
Sisäiset veloitukset	1 273	1 398	1 607	1 634
Toimintakate			-3 531	-4 530

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toteutuneet toimintatulot 5,1 miljoonaa lokakuun loppuun mennessä ja niiden ennustetaan jäävän miljoona euroa käyttösuunnitelmasta, joka on 7,2 miljoonaa. Toimintamenot kokonaisuutena arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti vuonna 2023. Ympäristöterveyden henkilöstökustannukset arvioidaan ylittyvän 0,2 miljoonaa, mutta ympäristönsuojelussa ja rakennusvalvonnassa henkilöstökustannukset arvioidaan alittavan käyttösuunnitelman yhteensä saman verran.

Kirjanpidon yhteenveto kirjanpidon pääkirjalta tammi-lokakuulta 2023 on liitteenä.

Henkilöstö

Suunnitellut henkilötyövuodet	Toteuma 1-10 2022	Toteuma 1-10 2023	Käyttö- suunnitelma 2023	Ennuste 2023
Tukipalvelut	18,8	17,6	17,6	17
Ympäristönsuojelu	29,1	28,5	30,0	29
Ympäristöterveydenhuolto	32,1	34,2	31,0	34
Rakennusvalvonta	40,3	40,6	42,4	41
Yhteensä	120,3	120,9	120,9	121

Lokakuun loppuun mennessä henkilötyökuukausia on sitovuustasolla kertynyt käyttösuunnitelman mukaisesti, mutta ympäristöterveyden henkilötyövuodet ennusteessa ylittää käyttösuunnitelman 3 henkilöllä, mikä on huomioitava vuoden 2024 käyttösuunnitelmaa tehtäessä myöhemmin tänä vuonna.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kirjanpidon yhteenveto ovk3

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Tulosityksikön tavoitteet ovk3

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 159

16.11.2023

Asianumero 2992/11.01.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 159

§ 159

Kolmen uuden luonnonsuojelualueen perustaminen: Turvesuon neva, Smedsviken ja Kalittoman ympäristön metsät (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Niemi Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tämä tekee Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan esityksen:

Espoon kaupunki esittää Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti kolmen luonnonsuojelualueen perustamista Espoon kaupungin omistuksessa oleviin Turvesuon nevan (2,34 ha), Smedsvikenin (21,61 ha) ja Kalittoman ympäristön metsien (20,22 ha) arvokkaisiin luontokohteisiin selostustekstien mukaisin suojeluperustein ja -määräyksin sekä liitteenä olevien rajausesitysten mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vuoden 2023 uusiksi luonnonsuojelualueiksi ehdotetaan kolmea Espoon kaupungin mailla sijaitsevaa arvokasta luontokohdetta: Pohjois-Tapiolassa sijaitseva nevasuo (Turvesuon neva), Bodomissa sijaitseva Smedsviken ja Kalajärvellä sijaitseva Kalittoman ympäristön metsät.

Turvesuon neva

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-16-9908-4, 49-16-9903-15 ja 49-17-9903-20 ja on kooltaan 2,34 ha.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Laajakivi-Laajalahti eteläinen ja Turvesuo-Sinimäki III-Laajalahti pohjoinen II muutos) esitetty suojelualue on SL ja VP-alueita. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on A-, A2- ja V-alueita.

Uusi rajaus poikkeaa hieman alkuperäisestä rajauksesta. Uudessa rajauksessa huomioitiin päiväkodin käyttämä metsäinen alue, joka rajattiin alueen ulkopuolelle. Rajauksessa huomioitiin myös alueen hulevesienhallinta, joten rajauksen ulkopuolelle jätettiin Muolaansuon eteläpuolella sijaitseva oja.

Suojeluperusteet

Turvesuon nevan suojelualueella on kuusi uhanalaista soiden luontotyyppiä, joista kaksi on erittäin uhanalaisia (EN) korpia. Uhanalaiset luontotyypit kattavat 55 % kohteen pinta-alasta. Alueeseen kuuluu suolajeja, joiden esiintymiä on säilynyt pääkaupunkiseudulla vain niukasti mm. tupasluikka ja valkopiirtoheinä sekä uhanalaiseksi luokiteltu pikkukihokki (VU).

Smedsviken

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-403-4-43, 49-403-1-117 ja 49-403-4-45 ja on kooltaan 21,61 ha.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen mukaan alue on suojelualue (SL), osin virkistysaluetta (V) ja pieneltä osin AME aluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Uudessa rajauksessa on poistettu piikkimäisiä rajauksia ja suojelurajaukseen ehdotetaan otettavaksi mukaan alueen länsiosassa sijaitseva tervaleppäluhta ja vaahteralehto. Rauhoitusmääräyksissä on mahdollistettu tutkimustoimenpiteet alueella oleviin muinaisjäänneksiin liittyen.

Suojeluperusteet

Smedsvikenin alueeseen kuuluu reheviä rantametsiä sekä Bodomjärven vesialuetta. Suojelualueella esiintyy luonnonsuojelulain 64 §:n mukaista tervaleppäluhtaa ja jalopuumetsikköä. Nämä kohteet täyttävät myös maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden LAKU-luontotyyppikriteerit.

Tervaleppäluhta ja suojaista järvenlahti muodostaa linnuille hyvän pesimäalueen ja alueella pesii Suomessa erittäin uhanalaiseksi luokiteltu viherpeippo. Lisäksi alueella on Luontodirektiivin tiukasti suojeleman viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kalittoman ympäristön metsät

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-85-9903-7 ja 49-445-12-1, ja on kooltaan 20,22 ha.

Alue on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa virkistysaluetta (V). Kalittoman pohjoispuolinen alue on asemakaavan virkistys- ja ulkoilualuetta (VU). Alueelle suunnitellut kuntoportaat on huomioitu, eikä luonnonsuojelualue poissulje kuntoportaiden rakentamista. Alueella on vireillä kaavamuutos (Kalittoman luonnonsuojelualue), jonka tarkoituksena on osoittaa suojelualue asemakaavalle.

Ehdotettu suojelualuerajaus on alkuperäistä laajempi. Uuteen suojelualuerajaukseen ehdotetaan otettavaksi mukaan itäinen puustoltaan hyvin säilynyt kalliometsäalue, joka rajautuu näyttävään jyrkänteeseen.

Suojeluperusteet

Kalittoman ympäristön metsien puusto on laajoilla alueilla vanhaa ja yhdellä alueen kalliokumpareella kasvaa yli 250 vuoden ikäisiä mäntyjä. Alueella on kahdeksan uhanalaiseen luontotyyppiin kuuluvaa metsäkuviota kattaen 48 % kohteen pinta-alasta. Vanhimmat kallioiset, kuivahkot kankaat ovat luontotyyppinä äärimmäisen uhanalaisia (CR). Alue on maakunnallisesti tärkeäksi arvioitu LAKU-kohde, jonka kautta kulkee maakunnallinen ekologinen yhteys.

Vaikutukset

Suojelualoitteen toteuttamisella ei ole erityisiä kustannusvaikutuksia valmisteluun Ympäristönsuojelussa kuluvan virkatyön lisäksi. Suojelualueen perustamisella ei rajoiteta normaalia jokaisenoikeuksien mukaista virkistyskäyttöä. Alueen virkistykselliset ja opetukselliset arvot lisääntyvät suojelun myötä.

Luonnon monimuotoisuudelle suojelualueiden lisäämisellä on aina suuri merkitys. Arvokkaat luontokohteet ylläpitävät monipuolista lajistoa ja alueiden suojeleminen takaa lajeille soveltuvien elinympäristöjen säilymisen. Suojelualueiden tarjoamat ekosysteemipalvelut, kuten luonnossa virkistäytyminen, hyödyttävät myös alueiden asukkaita.

Ehdotettavat rauhoitusmääräykset:**Turvesuon neva**

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Yleiset rajoitukset:

Alueella on kielletty:

- lemmikkien irti pitäminen
- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien tai sienien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjojen ja hyötysienien keräämistä
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen
- tulenteke, telttailu ja muu leirytyminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset sekä kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajiensäilymiseen.

Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.

Sallitut toimenpiteet:

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- virkistyskäyttöä palvelevien olemassa olevien rakenteiden ylläpito ja hoito;
- yksittäisten reittien varrella sijaitsevien tai rakennuksille vaarallisten puiden kaataminen ELY-keskuksen suostumuksella
- pitkospuureitin rakentaminen suoluontoa mahdollisimman vähän kuluttavalla tavalla erillisen suunnitelman mukaisesti
- mahdollisten hulevesiylivuotojen johtaminen suolle
- marjojen ja hyötysienien poiminta
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja korjaukseen
- haitallisten vieraslajien poistaminen

- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä ELY-keskuksen hyväksymänhoito- ja käyttösuunnitelmanmukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualueella koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. ELY-keskus hyväksyy hoito- ja käyttösuunnitelman.

Smedsviken

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- lemmikkien irti pitäminen
- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvosien tai sienien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjojen ja hyötysienien keräämistä
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen
- tulenteke, telttailu ja muu leiriytyminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset sekä kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajiensäilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.

Sallitut toimenpiteet

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- yksittäisten reittien varrella sijaitsevien, rakennuksille vaarallisten tai viljelyä haittaavien puiden kaataminen ELY-keskuksen suostumuksella
- marjojen ja hyötysienienpoiminta
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden (kuten teiden) huoltoon ja korjaukseen
- suojelualueen poikki kulkevan tien huoltaminen
- haitallisten vieraslajien poistaminen
- muinaisjäänöksiin kohdistuvat toimenpiteet. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto
- alueen tulvasuojelun kannalta tarpeelliset kunnostustyöt ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä ELY-keskuksen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelmanmukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualueita koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. ELY-keskus hyväksyy hoito- ja käyttösuunnitelman.

Kalittoman ympäristön metsät

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- lemmikkien irti pitäminen
- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien tai sienien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjojen ja hyötysienien keräämistä

- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen lukuun ottamatta hyväksytyssä hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavien kulunohjauksen kannalta välttämättömiä rakenteita.
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset sekä kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajiensäilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.
- maastopyöräily

Sallitut toimenpiteet

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- virkistyskäyttöä palvelevien olemassa olevien rakenteiden ylläpito ja hoito;
- yksittäisten reittien varrella sijaitsevien tai rakennuksille vaarallisten puiden kaataminen ELY-keskuksen suostumuksella
- marjojen ja hyötysienien poiminta
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden (kuten teiden) huoltoon ja korjaukseen;
- haitallisten vieraslajien poistaminen
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä ELY-keskuksen hyväksymänhoito- ja käyttösuunnitelmanmukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen

ELY-keskus voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualueita koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 159

16.11.2023

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. ELY-keskus hyväksyy hoito- ja käyttösuunnitelman.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Kalittoman ympäristön metsät ls-alueen rajausluonnos
- 3 Smedsviken ls-alueen rajausluonnos
- 4 Turvesuon neva ls-alueen rajausluonnos

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Kaupunginmuseon lausunto Turvesuon neva, Smedsviken ja Kalittoman ympäristön metsät
- EI JULKAISTA_Kaupunkisuunnittelujohtajan lausunto ls-alueista
- EI JULKAISTA_Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto ls-alueista
- EI JULKAISTA_Liikunta ja urheilu -tulosityksikön lausunto Turvesuon neva, Smedsviken ja Kalittoman ympäristön metsät

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 160

16.11.2023

Asianumero 3028/11.01.05/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 160

§ 160

Huvivenesataman jätehuoltosuunnitelmasta päättäminen, Oy Byviken Ab

Valmistelijat / lisätiedot:

Larsson Aron

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen huvivenesataman jätehuoltosuunnitelmaa koskevassa asiassa:

Asia

Merenkulun ympäristönsuojelulain (1672/2009) 9 luvun 5 §:n mukainen päätös huvivenesataman jätehuoltosuunnitelman hyväksymisestä ja merkitsemisestä ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, Byvikenin huvivenesatama.

Satama, sen sijainti ja pitäjä

Satama: Byvikenin huvivenesatama

Pitäjä: Oy Byviken Ab

Y-tunnus: 0837816-3

Kylälahdentie 1

02380 Espoo

Sataman tyyppi: Kotisatama

Venepaikkojen määrä: 133

Talvisäilytyspaikkojen määrä: 50

Viranomaisen toimivalta

Merenkulun ympäristönsuojelulain (1672/2009) 9 luvun 6 §:n mukaan huvivenesataman jätehuoltosuunnitelma on esitettävä arvioitavaksi ja hyväksyttäväksi sen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle, jonka alueella huvivenesatama sijaitsee. Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimii ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Asian vireille tulo

Oy Byviken Ab on toimittanut Byvikenin huvivenesataman jätehuoltosuunnitelman Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle 21.05.2023.

Sataman jätehuoltosuunnitelma ja siitä kuuleminen

Oy Byviken Ab on laatinut suunnitelman Byvikenin huvivenesataman jätehuollon järjestämisestä merenkulun ympäristönsuojelulain 9 ja 10 luvun sekä lain nojalla annettujen säännösten mukaisesti. Suunnitelmassa satamassa on järjestetty jätehuolto aluksista peräisin oleville jätteille satama-alueella sekä osalle jätteistä on tehty sopimus vastaanottolaitteen käyttöoikeudesta Espoon kaupungin Svinön sataman kanssa.

Suunnitelma on ollut nähtävillä sataman käyttäjille sataman ilmoitustaululla 14 päivää ennen hyväksyttäväksi lähettämistä sekä lausuttavana Uudenmaan ELY-keskuksella. Uudenmaan ELY-keskus ei antanut asiasta lausuntoa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ratkaisu

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy Oy Byviken AB:n jätehuoltosuunnitelman Byvikenin huvivenesatamalle.

Toimintaa on harjoitettava suunnitelmassa esitetyllä tavalla suunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Suunnitelma merkitään ympäristönsuojelun tietojärjestelmään sen jälkeen, kun lautakunta on hyväksynyt suunnitelman. Rekisteriin tehdystä merkinnästä ilmoitetaan sataman pitäjälle.

Perustelut

Jätehuoltosuunnitelma täyttää merenkulun ympäristönsuojelulain (1672/2009) sekä lain nojalla annetussa asetuksessa 76/2010 säädetyt vaatimukset.

Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 6 §:n mukaan sataman jätehuoltosuunnitelma on hyväksyttävä, jos jätteiden vastaanotto ja vastaanottolaitteet täyttävät tämän luvun ja 10 luvun sekä niiden nojalla annettujen säännösten vaatimukset. Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 4 §:n mukaan huvivenesatamassa tulee olla riittävät erilliset vastaanottolaitteet ainakin seuraaville jätelajeille:

- 1) öljypitoiset jätteet;
- 2) käymäläjätevedet;
- 3) sekalainen yhdyskuntajäte;

4) vaaralliset jätteet.

Valtioneuvoston merenkulun ympäristönsuojelusta antaman asetuksen 7 luvun 1 §:n mukaan satamassa jätteiden vastaanotto voidaan järjestää joko siten, että satamassa on pysyvä vastaanottolaitte tai siten, että satamaan tarvittaessa tilataan jätteiden vastaanottopalvelu. Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 4 §:n 4 momentin mukaan satama voi järjestää jätteiden vastaanoton sopimalla kohtuullisella etäisyydellä lähialueella olevan vastaanottolaitteen käyttöoikeudesta.

Maksu

Jätehuoltosuunnitelman hyväksymisestä peritään Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan 3 §:n mukainen maksu. Espoon kaupunginhallituksen 29.11.2021 hyväksymän ja 1.1.2022 voimaan tulleen taksan mukainen maksu on 165 euroa.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen ja siitä perittävään maksuun voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Jätehuoltosuunnitelman laatimisvelvollisuus

Merenkulun ympäristönsuojelulain (1672/2009) ([linkki säädökseen 1672/2009](#)) 9 luvun 5 §:n mukaan sataman pitäjän on laadittava sataman jätehuoltosuunnitelma aluksista peräisin olevien jätteiden jätehuollon järjestämisestä satamassa. Satama voi tehdä toisen samalla maantieteellisellä alueella sijaitsevan sataman kanssa yhteisen jätehuoltosuunnitelman, jossa määritetään vastaanottolaitteiden tarve ja saatavuus kunkin sataman osalta erikseen.

Valtioneuvoston merenkulun ympäristönsuojelusta antaman asetuksen (76/2010) 7 luvun 2 §:ssä on säädetty jätehuoltosuunnitelman rakenteesta ja sen sisällöstä. [Linkki säädökseen 76/2010](#)

Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 7 §:n mukaan ennen sataman jätehuoltosuunnitelman esittämistä hyväksyttäväksi sataman pitäjän on

varattava satamaa käyttävien alusten haltijoille ja käyttäjille sekä heidän edustajilleen, toimivaltaisille viranomaisille sekä muille tahoille, joille jätehuoltosuunnitelmalla voi olla vaikutusta, tilaisuus lausua mielipiteensä sataman jätehuoltosuunnitelmasta ja sen tarkistamisesta.

Jätehuoltosuunnitelman luonnos on pidettävä nähtävillä ennen sen esittämistä hyväksyttäväksi sataman pitäjän toimipaikassa ja muulla tarkoituksenmukaisella tavalla vähintään 14 päivän ajan sataman toiminta-aikana. Sataman pitäjän on ilmoitettava nähtävillä pitämisestä sataman käyttäjille ja muille tahoille ilmoitustaulullaan, sähköistä tiedonvälitystä apuna käyttäen, kirjeitse tai joillain muulla tiedon antamiseen soveltuvalla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Jätehuoltosuunnitelman tiivistelmä

Oy Byviken Ab on järjestänyt satamassaan laissa vaaditun jätehuollon seuraavasti:

1) Öljypitoiset jätteet toimitetaan lähimpään keräyspisteeseen. Lähin öljypitoisen jätteen vastaanottopiste on Espoon kaupungin Svinön satamassa (Skatantie 36, Espoo), jonka kanssa Oy Byviken Ab on sopinut jäteaseman käytöstä. Asema on avoinna päivittäin, vuorokauden ympäri. Vaihtoehtoisesti öljypitoisia jätteitä otetaan vastaan myös HSY:n Sortti- asemilla, joista lähimmät ovat Jorvas (Jorvaksentie 10, Kirkkonummi) ja Ämmässuo (Ämmässuontie 8, Espoo).

2) Käymäläjätevedet toimitetaan lähimpään kaupungin satamaan, joissa tyhjennys on maksutonta. Lähin käymäläjätevesien tyhjennyspaikka Espoon kaupungin Svinön satamassa (Skatantie 36, Espoo), jonka kanssa Oy Byviken Ab on sopinut jäteaseman käytöstä. Oy Byviken Ab:n satamassa on septitankillisia veneitä 0 kappaletta.

3) Sekalainen yhdyskuntajäte kerätään satama-alueella. Käytössä on 8 m³ kontti, joka tyhjennetään säännöllisesti, sesonkiaikaan viikoittain.

4) Vaaralliset jätteet toimitetaan lähimpään keräyspisteeseen. Lähin vaarallisen jätteen vastaanottopiste on Espoon kaupungin Svinön satamassa (Skatantie 36, Espoo), jonka kanssa Oy Byviken Ab on sopinut jäteaseman käytöstä. Asema on avoinna päivittäin, vuorokauden ympäri. Vaihtoehtoisesti vaarallisia jätteitä otetaan vastaan myös Sortti- asemilla, sekä vaarallisen jätteen keräyskonteissa.

Lisäksi satamassa kerätään myös seuraavat jätteet:

- 1) Kartonki
- 2) Pakkausmuovi
- 3) Lasi
- 4) Metall

Jätehuoltosuunnitelma liitteineen on liitteenä.

Jätehuoltosuunnitelman noudattaminen ja päivitystarve

Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 5 §:n 5 momentin mukaan satamassa on noudatettava jätehuoltosuunnitelmaa sen jälkeen, kun se on hyväksytty. Lisäksi jätehuollon toteuttamiseksi tarpeellisia toimia ja vastaanottolaitteiden kuntoa on seurattava, havaitut puutteet korjattava viivytyksettä ja jätehuollon toimia jatkuvasti kehitettävä.

Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 6 §:n mukaan sataman pitäjän on päivitettävä ja esitettävä jätehuoltosuunnitelma toimivaltaisen viranomaisen arvioitavaksi ja hyväksyttäväksi vähintään viiden vuoden välein. Lisäksi suunnitelma on päivitettävä ja esitettävä toimivaltaisen viranomaisen arvioitavaksi ja hyväksyttäväksi, jos sataman toiminta tai satamaan jätettävien jätteiden laatu, määrä tai jätehuolto muuttuu merkittävästi.

Päätöshistoria

Liitteet

- 5 Huvivenesataman jätehuoltosuunnitelma Oy Byviken Ab
- 6 EI JULKAISTA Ilmoitus sataman jätehuoltosuunnitelmasta, sataman tiedot-2445836-2023-05-21-21.23
- 7 EI JULKAISTA Kaupungin satamien jäteastioiden käyttö

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Uudenmaan ELY-keskuksen viesti lausunnosta, Oy Byviken Ab, huvivenesataman jätehuoltosuunnitelma

Tiedoksi

Oy Byviken Ab
Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 161

16.11.2023

Asianumero 3491/11.01.03/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 161

§ 161

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta Skataholmenin salmen ruoppamisesta ja massojen läjittämisestä mereen

Valmistelijat / lisätiedot:

Fagerlund Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraavan lausunnon asiassa Skataholmenin salmen ruoppaus ja massojen läjitys mereen, Espoo ESAVI/28848/2023.

Suvisaariston merenlahdet ovat luontotyyppiltään rannikon laguuneja, jotka ovat luontodirektiivin erityisesti suojeltuja luontotyyppejä. Luontotyyppin ominaispiirteeseen kuuluu merenlahtien luontainen kuroutuminen irti merestä, mataluus sekä runsaslajinen uposkasvillisuus ja pohjaeläimistö. Rannikon laguunit ovat myös merkittäviä kalojen lisääntymisalueita. Suvisaariston rantojen rakentaminen sekä virkistyskäyttöä ja veneilyä edistäneet vesialueen aiemmat ruoppaukset ja niitot ovat kuitenkin heikentäneet luontotyyppin luonnontilaisuutta. Tästä huolimatta alueella on Vedenalaisen luonnon monimuotoisuuden inventointi ohjelman (VELMU) perustella säilynyt monipuolinen uposkasvilajisto sekä alueen on mallinnuksien perusteella arvioitu olevan merkittävä kalojen poikastuotantoalue. Alueen tulevassa vedenlaadun parantamiseen tähtäävässä kunnostuksessa on huomioitava virkistyskäytön lisäksi myös alueen luontoarvot. Koska salmi on jo ennestään ruopattu, voidaan kunnostusruoppaus alueella sallia alla olevin ehdoin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että ruoppausalue on esitetty eri tavoin hakemuksen liitteessä ja hakemuksen täydennyksessä. Ruopattavaan alueeseen saa liittää vain jo vesialueena olevaa aluetta. Ruoppausaluetta ei saa ulottaa Skataholmen, Svartholmen, Braskarna - nimisessä osayleiskaavassa luonnontilaisena säilytettävään osaan asumiseen osoitetusta korttelialueesta AO, jolle ruoppausalue on piirretty ulottumaan hakemuksen liitteessä. Ruoppausalue ei saa myöskään olla

yhtään suunniteltua (10-15 m) leveämpi, jotta salmen reunoilla jää mahdollisimman paljon luontaista elinympäristöä mm. kalojen poikastuotantoalueiksi.

Skataholmenin salmen ruoppaamista ei ole erityisesti nostettu kunnostustoimenpiteeksi hakemuksen liitteenä olevassa Rambollin vuonna 2022 laatimassa Suvisaariston perustila ja kunnostussuunnitelmassa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että Skataholmenin salmen eteläosan ruoppaus hyödyttää ensisijaisesti alueelle rajautuvien rantakiinteistöjen virkistyskäyttöä. Yhdessä Espoon kaupungin toteuttaman uuden Skataholmenin sillan kanssa ruoppaus voi kuitenkin edistää myös virtausta salmen läpi ja lisätä näin Suvisaariston sisälahtien vedenvaihtuvuutta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että ruoppauksen toteuttaja seuraa ruoppaushankkeen vaikutusta Skataholmenin salmen virtaamaan, vaikkei seuranta hankkeen lupaehdoissa erikseen määrättäisi. Seuranta tuottaa tietoa salmen syvyyden merkityksestä salmen kautta virtaavan veden määrään ja sen merkityksestä alueen vedenvaihtuvuudelle.

Ruoppaustyö tulee tehdä 1.9.–30.4. välisenä aikana linnustolle, kalastolle ja vesistön virkistyskäytölle aiheutuvien haittojen minimoimiseksi. Koska hankeajaksi on arvioitu 2–3 kuukautta ja ruoppaus toteutetaan kauharuoppauksena, tulee ruopattava alue suojata veden samentumisen estämiseksi esimerkiksi sillti- tai kuplaverhoilla Suvisaariston perustila ja kunnostussuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Suojaverhoilla hillitään kiintoainekuormituksen ja veden samentumisen leviämistä ruoppausalueen ulkopuolelle. Ruoppauksen aikana tulee tarkkailla veden samentumista ja suojaverhon toimivuutta vähintään silmämääräisesti.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 26.10.2023 Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa Sommarö-Seura ry – Sommarö Sällskapet rf:n vesilupahakemuksesta koskien Skataholmenin salmen ruoppaamisesta ja massojen läjittämisestä mereen. Asian diaarinumero on ESAVI/28848/2023. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 4.12.2023. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2528504>

Hakemuksen tiedot

Hankealue sijaitsee Espoon Suvisaariston Skataholmen ja Suinon saaren välisessä salmessa (Skataholman salmi) Skataholman sillasta etelään kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] edustalla sekä yhteisellä vesialueella [REDACTED]. Ruoppaukseen osallistuu naapuruston 5 kiinteistöä, joilla kaikilla on rantaviivaa ruopattavaan alueeseen. Yhteisen vesialueen omistaa Suvisaariston osakaskunta, jonka suostumus on hakemuksen liitteenä.

Hanke on Suvisaariston vesistökuunnostuksen osahanke, jossa pyritään entisöimään sisäsaariston virtaamaa syventämällä ja poistamalla maatonutta orgaanista materiaalia salmista, jotka ovat muodostuneet pullonkauloiksi. Skataholman salmi (Skataholmssund) on aikoinaan ruopattu, mutta nyt liete on madaltanut keskisyvyyttä noin 1 metrin syvyyseksi. Ruoppaus lisää vedenvirtausta salmessa ja osaltaan parantaa vedenlaatua ja mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Skataholmenin sillan uudistaminen 2023 on myös osaltaan parantamassa salmen virtausta.

Ruopattavan alueen vesisyvyys vaihtelee 1,0–2,0 m N2000. Veden virtaus alueella arvioidaan hyvin vähäiseksi. Ruopattavalta alueelta on poistettu kaislikko koneellisesti talvella 2020 sekä käsin 2021, 2022 ja 2023 Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle tehdyn ilmoituksen mukaisesti. Ruopattavalla alueella suoritettiin myös koneellinen ärviäkaskuvuston poisto kesällä 2022, josta myös on tehty Uudenmaan ELY -keskukselle ilmoitus.

Ruoppaus on tehtävä 2 m syvältä veneväylältä saakka, jotta ruoppausalus pääsee kohteeseen. Ruopattavan alueen pinta-ala on noin 5000 m². Ruoppausvyvyys on MW-2,0 m (haraussyvyys). Ruoppausmassoja arvioidaan syntyvän noin 6000 m³. Siltistä/hiekasta/moreenista koostuvat ruoppausmassat eivät sisällä kelluvaa ainesta kuten kasvin osia. Massat kuljetetaan proomulla Espoon kaupungin Rövargrundetin meriläjitäysalueelle. Läjittämiseen on meriläjitäysalueen omistajan suostumus.

Ruoppaus suoritetaan proomu ja kaivuri yhdistelmällä. Ruoppaus aloitetaan pääväylän suunnasta (alueen eteläpäästä), siten että proomu ruoppaa itselleen riittävän kulkusyvytyden kohti Skataholmenin siltaa. Läjitettävä aines kuljetetaan proomulla meriläjitäysalueelle pääväylää pitkin. Ruoppaus pyritään toteuttamaan yhtäjaksoisesti, jotta mahdollinen häiriö ei jakaudu tarpeettoman pitkälle aika välille. Ruoppaus suoritetaan lintujen pesimis- ja veneilykauden ulkopuolella syys-talvikauden 2023–2024 aikana jäätilanteen mukaan. Ruoppausprojektin arvioitu kesto on 2-3 kuukautta.

Ruopattava alue merkitään ennen työn aloittamista ja alueen asukkaita tiedotetaan projektin kestosta. Ruoppauksen toteuttajaksi on

valikoitumassa kokenut toimija, joka on suorittanut Suvisaariston alueelle lukuisia ruoppauksia viimeisen 15 vuoden aikana.

Hankkeella ei ole vaikutusta vedenkorkeuteen. Hankkeesta aiheutuu tilapäistä ja paikallista veden samentumista. Ruoppauksen aikainen samentuma ja melu voivat aiheuttaa väliaikaista häiriötä kalastolle. Koska alueelta on aikaisemmin poistettu ravinteita sisältävä aines, toimenpiteellä ei katsota olevan rehevöitymistä edistävää vaikutusta. Lyhytaikaisella ja hyvin paikallisella hankkeella ei arvioida olevan vaikutuksia Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelman ja Suomen merenhoitosuunnitelman toteutumiseen.

Ruoppauksen aikana tarkkaillaan veden samentumista ja samentuneen alueen laajuutta silmämääräisesti. Mikäli ruoppauksen aikana todetaan ennalta arvaamattomia vaikutuksia alueen ympäristön tilaan, ne pyritään selvittämään ympäristöviranomaisen kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Otteita Suvisaariston perustila ja kunnostussuunnitelmasta (2022)

1.1.6 Kalasto

Helsingin ja Espoon edustan merialueen kalastoa tarkkaillaan yhteistarkkailuohjelman mukaisesti. Kalasto on kyseisellä alueella reheville alueille tyypillisesti särkikalapainotteista. Ahvenkaloja on noin puolet kokonaissaaliista. Kuten Itämeren suojaisat rannikkoalueet yleisesti, vedenalaisen meriluonnon monimuotoisuuden inventointiohjelma VELMU:n mukaan Bredvikenin lahti on erittäin suotuisa tokkojen ja hauen poikastuotantoalue. Se on myös suotuisa silakan, kuoreen, ahvenen ja paikoitellen särjen poikastuotantoalueena. VELMU:n mukaan alue voidaan katsoa epäsuotuisaksi kuhan poikastuotannolle. Tiedot pohjautuvat leviämismalleihin, eikä niiden taustalla ole todellista dataa kalalajien esiintymisalueista. Koekalastusrekisterin mukaan Bredvikenin alueella ei ole tehty koekalastuksia.

4.1.2 Ruoppauksen toteutusmahdollisuudet Bredvikenissä

Bredvikenin alueelle ei suositella suurimittaisia ruoppauksia vedenlaadun parantamiseksi. Kapeiden salmien kunnostusruoppauksilla voidaan ehkäistä niiden umpeenkasvua sekä parantaa veden virtausta. Pienimuotoisilla rantojen syvennysruoppauksilla voidaan parantaa virkistyskäyttöä sekä helpottaa veneillä liikkumista alueella. Bredvikenin sedimentti koostuu pääosin savesta ja osittain maatumesta orgaanisesta aineksesta muodostuneesta mudasta. Lisäksi alueella on paljon uposlehtistä vesikasvillisuutta. Savea sisältävän sedimentin sekä runsaan uposlehtisen kasvillisuuden vuoksi ruoppausmenetelmäksi suositellaan imuruoppausta. Uposlehtinen kasvillisuus saattaa tukkia imuruoppausputken, mistä syystä kasvillisuus on syytä ensin poistaa esimerkiksi raivausnuotalla. Uposlehtisen kasvillisuuden poistoa on esitetty

tarkemmin kappaleessa 4.2. Imuruoppaus täytyy toteuttaa tarpeeksi lämpimään vuodenaikaan, sillä kalusto jäätyy helposti.

Jos ruoppauksia päädyttäisiin tekemään kauharuoppauksena, tulee ruopattava alue suojata veden samentumisen estämiseksi esimerkiksi sillitai kuplaverhoilla. Suojaverhoilla hillitään muun muassa kiintoainekuormituksen ja veden samentumisen leviämistä ruoppausalueen ulkopuolelle. Ruoppauksista ja läjityksistä vastaavan urakoitsijan vastuulla on toteuttaa ruoppaukset ja läjitykset siten, ettei vesialueelle leviä kasvinpaloja ruopatessa, ettei ruoppauksista aiheudu veden huomattavaa samentumista ja ettei läjitysalueelta päädy kuormitusta mereen.

4.3 Veden vaihtuvuuden tehostaminen

Veden vaihtuvuuteen voidaan suurempien alueiden kuten Moisöfjärdenin osalta vaikuttaa lähinnä huolehtimalla luontaisten reittien auki pysymisestä kasvillisuuden ja liettymisen suhteen. Moisöfjärdenin vaihtuvuuden lisääminen keinotekoisesti esimerkiksi pumppaamalla on suhteellisen kallista.

Pienemmillä alueilla, kuten Bredviken tai Ramsösund vaihtuvuuden lisäämistä pumppaamalla voidaan tarkastella. Esimerkiksi otetaan Bredviken, jonka pinta-ala on noin 20 ha ja tilavuus keskimääräisellä vesisyvyydellä (2 m) 400 000 m³. Jos vaihtuvuudeksi halutaan 3 kk on vuorokautinen pumppaustarve n. 4 500 m³. Esimerkkinä on järjestelmä, jossa vettä otetaan siirtolinjalla ja pumppaamalla ja puretaan Bredvikenin pohjoisosaan. Siirtolinjan pituus voisi olla 1000 m, jolloin pumppauksen energiakustannus luokkaa 30 000 eur/a. Jos järjestelmän rakennuskustannukset ovat noin 0,8 milj. €, tulee pääomakustannuksia noin 80 000 eur/a.

Toinen vaihtoehto on asentaa nykyisiin salmiin potkuripumppu lisäämään virtausta. Soveltuvin paikka voisi olla Bosund. Jos virtausta saataisiin lisättyä idästä länteen, apua olisi Bredvikenin lisäksi Moisöfjärdenille. Haasteena potkuripumpulle on, että takaisinvirtausta on jossain määrin, koska veneliikenteelle on jätettävä tilaa ja matalalla alueella jäätyminen talvella voi aiheuttaa ongelmia pumppausrakenteille. Veden kiertoa Bredvikenin pohjoisosaan ei voida yhtä hyvin varmistaa, jos salmissa on virtauskehittämiä.

5. Kunnostuksen vaikutusten arviointi

Bredvikenin alueella toteutettavien kunnostustoimenpiteiden vaikutukset vedenlaatuun ja kasvillisuuteen ovat pääsääntöisesti havaittavissa nopeammin kuin ulkoisen kuormituksen vähentämistoimien vaikutukset. Vaikutukset ovat kuitenkin pääsääntöisesti lyhempiaikaisia kuin ulkoisen kuormituksen vähentämistoimilla. Ulkoinen kuormitus aiheutuu pääosin ympäröiviltä merialueilta tulevasta kuormituksesta, ja siihen vaikuttaminen

pelkästään Suvisaariston alueella ei ole mahdollista. Valuma-alue on pieni, ja sen osuuden ulkoisesta kuormituksesta ei arvioida olevan merkittävä. Alueella on kuitenkin syytä kartoittaa, mikäli on vielä kiinteistöjä, joiden jäte- tai harmaita vesiä ei kerätä talteen vaan lasketaan suoraan vesistöön.

Ruoppausten ja kasvillisuuspoistojen suurimmat hyödyt koskevat veneilyä ja virkistyskäyttöä. Kasvillisuuden poistotoimenpiteet ovat ruoppauksia edullisempia menetelmiä, mutta ruoppauksilla saavutettavat hyödyt ovat pitkäkestoisempia.

Ruoppaus vähentää tehokkaasti kasvillisuutta, kun kasvit poistetaan juurineen. Ruopattavien massojen yhteydessä poistuu lahdesta myös sedimenttiin varastoituneita ravinteita. Niitot ja raivausnuottaus kannattaa pidempiaikaisen hyödyn saavuttamiseksi toteuttaa useampana vuotena peräkkäin. On mahdollista, että poistetut kasvit korvautuvat myöhemmin toisilla lajeilla.

Kasvillisuuden poistot tulee kohdentaa alueille, joilla niiden poistosta koetaan olevan eniten hyötyä ja jättää kasveja runsaastikin muille alueille. Lahdessa elävät kasvit muodostavat useille eliölajeille tärkeitä elinalueita ja kasvillisuus vaikuttaa lahden vedenlaatuun monella tapaa. Rantakasvillisuus suodattaa maa-alueilta vesiin valuvia ravinteita ja pitää pohja-ainesta hyvin paikallaan, mikä hillitsee orgaanisen aineksen ja ravinteiden leviämistä ranta-alueelta ulapalle. Vesikasvien pinnalla elää päälyskasvustoa, joka ottaa tarvitsemansa ravinteet vedestä ja kasvillisuuden poiston myötä ravinteet päätyvät kasviplanktonin käyttöön. Veteen päätyvän valomäärän kasvu suurten vesikasvien poiston seurauksena saattaa lisätä sinilevien määrää.

5.1 Työn aikaiset vaikutukset

Kunnostustoimenpiteiden työn aikaisia haittoja voidaan ehkäistä työn huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella.

Ruoppausten vaikutus vedenlaatuun saattaa olla havaittavissa väliaikaisesti laajallakin alueella ruoppauskohteen ympärillä, mistä syystä ruoppaus- ja läjitysmenetelmät kannattaa valita huolella. Ruopattaessa veteen vapautuu sedimentistä muun muassa kiintoainetta, millä voi olla haitallisia vaikutuksia eliöihin. Työn aikainen veden sameneneminen voi haitata myös virkistyskäyttöä. Vedenlaatu palautuu yleensä ruoppausta edeltävälle tasolle suhteellisen nopeasti, jopa muutamassa päivässä, mutta esimerkiksi pohjaeläimistön palautuminen voi viedä vuosia. Ruoppaukset tulee ajoittaa lintujen pesimäaikojen sekä kalojen kutu ja pienpoikasvaiheiden ulkopuolelle.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 161

16.11.2023

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Suvisaaristo Perustila ja kunnostussuunnitelma 2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Asianumero 3330/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 162

§ 162

Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että ei ole tarvetta keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena olevaa toimintaa.

Rakennusvalvonta on selvittänyt Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen toimintaa pyytämällä asiasta selvitystä toimijalta ja maahanmuuttovirastolta sekä käymällä paikan päällä vastaanottokeskuksessa 11.10.2023.

Ylämyllyntien vastaanottokeskus sijaitsee AK merkityllä kaava-alueella, eli tällä kaavamerkinnällä merkityt alueet on varattu asuinkerrostalojen käyttöön.

Ympäristöministeriön oppaassa vuodelta 2003 "Asemakaavamerkinntät ja -määräykset" käsitellään kaavamerkintöjen ja määräysten tarkoitusta. Korkein hallinto-oikeus on viitannut päätöksissään 2014:42 ja 2014:80 ympäristöministeriön oppaaseen tulkinnanvaraisissa tilanteissa ja todennut, että oppaan tarkoitus on asemakaavan laadintatyön ja käytäntöön soveltamisen tukeminen.

Ympäristöministeriön oppaassa todetaan, että vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle (AK), vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä.

Ympäristöministeriön opas mahdollistaa siis tarvittaessa palveluasumisen sijoittamisen AK kaava-alueelle. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen toiminnan ja asumisen voidaan katsoa olevan oppaassa tarkoitettua muuta palveluasumista, jolloin vastaanottokeskus tässä tapauksessa on voitu

sijoittaa AK kaava-alueelle. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksessa asumista tukeva palvelu on pääosin tilapäistä.

Rakennusvalvonta on tiedustellut Maahanmuuttovirastolta, tarjotaanko vastaanottokeskuksen palveluita muille kuin vastaanottokeskuksen asukkaille. Saadun vastauksen mukaan vastaanoton palvelut on Luona Oy:n mukaan suunniteltu toteutettavaksi erillisessä kiinteistössä.

Vastaanottokeskuksessa asutaan selvityksen mukaan lähtökohtaisesti ainakin ensimmäisen vuoden, eli asumisen voidaan katsoa olevan pitkäkestoista. Koska asuminen on luonteeltaan pitkäkestoista, ei tapauksessa voida katsoa myöskään olevan kyse sellaisesta lyhytaikaisesta ja tilapäisestä majoitustoiminnasta, jota ei voitaisi sijoittaa asuinkerrostaloille varatulle kaava-alueelle.

Asiassa saadun selvityksen mukaan Maahanmuuttoviraston ja palvelun tarjoajien kaikkiin sopimuksiin sisältyy ehto, että vastaanottokeskuksissa voidaan tarvittaessa järjestää myös hätämajoitusta. Sitä ei välttämättä varauduta toteuttamaan vastaanottokeskuksen kanssa samassa kiinteistössä. Asiassa ei ole ilmennyt, että Ylämyllyntien vastaanottokeskuksessa olisi ollut hätämajoitustoimintaa.

Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen pääasiallinen toiminnan tarkoitus on kodinomaisen asumisen järjestäminen, joka soveltuu Ympäristöministeriön oppaan mukaan AK-kaava-alueelle. Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että toimintaa ei ole tarvetta keskeyttää.

Käsittely

Jatta Salmi teki seuraavan palautusesityksen: Palautetaan virkavalmisteluun ja vastaanottokeskustoiminta tulee keskeyttää siksi aikaa. Peruste: Alue on AK kaavassa ja rakennusluvassa ei naapurit ole tulleet kuulleet kuulluksi kaava tai rakennuslupavaiheessa vastaanottokeskustoimintaa varten. Kaupunkisuunnittelukeskuksesta tulee saada kaavamerkinnästä lausunto ja saada käyttötarkoituksen muutoshakemus, johon naapurit ja asukkaat tulevat kuulluksi normaalin prosessin mukaisesti.

Petri Väätäinen teki seuraavan palautusesityksen: "Esityslistan pohjaesityksenä on, että ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että ei ole tarvetta keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena olevaa toimintaa. Esitän asian palautusta valmisteluun. Katson, että on tarve keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena oleva toiminta ja ryhtyä toimiin kohteen saattamiseksi tavanomaiseen omistus- tai vuokra-asumiskäyttöön. Kaavoitusvaiheessa ja rakennuslupavaiheessa ei ole kuultu asukkaita vastaanottokeskustoimintaan liittyen. Myöskään kaupunki ei ole ollut asiasta tietoinen. Kaavoitusvaiheessa ja rakennuslupaa myönnettäessä kaupungin päättäjät ovat olleet siinä käsityksessä, että Toivo Groupin

rakentamaan kerrostalokortteliin tulee tavanomaista laadukasta vuokra-asumista. Vastaanottokeskuksesta ei ole ollut mitään mainintaa kaavoitusvaiheessa tai rakennuslupaa myönnettäessä. Näin ollen kaupungin päättäjät tai asukkaat eivät ole voineet ottaa kaavoitusvaiheessa tai rakennuslupaa myönnettäessä asiaan kantaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 6 §:ssä todetaan seuraavaa: Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Rakennukset on heti valmistuttuaan otettu vastaanottokeskuksen käyttöön. Siitä huolimatta asiasta ei ole ollut mitään tietoa kaavoitus- ja rakennuslupavaiheessa. Näin ollen asukasdemokratia ei ole toteutunut maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n edellyttämällä tavalla.”

Jatta Salmi teki Petri Väätäisen kannattamana seuraavan vastaesityksen: ”YRKlautakunta katsoo, että toiminta ei ole asemakaavan AK mukaista rakennuksen käyttötarkoitusta. Esitetyn selvityksen mukaan asuntoja ei ole luovutettu asukkaiden hallintaan, joten ei ole kyse itsenäisestä asumisesta.”

Koska Salmen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Salmen vastaesitystä, äänestivät "ei".

Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) ääntä vastaan hyväksyneen Salmen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Koska kumpaakaan Salmen tai Väätäisen tekemää palautusesitystä ei kannatettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi niiden rauenneen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta katsoo, että toiminta ei ole asemakaavan AK mukaista rakennuksen käyttötarkoitusta. Esitetyn selvityksen mukaan asuntoja ei ole luovutettu asukkaiden hallintaan, joten ei ole kyse itsenäisestä asumisesta.

Selostus

Toimenpidepyyntö

Ylämyllyntien (Miilukorpi) vastaanottokeskuksen toiminnasta on tehty toimenpidepyyntö 26.9.2023 ja 6.10.2023. Toimenpidepyynnön allekirjoittajana on yli 270 Miilukorven alueen asukasta.

Toimenpidepyynnön mukaan osoitteessa Ylämyllyntie 7 toimii vastaanottokeskus. Alueen asemakaavan mukaan kyseessä olevat tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueelle eikä vastaanottokeskustoiminta ilman asianmukaista poikkeamislupaa tai käyttötarkoituksen muutosta pitäisi mitenkään olla mahdollista tässä kohteessa.

Toimenpidepyynnön mukaan tapauksessa on pyritty täysin tarkoituksellisesti salaamaan asia ja estämään mm. normaaliprosesseihin kuuluva selvitys- ja suunnittelutyö, vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus. Paitsi lainsäädännön, myös arkijärjen mukaan vastaanottokeskustoiminta poikkeaa siinä määrin normaalista asumisesta mahdollisine vaikutuksineen, että tällainen hanke olisi kuulunut asianmukaisesti käsitellä kuten demokraattiseen yhteiskuntaan kuuluu.

Toimenpidepyynnön tekijät pyytävät Espoon kaupunkia / Espoon rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään välittömästi maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamiin toimenpiteisiin, eli velvoittamaan kiinteistöjen omistajan ja toiminnanharjoittajan, tarvittaessa sakon uhalla, lopettamaan asemakaavan ja rakennuslupien vastaisen asuinhuoneistojen käytön vastaanottokeskuksena. Myöskään kohteessa vielä rakenteilla oleville taloille ei tule myöntää käyttöönottolupia, ennen kuin niiden käyttötarkoitus on riittävällä tavalla selvitetty.

Toimenpidepyynnön kohteen selvitys

Luona Oy:n asiamies on toimittanut selvityksen Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen toiminnan luonteesta ja laajuudesta.

Selvityksen mukaan asuminen on pitkäaikaista, lähtökohtaisesti ainakin vuoden kestävä, ja kodinomaista. Ruuanlaittomahdollisuuden osalta toiminta on ratkaisevalla tavalla erilaista, kuin vastaanottokeskuksissa, joita Luona on aikaisemmin operoinut Espoossa. Niissä on toiminnassa suuret laitoskeittiöt, joissa ruoka valmistetaan ja asukkailla ei ole omia ruuanlaitto- ja säilytysmahdollisuuksia. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksessa asukkailla on mahdollisuus laittaa ruokansa itse. Keskus ei tuota ateriapalveluita.

Selvityksen mukaan keskuksen käynnistämisen ja perustamisen ajan pieni määrä asuntoja on ohjaustiimin käytössä. Tämä malli on käytössä siihen asti, että keskus saadaan perustettua, asunnot kalustettua ja asukkaat muutettua sisään. Luona tulee vuokraamaan erillisen toimistotilan keskuksen välittömästä läheisyydestä. Tulevaisuudessakin vuokrauksesta vapaana olevia asuntoja voidaan tilapäisesti käyttää henkilökunnan työskentelytiloina. Asukkaiden tarvitsemat tukipalvelut tuotetaan ensisijaisesti heidän asunnoissaan. Pääosalla vastaanottokeskuksen työntekijöistä on kiinteä toimipiste Luonan vastaanottokeskuksessa osoitteessa Kutojantie 10.

Maahanmuuttovirastolta saadun selvityksen mukaan vastaanoton palvelut järjestetään Luona Oy:n toimesta erillisessä kiinteistössä. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen sopimus on 300 paikkaisesta yksiköstä. Kaikkiin Maahanmuuttoviraston tekemiin sopimuksiin liittyy 75 hätämajoituspaikan valmius. Niitä ei välttämättä varauduta toteuttamaan vastaanottokeskuksen kanssa samassa kiinteistössä.

Päätöshistoria

Liitteet

8 Äänestysraportti §162

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö (kaksi sähköpostiviestiä)
- SALAINEN Kannanoton liite, nimilista, JulKL (6211999) 24 §
- SALAINEN, Sopimus, Maahanmuuttovirasto ja Luona Oy, JulKL (621/1999) 22 §
- SALAINEN, Turvallisuuksopimus, Maahanmuuttovirasto ja Luona Oy, JulKL (621/1999) 22 §
- EI JULKAISTA Espoon rakennusvalvonnan kysymykset_SK_04102023
- EI JULKAISTA
Liite_1_Vastaanottokeskustoiminnan_yleiskuvaus.0901b24980ea7e48
- EI JULKAISTA
LIITE_4.2_Ohje_salassa_pidettävien_tietojen_ja_tietoaineistojen_käsitte
lystä.0901b24980ea800e
- EI JULKAISTA
Liite_6_Jyse_palvelut_2014_päiv_huhtikuu_2022.0901b24980ea8011
- EI JULKAISTA Maahanmuuttoviraston selvitys, sähköpostiviesti
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön tekijöiden toimittamat valokuvat (tarkennettu sähköpostista)
- EI JULKAISTA, 13.11. saapunut sähköpostiviesti koskien asukasmäärää

Tiedoksi

Toimenpidepyynnön tekijät
Maahanmuuttovirasto
Kaupunkisuunnittelukeskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 163

16.11.2023

Asianumero 3307/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 163

§ 163

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2020-1199 liittyvästä loppukatselmuksesta, Puolarniitynkuja 8

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut loppukatselmuspöytäkirjaan kohdistuvan oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella loppukatselmuksen suorittaminen olisi välittömästi vaikuttanut oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun siten, että hänellä olisi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 187 §:n ja oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n perusteella oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 1 momentin mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

Loppukatselmuksesta voi tehdä oikaisuvaatimuksen siinä tapauksessa, jos

se antaa aihetta huomautukseen. Loppukatselmuksen suorittamista koskevan MRL 153 §:n 3 momentin mukaan loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä MRL 150 §:n 3 momentissa säädetään. MRL 150 §:n 3 momentin mukaan, jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Kyseessä olevassa loppukatselmuksessa ei voida katsoa olevan annettu sellaista kirjallista huomautusta tai määräystä epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi, jolla olisi vaikutusta naapureiden asemaan. Loppukatselmus asiakirjana ei siis sisällä lainkaan määräyksiä, joka voisi vaikuttaa naapurin etuun tai oikeuteen ja johon voitaisi näin ollen hakea muutosta oikaisuvaatimuksella.

Lisäksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen on allekirjoittanut hallituksen puheenjohtaja [REDACTED] Yhtiön nimenkirjoituslausekkeen mukaan nimenkirjoitusoikeus on hallituksen puheenjohtajalla ja isännöitsijällä yhdessä. [REDACTED] ei yksinään ole nimenkirjoitusoikeutta asunto-osaakeyhtiön nimissä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 150.3 §, 153.3 § ja 187.1 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 7.1 §

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslupa 2020-1199 ja sitä koskeva loppukatselmus

Rakennuslautakunta on myöntänyt päätöksellään § 178 08.10.2020 kiinteistölle 49-30-272-6 Puolarniitynkuja 8 02280 ESPOO rakennusluvan 2020-1199 rivitalon rakentamiselle sekä yksiasuntoisen pientalon purkamiselle. Lisäksi on myönnetty aloitusoikeus. Rakennusluvan hakija on ollut Asunto Oy Puolarniitynkuja 8.

Rakennepäällikkö on suorittanut kohteessa loppukatselmuksen 06.09.2023.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Rakennuslupaa 2020-1199 koskevasta loppukatselmuksesta on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus on toimitettu Asunto Oy Espoon Puolarniitynkuja 6:n nimissä ja allekirjoittajana on hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että oikaisuvaatimuksessa ja sen liitteessä 2 esiin nostetut seikat tulee ottaa huomioon loppukatselmuksessa. Vaatimuksen tekijät ovat 13.9.2023 tiedustelleet rakennepäälliköltä, onko liitteen 2 kirjelmässä mainittuja asioita huomioitu loppukatselmuksessa, ja rakennepäällikkö on vastannut 22.9.2023, ettei näistä asioista oltu hänen muistaakseen keskusteltu.

Oikaisuvaatimuksessa katsotaan mm., että autopaikka, jossa autoja pidetään vakituisesti, sijaitsee luvan vastaisesti kiinteistöllä. Viheraitaa ei ole uusittu naapureiden kesken luvatus ja rakennusluvassa mainitun mukaisesti. Lisäksi todetaan, että viherkaistaa ei ole perustettu luvan mukaisesti koko rajan pituudelta ja terassi on rakennettu osittain viherkaistalle varatulle paikalle.

Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että nämä edellä oikaisuvaatimuksessa ja liitteessä 2 mainitut asiat vaikuttavat välittömästi naapureina heidän etuun ja oikeuteen, mistä johtuen heillä on oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Vastine

As Oy Puolarniitynkuja 8 on toimittanut asiassa vastineen. Vastineessa otetaan kantaa oikaisuvaatimuksessa ja liitteessä 2 esitettyihin seikkoihin. Vastineessa on mm. esitetty näkemys terassista, sadevesistä ja viheraistaleesta, autopaikasta, virheaidasta, roskakatoksesta ja piha- ja istutussuunnitelmista.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Päätöshistoria

Rakennuslautakunnan käsittely:

8.10.2020

178 § Uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, uudisrakennuslupa-
asia, 2020-1199, Puolarniitynkuja 8 02280 ESPOO, Asunto Oy
Puolarniitynkuja 8

Rakennuslautakunnan kyseisen päätöksen päätösote on pöytäkirjan oheismateriaaleissa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/137
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 163	16.11.2023

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus loppukatselmus rakennuslupa 2020-1199 As Oy Espoon Puolarniitynkuja 6
- EI JULKAISTA, Liite 1 loppukatselmus 6.9.2023
- EI JULKAISTA, Liite 2 rakennuslupaa 2020-1199 koskeva kirjelmä
- EI JULKAISTA, Rakennuslautakunnan lupapäätös 8.10.2020, 178 §, 2020-1199
- EI JULKAISTA, vastine, Puolarniitynkuja 8

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä
Hakija

3495/10.03.00/2023

§ 164

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2023-939 Taavinharju 35

Päätöspäivämäärä 16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka 49-26-6-1 Taavinharju 35
MANKKAA 02180 ESPOO
Pinta-ala 2571.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus AO, II, e=0,25, erillispientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 642.7 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 216.0 k-m²

Hakija**Toimenpide**

Kaksi paritaloa (685M,6982), kaksi erillistaloa (7004,706A), autokatos/tekninen tila (684L) ja puretaan omakotitalo (1602)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
2	104104685M	258.0	200.0	905.0	2
3	1041046982	258.0	200.0	905.0	2
4	1041047004	160.0	134.0	565.0	2
5	104104706A	160.0	134.0	565.0	2
6	104104684L	5.0	5.0	15.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1016991602	0.0	216.0	835.0	2

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Lausunnot

Naapurien kuuleminen 3 kpl 19.09.2023

Kaupunkimittausyksikkö 05.09.2023 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (6 kpl)
Asemapiiros.dwg
Hulevesisuunnitelma
Valtakirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Kerrosalakaavio
Väritetyt julkisivupiirustukset
Valokuvia
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmisteliija on 10.10.2023 § 39 myöntänyt luvan 2023-939 kahden kaksikerroksisen paritalon, kahden kaksikerroksisen pientalon ja autokatos/teknisentalon rakentamiselle sekä omakotitalon purkamiselle.

Rakennusvalvontakeskus on kuullut kolmea naapuria 5.9.2023. Kuulut naapurit ovat Taavinharju 22 D2 [REDACTED] ja Taavinharju 33 [REDACTED]. Naapurikuulemiskirjeet on jätetty postin kuljetettavaksi 5.9.2023. Naapurikuulemisten määräaika on ollut 19.09.2023 eikä naapureilla ole tullut hankkeesta huomautuksia. Lisäksi MRL 133 § 3 momentin mukaista katselmusta ei ole pidetty tarpeellisena.

Päätös on kokonaisuudessaan oheismateriaaleissa.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistö Taavinharju 33 [REDACTED] on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennuslupa 2023-939 huomauttaen luvan hakemusvaiheen vaadittujen naapurikuulemisten toteutuksen puutteellisuudesta ja vaatii muutosta lupapäätökseen siten, että rakennuslupa palautetaan valmisteluun ja naapurikuulemiset suoritetaan hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä on perustellut vaadettaan sillä, ettei heitä tai aikaisempaa omistajaa ole kuultu lupakäsittelyn aikana, eivätkä he ole vastaanottaneet lomakkeita tai tietoa rakennusluvan vireilletulosta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Lupavaiheen naapurikuulemiskirjeet ovat tavallisia tiedoksiantoja, jotka toimitetaan postitse vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä (Hallintolaki 434/2003, 59 §).

Naapurikuulemiskirjeet on jätetty postin kuljetettavaksi 5.9.2023. Naapurikuulemisten määräaika on ollut 19.09.2023 eikä naapureilta ole tullut hankkeesta huomautuksia. Rakennusluvan 049-2023-939-A päätöspäivä on ollut 10.10.2023.

Oikaisuvaatimuksen asunto-osakeyhtiön nimissä tehneet [REDACTED] on merkitty As Oy Espoon Taavinharju 33 hallitukseen 17.10.2023. Naapurikuulemisajankohtana As Oy Espoon Taavinharju 33 hallituksessa olevat henkilöt ja isännöitsijä ovat olleet eri henkilöitä kuin 17.10.2023 jälkeen. As Oy Espoon Taavinharju 33 on kuultu naapurina 5.9.2023 hallintolain mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty näyttöä siitä, ettei As Oy Espoon Taavinharju 33:a olisi kuultu asianmukaisesti, eikä esitetty sellaisia perusteita, joita ei olisi tutkittu jo luvan myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella jo myönnetty lupa tulisi uudelleen käsitellä. Hakemus täyttää rakennusluvan myöntämiselle MRL 135 §:ssä ja kuulemiselle MRL 133 §:ssä asetetut edellytykset ja lupa on tullut myöntää.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Hallintolaki 59 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 § ja 135 §

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
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

sijaintikatselmus aidalle

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 mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen / pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 59 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 § ja 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää

p. +358 43 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 164

16.11.2023

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA, 2023-939 Oikaisuvaatimus ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

EI JULKAISTA, 2023-939 tarkennus oikaisuvaatimukseen

EI JULKAISTA, Lupapäätös 2023 939 A

EI JULKAISTA, 2023-939 Kirje naapureille

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 165

16.11.2023

Asianumero 3215/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 165

§ 165

Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Kiinteistö Oy Irmelinpesä, kiinteistö 49-22-92-1 ja Olarin paikoitustalo Oy, kiinteistö 49-22-93-1

Valmistelijat / lisätiedot:

Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää perustaa seuraavan rakennusrasitteen.

Kiinteistöllä 49-22-92-1 on käyttörasitteena pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa rakennuksessa olevaa 182 autopaikkaa. Autopaikkojen sijainnit rakennuksessa on osoitettu liitteenä olevassa paikkakartassa vihreällä värillä, tasolla 1A paikat 1-45, tasolla 1B paikat 46-90, tasolla 2B paikat 95-119 sekä paikat 122-135, tasolla 4A paikat 223-266 ja tasolla 4B paikat 267-275.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää hakemuksen rakennusrasitteen perustamisesta jätehuollon järjestämiseksi.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 1 momentissa säädetään muun ohessa, että tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä

rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Saman lain 159 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun muassa autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaan autopaikkaa (käyttörasite).

Saman pykälän 5 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa jätehuoltoa palvelevaa laitosta (huoltorasite).

Lainvalmisteluaineisto

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ää koskevissa hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan muun ohella seuraavaa:

"Rasite saataisiin perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Säännöksen tarkoituksena on muun muassa suojata sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä myöhempien omistajien mahdollisilta oikeusridoilta. Asemakaavan edellyttämän rasitteen kohdalla olisi otettava huomioon, ettei rasitteen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Säännöksellä suojattaisiin sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä asemakaavan vanhentuneisuudelta."

Samassa hallituksen esityksessä lain 159 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu seuraavaa:

"Pykälässä ehdotetaan uutena rakennusrasitteen muotona säädettäväksi niin sanotuista pakkorasitteista. Näiden edellytyksenä olisi, että rasite perustuu asemakaavaratkaisuun, jolloin asianosaisten sopimusta ei tarvittaisi. Asianosaisten ensi vaiheen oikeusturvakeinona näissä rasitejärjestelyissä olisivat jo kaavoitukseen liittyvät kuulemis- ja muutoksenhakusäännökset. Ehdotuksen mukaan tällainen rasite voitaisiin perustaa vain laissa yksilöityjä tilanteita varten väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen, kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten sekä kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

Rasitteen perustana on, ettei asemakaavan toteuttaminen vaikeutuisi myöhemmässä rakennuslupamenettelyssä."

Pakkorasitteen (autopaikat) perustamista koskevien edellytysten täyttyminen

Kiinteistön 49-22-92-1 omistaja Kiinteistö Oy Irmelinpesä on pyytänyt, että sille perustetaan ja rekisteröidään rakennusrasitteena pysyvä oikeus käyttää 182 autopaiikkaa kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa paikoitustalossa.

Korttelin 22092 autopaiikat on voimassa olevan asemakaavan määräyksellä ALK10 määrätty sijoitettavaksi a - tai a/ma -paikoille tai Ap-tonteille.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 22093 (kiinteistö 49-22-93-1) on varattu autopaiikkojen korttelialueeksi AP9.

Asemakaavamääräyksen mukaan Ap-korttelialue on varattu kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 autopaikoille. Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttein 22092 (kiinteistö 49-22-92-1) autopaiikat sijoitetaan AP9 korttelialueelle 22093. (Näin on tulkinnut myös KHO vastaavanlaisesta kaavamerkinnästä ratkaisussaan KHO:2011:85.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan muun muassa autopaikoituksen järjestämiseksi. Kun kyse on asemakaavassa edellytetystä rasitteesta, voidaan rasite maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentin mukaan perustaa, ellei se ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistölle 49-22-93-1 myönnetyn rakennuslupapäätöksen 1976-526 mukaan autopaiikat tullaan jakamaan myöhemmin päätettävällä tavalla kortteleiden 22091, 22092, 22096, 22098 ja 22099 kesken.

Kiinteistö Oy Irmelinpesän ja Olarin paikoitustalo Oy:n 26.7.1976 tekemän sopimuksen mukaan Olarin Paikoitustalo Oy varaa omistamastaan paikoitustalosta paikoitustilaa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaille 182 henkilöautoa varten. Pysäköintitilan sijainnista paikoitustalossa sovitaan erikseen.

Sopimuksen mukaan Olarin Paikoitustalo Oy, joka rakentaa kustannuksellaan kysymyksessä olevan paikoitustalon, perii Kiinteistö Oy Irmelinpesälle varattujen autopaiikkojen rakennuskustannukset Kiinteistö Oy Irmelinpesän osoittamilta yhtiönsä osakkailta, jotka haluavat autopaiikan, oikeuttamalla autopaiikan käyttäjän lunastamaan Olarin Paikoitustalo Oy:n osakkeita. Siinä tapauksessa, että Kiinteistö Oy

Irmelinpesän osakkaat eivät lunasta kaikkia kysymyksessä olevaa 182 autopaikkaa on Olarin Paikoitustalo Oy:llä oikeus vuokrata lunastamattomat paikat parhaaksi katsomallaan tavalla ja siten periä niiden rakennuskustannukset.

Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesällä on oikeus perustaa Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistölle rakennusrasite edellä tarkoitetun oikeutensa vakuudeksi Olarin Paikoitustalo Oy:tä enempää kuulematta.

Kiinteistö Oy Irmelinpesä ja Olarin Paikoitustalo Oy ovat 26.7.21976 solmitulla sopimuksella sopineet, että paikoitustalosta varataan 182 paikkaa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaille. Tosiasiassa on käynyt niin, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaat eivät ole lunastaneet autopaikkoja. Olarin Paikoitustalo Oy on myynyt paikat muille tahoille.

Olarin Paikoitustalo Oy:tä on kuultu saantitodistuksella 20.3.2023. Olarin Paikoitustalo Oy ei ole antanut selvitystä asiassa. Kuulemiskirjeessä on ilmoitettu, että asia voidaan ratkaista siitä huolimatta, että selvitystä ei anneta.

Rasitteiden perustamista ei ole pidettävä kiinteistön omistajalle kohtuuttomana, kun otetaan huomioon, että autopaikoista on sovittu osapuolten kesken kirjallisesti. Se, että autopaikat on myyty toisaalle, ei myöskään ole sellainen syy, jonka perusteella rasitteiden perustamista olisi pidettävä kohtuuttomana, kun myynti on tehty vastoin sopimuksen tarkoitusta. Ei ole myöskään esitetty, että alueen olosuhteet olisivat asemakaavan voimaantulon jälkeen sillä tavoin muuttuneet, että rasitteiden perustaminen autopaikkoja varten olisi ilmeisen tarpeetonta.

Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen edellytykset täyttyvät.

Jollei rakennusrasitteesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Tässä rasitepäätöksessä ei ratkaista korvausta tai muutakaan seikkaa, kuin kyseinen haettu asemakaavan edellyttämä rakennusrasite.

Pakkorasitteen (roskakatos) perustamisen edellytykset eivät täyty

Kiinteistön 49-22-92-1 omistaja Kiinteistö Oy Irmelinpesä on pyytänyt, että sille perustetaan ja rekisteröidään rasitteena pysyvä oikeus käyttää roskakatosta kiinteistöllä 49-22-93-1.

Asemakaavassa ei edellytetä, että korttelin 22092 jätehuolto sijoitetaan korttelin 22093 alueelle.

Olarin Paikoitustalo Oy ja Kiinteistö Oy Irmelinpesä ovat 26.7.1976 tehneet sopimuksen, jonka mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesällä on oikeus käyttää Olarin Paikoitustalo Oy:n tontilla olevaa enintään 20 m²:n suuruista roskien kokoamispaikkaa. Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesä on oikeutettu perustamaan Olarin Paikoitustalo Oy:n omistamalle tontille tätä sopimusta tarkoittavan tonttirasitteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa jätehuoltoa palvelevaa laitosta (huoltorasite).

Kyseessä on Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistöllä sijaitseva roskakatos. Rakennusrasitteen perustamisen edellytykset eivät täyty, koska kyseessä ei ole jätehuoltoa palvelevan laitoksen eli rakennuksen sisällä oleva jätteiden kokoamispaikka.

Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän jätehuollon järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen edellytykset eivät täyty.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rasitettu kiinteistö

49-22-93-1, Olari
Kuunkierros 1, 02210 Espoo
Olarin Paikoitustalo Oy

Oikeutettu kiinteistö

49-22-92-1, Olari
Maapallonkuja 2, 02210 Espoo
Kiinteistö Oy Irmelinpesä

Kiinteistö Oy Irmelinpesän hakemus tiivistetysti

Kiinteistö Oy Irmelinpesä ja Olarin Paikoitustalo Oy ovat 26.7.1976 allekirjoittaneet sopimuksen, jonka mukaan Paikoitustalo varaa omistamastaan paikoitustalosta Irmelinpesän osakkaille 182 paikkaa henkilöautoja varten. Sopimuksen mukaan autopaikkojen rakennuskustannukset tuli periä niiltä Irmelinpesän osakkailta, jotka

haluavat autopaikan. Tämä olisi toteutettu siten, että Paikoitustalo myy paikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita Irmelinpesän osakkaille. Edelleen sovittiin, että Paikoitustalo voi vuokrata paikkoja siltä osin kuin Irmelinpesän osakkaat eivät lunasta paikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Rasitteen perustaminen on välttämätöntä autopaikoituksen järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Tosiasiassa on käynyt siten, että Irmelinpesän osakkaat eivät ole lumastaneet paikkoja, jonka jälkeen Paikoitustalo on myynyt niitä sopimuksen vastaisesti muille käyttäjille.

Sekä Paikoitustalon että Irmelinpesän rakennusluvut ovat aikanaan edellyttäneet, että paikoituksesta sovitaan siten, että Irmelinpesälle osoitetaan sopimuksen mukainen määrä autopaikkoja Paikoitustalon kiinteistöistä.

Rasitteen perustaminen on välttämätöntä autopaikoituksen järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Rasitteella edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistön käyttöä esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rasite on välttämätön Koy Irmelinpesälle ja sen osakkeenomistajille. Koska rasitteesta on tosiasiassa osapuolten kesken jo sovittu, rasite ei aiheuta eikä voi aiheuttaa huomattavaa haittaa Paikoitustalolle. Kaavassa Irmelinpesän autopaikat on osoitettu Paikoitustalon tontille. Asemakaava edellyttää rasitteen perustamista. Olosuhteet eivät kaavan vahvistamisen jälkeen ole muuttuneet siten, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta.

Perusteluiden osalta viitataan KHO:n ratkaisuun 1153/2017.

Rasitteella perustettavat paikat tulisivat sijaitsemaan oheisen liitekartan mukaisesti.

Paikoitustalon tontilla sijaitsee Irmelinpesän käytössä oleva jätekatos, jonka Irmelinpesä on aikoinen rakentanut ja kustantanut. Kyseistä järjestelyä ei ole rasitteena perustettu. Jätehuolto on välttämätön Irmelinpesän ja sen osakkeenomistajien kannalta. Pyydämme, että perustetaan rasite jätehuollon tilojen järjestämiseksi oheisen liitekartan mukaiseen paikkaan. Rasitteen perustaminen on välttämätöntä jätehuollon järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Rasitteen perustamisesta on osapuolten kesken sovittu 26.7.1976.

Olarin Paikoitustalo Oy:n vastine

Rasitetun kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi hakemuksen johdosta. Saantitodistuksen mukaan kuulemiskirje on vastaanotettu 20.3.2023. Olarin Paikoitustalo Oy ei ole antanut selvitystä

asiassa. Kuulemiskirjeessä on ilmoitettu, että asia voidaan ratkaista siitä huolimatta, että selvitystä ei anneta.

Maksu

Asemakaavan edellyttämästä rasitteesta peritään kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, joka on työmäärästä riippuen 158 euroa / tunti, kuitenkin vähintään 945 euroa ja enintään 9 450 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 2 370 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote rasiteasiain pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä rakennusrasitteen perustamisesta merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Hakemus rakennusrasitteen perustamiseksi
- Asemakaava
- Asemakaava kartta
- EI JULKAISTA Liite hakemukseen
- EI JULKAISTA Kartta autopaikoista
- EI JULKAISTA Sopimus autopaikoista 26.7.1976
- EI JULKAISTA Sopimus rosakatoksesta 26.7.1976 liitekuvineen
- EI JULKAISTA Kiinteistö Oy Irmelinpesä lupa 13.11.1975
- EI JULKAISTA Olarin Paikoitustalo Oy rakennuslupa 1976
- EI JULKAISTA Kuuleminen Olarin Paikoitustalo Oy
- EI JULKAISTA Kuuleminen saantitodistus

Tiedoksi

Olarin paikoitustalo Oy
Kiinteistö Oy Irmelinpesä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 166

16.11.2023

3615/10.03.00/2023

§ 166

Uudisrakennuslupa 2023-1104 Karakalliontie 8

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-57-7-9

KARAKALLIO

Pinta-ala 2517.0

Kaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten
kerrosala

Karakalliontie 8

02620 ESPOO

Asemakaava

AL-1, IV, 33 dB, e=2,24, 20 %, m1100,
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten
korttelialue

5641.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Karakallionpaula
c/o Varte Oy
Malmin kauppatie 8 A
00700 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalon (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen,
maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1041096560	7317.0	7093.0	23744.0	6
2	104109654X	116.0	116.0	544.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Rajanaapurit Espoo 20.09.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 1
kpl 17.10.2023

	Kaupunkimittausyksikkö 02.10.2023	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (17 kpl) Valtakirja (2 kpl) Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet, 2 kpl Selvitys naapureille tiedottamisesta Rasitesopimus (2 kpl) HSY:n liitoslausunto Maalämpökaivon etäisyydet Kerrosalalaskelma Selvitys kosteudenhallinnasta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake Palotekninen suunnitelma (3 kpl) Energiaselvitys ja -todistus Meluselvitys Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Autopaikkaselvitys Ympäristöselvitys Alustava pihasuunnitelma Selvitys aputiloista Rakennuksen tietomalli Hulevesisuunnitelma (2 kpl) AP ja PP laskelma Lomake RAK05B Selvitys parvekkeiden meluntorjunnasta Hankkeen kuvaus KKT_aineisto	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa asuinkerrostalo ja piharakennus sekä lupaa porata yhdeksän maalämpökaivoa. Korttelin tontille 57-7-10 on myönnetty lupa 2023-768-A liikerakennuksen rakentamiselle ja tontille 57-7-11 luvalla 2023-1019-A on myönnetty lupa asuinkerrostalon rakentamiselle. Samanaikaisesti on vireillä tontille 57-7-7 lupahakemus 2023-1151 pysäköintilaitokselle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle (AL-1, 13100, 20 %, (m1100)) ja rakennusala talousrakennuksen (t, I) sijoittamiselle. Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen ja toisaalta korttelissa tulee rakentaa vähintään 1100 kem2 liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerokseen ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille. Korttelin kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltä. Materiaalien tulee olla kestäviä. Asuinrakennusten

julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiin tuova, ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen, materiaalin, värityksen sekä julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja, viherrakentamisen keinoja tai taidetta. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin tai elävöitetä taiteen keinoin. Torin puoleiseen julkisivuun tulee toteuttaa katos tai sisäänveto.

Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Tontin rakennusalalle osoitettu asuinrakennusoikeus on 5641 kem². Asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Lisäksi on määräyksiä mm melun ja tärinän huomioimisesta, piha-alueista, kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä, hulevesistä, pohjavesistä ja pilaantuneista maista.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on 6-kerroksinen kaksipiortainen, asuntoja on yhteensä 101 kpl ja niiden keskipinta-ala on 46 m². Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata tiililaattaa ja tehosteena on käytetty tummanruskeaa tiililaattaa. Ylempien kerrosten julkisivut ovat paksurapattuja ja tiililaattaa on käytetty tehostepystyraitana. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat valkoista lasia. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. Vesikatolla sijaitsee IV-konehuone. Etelän puolen katto-osuudella on varaus aurinkopaneeleille.

Rakennuksen maantasokerroksessa on kaksi liiketilaa, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuoneet, väestönsuoja sekä tekniset tilat. Viherkattoisessa piharakennuksessa on sauna- ja kerhotila. Saunaosastoja rakennetaan yhteensä 3 kpl ja puku- ja pesutiloja on yhteensä 4 kpl 71 saunatonta asuntoa kohti. Ulkoiluvälinevarasto toteutetaan tontin 57-7-7 pysäköintilaitoksessa.

Korttelissa on yhteinen virkistykseen käytettävät piha-, oleskelu- ja leikkialueet. Alueet on suunniteltu liittymään saumattomasti toisiinsa ja

toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Korttelin tonttien yhteinen jätteenkeräyspiste sijaitsee tontin 57-7-7 pysäköintilaitoksen 1. kerroksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinkerrostalon kokonaisala on 7317 m². Kerrosalaa on yhteensä 7093 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 5641 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 926 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 526 kem² sekä muuta alaa 224 m² (ullakko). Piharakennuksen kerrosala on 116 kem² ja kokonaisala 116 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavamääräyksestä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä- ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa halutaan poiketa. Hanke on perustellut vähäistä poikkeamaa raidevarauksen tärinä- ja runkomelun huomiotta jättämistä rakennuksen perustuksissa, perustuen yhdenvertaisuuteen ja suojauksen hyödyttömyyteen, sillä suojaus joudutaan joka tapauksessa toteuttamaan radan rakenteissa alueen muiden rakennusten vuoksi. Tästä on erillisiä selvityksiä luvan 2023-1019 liitteenä.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa lausunnossaan (22.5.2023 luvalla 2023-1019) rakennusluvan myöntämistä hankkeelle ja toteaa, että hanke on toteutettavissa esitetyllä tavalla ja katsoo, että hankkeen toimittama selvitys runkomelusta (24.3.2023 lausunto, A-Insinöörit Suunnittelu Oy) on riittävä.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, autopaikkavaatimus toimistoille on 1 ap / 50 k-m² ja liiketiloille 1 ap / 60 k-m². Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkoja toteutetaan asunnoille 58 ap ja liiketiloille 4 ap. Tontille 57-7-7 rakennettavan pysäköintilaitoksen 3. ja 4. pysäköintitasolla on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella 58 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuva autopaikka. Lisäksi liiketilojen 4 autopaikkaa on osoitettu 1. pysäköintitasolle.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Liiketiloissa vaatimus on 1 pp / 50 kem² ja puolet niiden vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan. Polkupyöräpaikkavaatimus tämän tontin asunnoille on vähintään 202 pp ja liiketiloille 4 pp. Tontin pyöräpaikoista 201 pp

toteutetaan pysäköintilaitoksen kellarikerroksen pyöräpysäköintivarastossa ja 6 pp on runkolukittavia ulkopaikkoja pihalla.

Asuinkerrostalon 1. kerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 147 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Korttelin yhteinen piha-alue on esteetön.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 09.01.2023 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty teknisen yksikön antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Karakallion kortteliin 57007 kuuluvat tontit ovat tehneet keskenään yhteisjärjestelysopimuksen. Sopimuksessa on sovittu mm palomuurien rakentamatta jättämisestä, perustusten ja rakennusten sijoittumisesta, taloteknisistä järjestelmistä, jäte-, hulevesi- ja sadevesiviemäreistä, hule- ja sadevesistä, jätteiden käsittelystä ja autopaikoista.

Hankkeesta on tehty ulkovaipan äänieristävyyden mitoituslaskelmat asemakaavamääräyksessä asetettujen vaatimusten täyttymisten osoittamiseksi. Selvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan Karakalliontien puolella suurimmillaan 0,85 metriä ja pihan puolella 0,56 metriä. Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukaan parvekkeet voivat ylittää tontin sisäisen rajan enintään 1,2 metrillä.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan korttelin piha-alueella sijaitsevissa maanalaisissa virtauksensäätökaivoissa. Virtauksensäätökaivoista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut kolmea naapuria ja viranomaisen on kuullut loput rajanaapureista. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityisuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö-

ja huolto-ohje.

Ennen maalaus-/rappausyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

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, 125, 133,135 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 166

16.11.2023

Marja Kankaanpää
p. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto_YRLTK 049-2023-1104

Jakelu

Hakija

3613/10.03.00/2023

§ 167

Uudisrakennuslupa 2023-1164 Luoteisrinne 19

Päätöspäivämäärä 16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-31-25-4 KAITAA Pinta-ala 1267.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 19 02270 ESPOO Asemakaava AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 3,63 + 15 % 4600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Maria Godhen polku 19 c/o Newsec PAM Finland PL 52 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104112563S	6210.0	5737.0	20488.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.03.2023				Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskus	19.09.2023				Kieltävä
	Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	06.10.2023				Ehdollinen

Länsimetro Oy	04.10.2023	Puoltava
Metron rataisännöinti	02.10.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	13.10.2023	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 3 kpl	31.10.2023	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	26.10.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus
 Valtakirja
 Rasitesopimukset 2 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Energiaselvitys ja -todistus
 Esteettömyysselvitys
 Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä
 Liikennemeluselvitys
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Pinnantasaussuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Pohjatutkimuskartta
 Perustamistapalausunto
 Pohjatutkimusleikkaukset
 Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidisavitutkimus
 Väestönsuojapiirustukset
 Yhteistilaselvitys
 Väritetyt julkisivut
 Pihasuunnitelma
 Metron rataisännöinnin lausunnon liite
 Rakennuksen IFC-tietomalli
 Alustavat rakennetyypit
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Paloturvallisuuden riskinarvio
 LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Hankekuvaus
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontin itäosaan on 12.9.2023 myönnetty toimenpidelupa 2023-854 muuntamon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-2, jolle tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni eteläpuolella ja rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä kadulle että sisäpihalle. Tontin itäosasta on osoitettu ohjeellinen ala puin- ja pensain istutettavalle tontinosalle sekä länsiosasta sijainti rakennusten väliselle porttirakenteelle. 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 varteen rakennetaan 8-kerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, jossa on kellari. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan kaksi toisiinsa yhdistettävissä olevaa liiketilaa, jotka avautuvat Suomenlahdentien puolelle. Porrashuoneiden sisäänkäyntiaulat avautuvat sekä pihalle että kadun suuntaan. Myös kaikki yhteistilat: kerhuhuone, pesula, talosaunat ja varastot ulkoiluvälineille ja lastenvaunuille sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Rakennuksessa on vaalean sävyiset paikallamuuratut tiilijulkisivut. Kaupunkikuvaa elävöitetään joidenkin ikkunoiden ympärille toteutettavilla tiilikehyksillä ja alimmissa kerroksissa kokonaisuudesta erottuvalla tiililadonnalla, poikkeavalla saumasävyllä ja aukotuksen keinoin. Porrashuoneiden sisäänkäyntien tehostemateriaalina on käytetty sinivihreää lasitettua tiiltä. Kaikissa asunnoissa on joko lasitetut tai ranskalaiset parvekkeet. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu korttelin yhteiselle pihalle rakennuksen pohjoispuolelle. Kaavan edellyttämä porttirakenne hakijatontin ja naapuritontin 31-25-5 välille esitetään tarkemmin myöhemmin rakennettavan tontin 31-25-5 suunnitelmissa. Hanke on pienasuntovaltainen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 84 ja niiden keskipinta-ala on 45 m².

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 4 600 kem². 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 690 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6 210 m² ja kerrosala 5 737 kem². Kokonaisalasta 4 591 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 526 kem² (11 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 219 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta, 401 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 473 m² on kellarin osuutta.

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.

Rakennus ylittää rakennusalan rajan sisäpihan puolella noin metrin verran. Rakennuksen sisäänkäyntien oven etäisyys katualueen rajasta tulee kuitenkin asemakaavan mukaan olla vähintään metrin. Ratkaisu on toteutettu ulokemaisilla sisäänkäyntikatoksilla, jotka vastaavat myös kaavan tavoitteeseen pääsisäänkäyntien korostamisesta mm. katoksilla.

Rakennuksen 1. kerroksessa porrashuoneen 20 m² ylittävä osa, 58 kem², on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 1. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta porrashuone avautuu esteettömästi kahteen suuntaan, porrashuoneessa on kaksipuolinen läpikuljettava hissi, huonekorkeus Suomenlahdentien puolella on normaalia korkeampi ja porrashuone on valoinen molemmin puolin asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Asemakaavan mukaan vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin. Lisäksi vieraspaikkoja saa osoittaa piha-alueelle. Kohteessa vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista kaksi liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa on kuitenkin sijoitettu piha-alueelle mahdollisimman lähelle sisäänkäyntiä. Muut autopaikat sijaitsevat kortteliin 31026 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, minne liikuntaesteisillä tulisi pitkä matka. Esteettömät paikat on sijoitettu tontin 31-25-5 puolelle ja niistä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa. Piha-alueelle ei ole suunniteltu kaavan sallimia vieraspaikkoja, joten pihan muille toiminnoille on varattu riittävästi tilaa.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten 1 ap / 180 kem². Autopaikkoja toteutetaan asuntomäärään perustuen 42 ap ja 1 ap liiketiloja varten. 43 autopaikasta kaksi on osoitettu Espoon rakennusjärjestyksen mukaisesti liikuntaesteisille. 41 autopaikkaa sijoitetaan pohjoisen puoleiseen kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Liikuntaesteisille osoitetut kaksi autopaikkaa sijoitetaan korttelin piha-alueelle.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten 1 pp / 50 kem². Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 168 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Kerrostalon kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 237 henkilölle. VSS1 palvelee tämän luvan asuinrakennusta, jonka varsinainen suojapaikkatarve on 92 m² 123 henkilölle. VSS1 pieneltä osaltaan ja VSS2 palvelevat pohjoispuolen tontille 31-25-2 rakennettavaa asuinrakennusta. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta laaditun paloturvallisuussuunnitelman mukaan asunnoista on järjestetty varatiet parvekkeiden kautta siten, että pelastautuminen tapahtuu kadun ja piha puolella pelastuslaitoksen nostokaluston avulla ja päätyasunnoista omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut kahden nostopaikan sijoittamista katualueelle voimassa olevasta käytännöstä poiketen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyyselvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasitukseen ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle. Meluselvityksen mukaan asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity, kun korttelin kaikki rakennukset on rakennettu.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan rakennuksen koillispuolelle sijoittuvan viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti. Tontin viivytyjärjestelmään ohjataan myös osa korttelin yhteisten piha-alueiden hulevesistä, jotka on huomioitu viivytystilavuudessa.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että

rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty ehdot huomioiden.

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

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan rakennuspaikka sijaitsee lähimmillään noin 70 metrin etäisyydellä Finnoon huoltotunnelista itään. Koska rakentaminen sijoittuu vaikutusalueeltaan selvästi metron tilojen ulkopuolelle eikä kohteessa tulla louhimaan tai paaluttamaan, rakentamisesta ei aiheudu vaikutuksia metron kallio-tiloihin. 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. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että tontista laaditut maaperätutkimusraportit on lähetettävä Uudenmaan ELY-keskukseen, ja valtion valvontaviranomainen antaa tarvittaessa lausunnon maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, kaivettuja maa-aineksia ei saa hyödyntää kaivualueella eikä poistaa toimitettavaksi muualla käsiteltäväksi ilman etukäteen tehtävää ilmoitusta valtion valvontaviranomaiselle. Jos Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumaton, tulee kynnysarvot ylittävien maa-ainesten käsittelyssä ottaa huomioon lausunnossa annetut ehdot.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut lausunnossaan pelastuslaitoksen nostopaikkojen sijoittamista Suomenlahdentien katualueelle voimassa olevasta käytännöstä poiketen. Lausunnossa todetaan, että kaksi nostopaikkaa Suomenlahdentien ajoradalle voidaan hyväksyä ehdoilla että katusuunnitelman mukaisesti katupuihin, valaistukseen, linja-autopysäkkiin ja kadunvarsipysäköintiin ei tehdä muutoksia.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin viiden tontin välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulku- ja pelastustie-, leikki- ja oleskelualueiden, liikuntaesteisten autopaikkojen, jätteen keräyksen, johtojen ja hulevesien järjestelyistä. Lisäksi hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvän oikeuden perustamista autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen hakijatontin ja tontin 31-26-1 välille.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päätoehdotus**

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**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.

Hankkeesta laaditut maaperätutkimusraportit on lähetettävä Uudenmaan ELY-keskukseen, ja valtion valvontaviranomainen antaa tarvittaessa lausunnon maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista.

Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, kaivettuja maa-aineksia ei saa hyödyntää kaivualueella eikä poistaa toimitettavaksi muualla käsiteltäväksi ilman etukäteen tehtävää ilmoitusta valtion valvontaviranomaiselle. Jos maaperä todetaan pilaantumattomaksi, tulee kynnysarvomaiden käsittelyssä huomioida Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon ehdot.

Maankaivutöiden aikana maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, jätejakeita tai maaperässä jätettyttä, tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen tai Espoon ympäristönsuojeluun lausunnon mukaisesti.

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.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työt metroradan läheisyydessä".

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Katselmuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite-/yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista ja/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 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

72/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 167

16.11.2023

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1164

Jakelu

Hakija

3614/10.03.00/2023

§ 168

Uudisrakennuslupa 2023-1093 Harmaamäki 1

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-43-70-4

Harmaamäki 1

VANTTILA

02780 ESPOO

Pinta-ala 9105.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, (1/2) III,

käyttötarkoitus

e = 0,35 + 15 %

Kaavanmukainen

3186.8 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

45.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Tunturikyöhy

c/o YIT Suomi Oy

Vankanlähde 7

13100 HÄMEENLINNA

Toimenpide

Neljä omakoti- ja paritaloista koostuvaa kytkettyä rakennusta (1, 4, 5 ja 6), kaksi rivitaloa (2 ja 3), kaksi ajoliittymää, omakotitalon (988D) ja talousrakennuksen (989E) purkaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041087282	717.0	717.0	2330.0	2
2	104108713K	377.0	377.0	1290.0	2
3	1041087304	534.0	534.0	1830.0	2
4	104108714L	497.0	497.0	1635.0	2
5	104108736A	914.0	914.0	2975.0	2
6	104108737B	489.0	489.0	1710.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
7	101097988D	45.0	45.0	130.0	1

8	101097989E	0.0	0.0	0.0	0
---	------------	-----	-----	-----	---

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Kaupunkikuvatoimikunta	08.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	25.09.2023	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 7 kpl	17.10.2023	Mahdollistava
Kaupunkisuunnittelukeskus	06.10.2023	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	29.09.2023	Mahdollistava
Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	13.10.2023	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	17.10.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 25 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja 2 kpl
Hankeselostus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennus- ja purkujäteselvitys
Kerrosalalaskelmat- ja kaaviot
Laskelma varastotiloista
Energiaselvitys ja -todistus 14 kpl
Esteetön rivitalo- ja pientalo -lomakkeet
Hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Piha-, pintavesi- ja istutussuunnitelma
Tonttileikkaukset
Värilliset julkisivupiirustukset 6 kpl
Havainnekuvat
Valokuvia
Ennakkoneuvottelun muistio
Vastine KKT-lausuntoon
Vastine naapurien huomautuksiin
Autokatosten avoimuuslaskelma
Alustavat rakennetyypit
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa neljän omakoti- ja paritaloista koostuvan kytketyn rakennuksen, kahden rivitalon ja kahden ajoliittymän rakentamiseen sekä vanhan omakotitalon purkamiseen. Luvan yhteydessä ilmoitetaan vanha talousrakennus purettavaksi ja haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perustellaan sillä, että maanrakennustyöt tulisi ehtiä tekemään ennen sydäntalvea.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee erillisten tai kytkettyjen asuinpientalojen korttelialueella AP-1. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on (1/2)III. Tonttia reunustaa kaakkois- ja eteläreunoilla istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka avokalliot ja arvokkaat puuryhmät on säilytettävä ja jonka alueelle kadun reunaan on istutettava puurivi. Julkisivumateriaalit ja värit on suunniteltava kortteleittain yhtenevästi ja yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. peruskallion louhimiseen, maanpinnan muotoiluun, kasvillisuuteen ja pohjavesialueen huomioimiseen liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvat rakennukset ovat kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Talo A-C muodostuu kolmesta toisiinsa kytketystä paritalosta, talot F-G ja L-M kahdesta toisiinsa kytketystä paritalosta ja talo H-K kolmesta kytketystä paritalosta ja yhdestä omakotitalosta. Talot kytkeytyvät toisiinsa pulpettikattoisten autokatosten, ja F-G-talossa lisäksi pihavarastojen välityksellä. Julkisivut ovat puuverhottuja ja niissä on käytetty murrettuja sävyjä yhtenevästi korttelin pohjoispuolelle jo rakennetun hankkeen kanssa. Kaikilla asunnoilla on lasitettu terassi, asuntopiha ja oma pihavarasto. Lisäksi tontille rakennetaan yhteinen leikkialue, tontin sisäiset ajotiet, kävely-yhteydet, tukimuureja ja portaita, pysäköintialueet sekä jätteiden syväkeräysjärjestelmä. Hankkeessa rakennetaan yhteensä 31 perheasuntoa, joiden keskipinta-ala on 89 m².

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 3 187 kem². Lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 478 kem².

Hankkeen kokonaisala ja kerrosala on 3 528 m², mistä 3 133 kem² muodostuu varsinaisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, 175 kem² asuntojen pihavarastoihin käytettävästä lisärakennusoikeudesta ja 220 kem² MRL 115 § 3 momentin mukaisesta 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävästä osuudesta sekä väestönsuojan ja teknisen tilan osuudesta. Lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisesti pihavarastoihin. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 54 kem² ja lisärakennusoikeutta 303 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Tontille rakennetaan asemakaavan sallimien erillisten tai kytkettyjen pientalojen lisäksi kaksi rivitaloa. Poikkeusta perustellaan sillä, että

rivitalojen rakentamisella mahdollistetaan haastavan rinnetontin väljempi ja turvallisempi rakentaminen. Lisäksi ulkoalueet, kulkuväylät ja autopaikat saadaan toteutettua sekä sijoitettua kokonaisuuteen sopivalla tavalla ja tontista saadaan viihtyisämpi ja käytännöllisempi. Rivitalojen kerrosala on yhteensä alle 30 % koko tontin rakennusoikeudesta, eli pääosa tontin rakentamisesta on kuitenkin kaavan mukaista. Kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut rivitalojen rakentamista tontille.

Asemakaavan mukaan autopaikat on pääasiassa sijoitettava asuinrakennuksen yhteydessä olevaan autotalliin tai autosuojaan. Lisäksi voi rakentaa enintään 10 auton pysäköintialueita. Hankkeessa kytkettyjen pari- ja omakotitalojen asunnoille on osoitettu yksi autopaikka sisäänkäyntien yhteydessä olevista autokatoksista, mutta talojen toinen autopaikka sekä rivitalojen autopaikat ovat tontilla kattamattomina. Yhteensä 54 vähimmäisvaatimuksen mukaisesta autopaikasta 21 on katettu ja hanke poikkeaa näin kaavan vaatimuksesta. Poikkeamaa perustellaan sillä, että rivitalojen autopaikat ovat luontevia olla kattamattomia sekä sijoitettuna keskitetympin, jotta ne eivät vie liikaa tilaa paljon korkeuseroja sisältävän tontin pinta-alasta. Osittain keskitetympi paikoitusratkaisu väljentää tontinkäyttöä, mahdollistaa selkeät ja turvalliset kulkuväylät tontin sisällä ja vähentää tontin sisäistä ajoneuvoliikennettä. Keskitetyt autopaikat on jaettu kaavan mukaisesti alle 10 auton alueisiin.

Rivitalon D julkisivun pituus on 21 metriä ja se ylittää asemakaavan salliman 15 metrin yhtäjaksoisen julkisivun pituuden 6 metrillä. Poikkeusta perustellaan sillä, että julkisivupinnasta ulospäin tulevien ranskalaisten parvekkeiden kaiteet, asuntopihojen väliset seinäkkeet sekä terassien katteet saavat kuitenkin aikaan vaikutelman todellista lyhyemmästä yhtäjaksoisesta julkisivusta.

Tontin pintaa saa asemakaavan mukaan korottaa korkeintaan 50 cm ja luiskan kallistus saa olla korkeintaan 1:20. Hankkeessa voimakkaampi maanpinnan profilointi mahdollistaa kuitenkin mm. esteettömät kulkuyhteydet sekä autopaikoituksen järjestämisen paikoitukseen soveltuville niin sanotuille vähemmän tärkeille tontin osille. Maaston profilointiin käytetään niissä kohdin missä mahdollista ilmeeltään hyvin siistiä tukimuurikiveä sekä istutuksia.

Tontille rakennetaan kaksi ajoliittymää Espoon rakennusjärjestyksen salliman yhden ajoliittymän sijaan. Tontin sisäiset korkeuserot eivät mahdollista ajoneuvoliikennettä eikä esteetöntä jalankulkua tontin läpi vain yhtä ajoneuvoliittymää käyttämällä. Sekä kaupunkitekniikan keskus että kaupunkisuunnittelukeskus ovat puoltaneet kahden ajoliittymän rakentamista.

Rakennusten A-E terassit sijoittuvat tontin kaakkois- ja eteläreunoilla kokonaan tai osittain asemakaavassa istutettavaksi tarkoitettun tontinosan puolelle. Näin on saatu tontin sisäosiin riittävästi väljyyttä mm. turvallisemman tontin sisäisen ajo- ja kävelyliikenteen järjestämiseen, riittävän kokoisen leikki- ja oleskelualueen muodostamiseen,

esteettömien kulkuväylien järjestämiseen sekä riittävät näkymät asuntojen pääikkunoiden eteen parantamaan asumisviihtyvyyttä ja yksityisyyttä. Terassit ovat maltillisen kokoiset ja ne sijoittuvat kaavoittajan lausunto huomioiden enintään 2,5 m istutettavan tontinosan puolelle.

Maastonmuodoista johtuvat haastavat lähtökohdat ja perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 2 autopaikkaa pientaloasuntoa kohti ja 1 autopaikka rivitalon 75 kem2 kohti, eli yhteensä 54. Tontille rakennetaan 55 autopaikkaa, joista 21 on sijoitettu katoksiin. Kaksi paikkaa on mitoitettu liikuntaesteisille.

H-rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 86 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimisto- ja talovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä. Suunnitelman mukaan hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan tontin eteläosaan ajoväylän kohdalle sijoitettavan huleveden viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty ehdot huomioiden.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole tontilla sijaitsevan 1956 valmistuneen omakotitalon purkamiseen huomauttamista. Alueen rakennussuojelukysymykset on ratkaistu vuonna 2006 hyväksytyyn asemakaavan yhteydessä.

Tontti sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulla Brinkinmäen 1-luokan pohjavesialueella. Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä mm. maanrakennustöiden suorittamiseen, louhintatöiden räjähdysaineiden käsittelyyn, työkoneiden säilyttämiseen ja polttonesteiden jakeluun sekä hulevesien käsittelyyn liittyvin ehdoin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, ettei kiinteistöllä suoritettavista töistä saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen eikä pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa.

Espoon ympäristönsuojelun valvontatietojen mukaan tontilla on sijainnut

kasvihuoneita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Ympäristönsuojelun näkemys on, että kohteessa on suoritettava ennen rakentamistoimien aloittamista lisätutkimuksia, jotta voidaan varmistua, esiintyykö kiinteistöllä kasvihuoneiden kasvualustana käytettyä maata. Mikäli tällaista maata havaitaan, on maaperästä tehtävä lisätutkimuksia lausunnossa mainitun Uudenmaan ELY-keskuksen antaman kannanoton mukaisesti.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Korttelin länsi- ja luoteispuolella sijaitsevien naapuritonttien 43-74-1, 43-74-4 ja 43-74-5 omistajat ovat jättäneet hankkeesta huomautuksen liittyen alueen kuormittuneisiin liikennejärjestelyihin ja Harmaamäki-kadun turvallisuuteen liittyen. Huomautuksissa vaadittiin 1) tontille ajon siirtämistä liian kapealta ja jyrkältä Harmaamäki-kadulta Harmaaniitynkujalle, 2) jalkakäytävän rajaamista hakijatontin reunaan koko Harmaamäki-kadun matkalle, 3) talojen M ja L siirtämistä tai rakentamatta jättämistä, jotta yleisilme luonnonsuojelualueen reunamilla pysyisi vihreämpänä sekä 4) tilan varaamista jalankulkuväylälle hakijatontin ja sen pohjoispuolella olevan tontin 43-70-3 väliin yhdistämään Harmaamäen ja Harmaaniitynkujan siten, että kulku luonnonsuojelualueelle ja lenkipolulle ohjautuu Harmaaniitynkujan kautta. Lisäksi tontin 43-74-4 omistajat ovat huomauttaneet julkisivujen värityksestä ja vaativat, että hankkeen rakennusten pääväri olisi valkoinen ja tehostevärit musta ja harmaa alueen yhtenäisyyden säilyttämiseksi mm. huomauttaneiden tonttien värityksen ja ilmeen kanssa.

Hakija toteaa vastineessaan, että 1) suunniteltu ajo Harmaamäki-kadulta on asemakaavan mukainen ja ajo Harmaaniitynkujalta jyrkällä rinnetontilla olisi haastava sekä esteettömyyttä että tontin sisäistä liikennettä ajatellen, 2) korttelia palvelevan yleisen jalankulkuväylän osoittaminen hankkeeseen ryhtyvän tontilta ei ole mahdollista ja tällainen jalankulkuväylä on yleensä osoitettava tonttien ulkopuolelle ja huomioitava asemakaavassa, 3) tontille suunnitellut M- ja L-talot sijaitsevat rakennusalueella eikä tontin pohjois- tai luoteisosia ole määrätty asemakaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi tai istutettaviksi tontinosiksi, ja että 4) asemakaavassa ei ole osoitettu koko korttelia palvelevaa jalankulkuväylää hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin väliin. Julkisivujen värityksestä hakija toteaa vastineessaan, että rakennusten värit ovat yhtenäiset pohjoispuolella olevan tontin 43-70-3 kanssa. Rakennuksissa on jo olemassa valkoisia ja tummanharmaita sävyjä, joilla huomioidaan ympäröivää rakennuskantaa. Lisäksi on keltainen sävy, joka yhdistyy korttelin eteläpuolella olevien rakennusten värien kanssa sekä vihreä ja harmaanruskea, jotka korostavat alueen luonnonläheisyyttä. Rakennusten värien määrä, joita ei ole kuitenkaan montaa, korostavat pientalomaisuutta ja vahvistavat pientalovaltaisen alueen identiteettiä. Lupavalmistelijan vastineena voidaan todeta, että rakennusten ilmeen tulee asemakaavan mukaan olla kortteleittain yhteenosopivia ja hanke muodostaa jatkumon sen pohjoispuolelle jo rakennetulle hankkeelle. Kaupunkikuvatoimikunta ja

kaupunkisuunnittelukeskus ovat puoltaneet hankkeen kokonaissuunnitelmaa ja kaupunkitekniikan keskus kahta ajoliittymää Harmaamäki-kadun puolelle.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustusten tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 90 670 euron vakuus.

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

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.

Ennen rakentamistoimien aloittamista on tontilta suoritettava lisätutkimuksia, jotta voidaan varmistua, esiintyykö kiinteistöllä kasvihuoneiden kasvualustana käytettyä maata. Mikäli tällaista maata havaitaan, on maaperästä tehtävä lisätutkimuksia Espoon ympäristösuojelun antaman lausunnon mukaisesti. Mikäli tutkimusten perusteella yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon, on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Mahdollisesti tehtävät maaperän pilaantuneisuuden tutkimukset on toimitettava tiedoksi Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei se heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Maanrakennustöistä ei saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista ja pohjaveden pinnan laskua pohjavesialueella tai pohjaveden pilaantumista. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon ehtoja tulee noudattaa.

Tontilta ei saa kaataa puita liito-oravien ja lintujen pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 168

16.11.2023

vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §, Rakennusjärjestys 17 a §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1093

Jakelu

Hakija

Huomauttaneet naapurit

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

82/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 169

16.11.2023

3620/10.03.00/2023

§ 169

Uudisrakennuslupa 2023-1007 Anna Sahlsténin katu 18

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-51-347-3

Anna Sahlsténin katu 18

LEPPÄVAARA

02600 ESPOO

Pinta-ala 1827.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, VIII, 2850 kem2, Asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

2850.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 18

c/o Lujatalo Oy

Sokerilinnantie 11 B

02600 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

104104768A

3898.0

3898.0

12563.0

8

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 18.09.2017

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 05.09.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 2
kpl 19.09.2023

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl

Kaupparekisteriote

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Hankekuvaus
Rasitesopimus
Naapurin suostumus 2 kpl
Katukorkeusilmoitus ja tasaussuunnitelma
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjäteselvitys
Kerrosalalaskelma ja pinta-alataulukko
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtoselvitykset
Palotekniset erillissuunnitelmat
Esteettömyysselvitys
Ulkovaipan ääneneristävyyselvitys ja lomake RAK05B
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pohjatutkimuspiirustukset
Pintavesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja istutussuunnitelma
Selvitys yhteistiloista
Ulkoväriyysuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Periaateleikkaus lasitettavasta parvekkeesta
Selvitys polkupyöräsäilytyksestä
Viherkerroin
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
LVI-suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Muut piirustukset - jätteenkeräyssäiliöiden aita
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle ja 9 maalämpökaivon poraamiselle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle. Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 2850 kem² minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat ja jätehuollon tilat. kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (428 m²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0.6 m katutason yläpuolella.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden yhtenäiseen toteutukseen ja istutuksiin, meluun, ilmanlaatuun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on ensimmäinen kortteliin 51347 sijoittuvista kerrostaloista. Korttelin 51347 tonteilla 1-3 sijaitsee tilapäinen pysäköintialue, joka palvelee korttelin 51346 tonttien 3-6 tilapäisenä pysäköintialueena kunnes kortteliin 51348 rakenteilla oleva pysäköintirakennus on otettu käyttöön.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 51 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 46,5 m².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia, joka on osa-alueittain vaakauritettu. Julkisivua on elävöitetty myös julkisivupinnasta sisennetyin maalatuin värikenttin sekä maantasokerroksen graafisella betonilla. Parvekkeiden taustaseinät on vaakauritettua maalattua betonia. Kaikissa asunnoissa on parveke ja parvekkeet lasitetaan. Pelastautuminen hoidetaan omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

Jätteet kerätään pihalla sijaitseviin syväkeräysastioihin, jotka aidataan.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 3898 brm² ja kerrosala 3898 kem². Asemakaavan mukaista asuinkerrosalaa on 2850 kem², MRL 115§ sallimaa ylitystä 326 kem² ja asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 721 kem². Yhteistilojen osuus lisärakennusoikeudesta on 337 m² (11 %).

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa haetaan seuraavat vähäiset poikkeamat perusteluineen -Asuinrakennuksen parveke ylittää rakennusalan tontin koillisosassa istutettavalle tontin osalle rakennuksen kulmaparveketornia kannattelevalla pilarilla sekä parvekekulman n. 1,4 m² laajuisella osalla. Poikkeamaa on perusteltu parvekkeen paremmalla muodolla ja käytettävyydellä.

-Jalankulkuyhteys ja liikuntaesteisten autopaikka sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle tontin osalle. Poikkeamaa on perusteltu mm. le-autopaikan käytettävyydellä sekä turvallisuudella.

Rakennusalan rajan ylitykseen on naapurin suostumus. Suostumuksen

ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 34 ap. Autopaikoista 33 ap sijoittuu viereisen korttelin LPA tontille 51348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja yksi le-autopaikka sijoittuu omalle tontille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on lukittuun, katettuun tilaan 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 95 kpl. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikoista 94 kpl sijaitsee asuinrakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa. Parvekevyöhykkeen alle on osoitettu lisäksi 5 pp-paikkaa runkolukittavina.

Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja suojapaikkoja on osoitettu 76 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynneille, yhteistiloihin ja asuntoihin on esteetön pääsy. Parvekkeille on mahdollista asentaa korotettu puuritiä, jolloin esteetön käynti asunnosta toteutuu.

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoituksessa poiketaan osittain Topten- mitoitusohjeesta sauna-, kerho-, pesula- ja kuivaustilojen osalla hakijan toimittaman selvityksen mukaan seuraavasti.

Saunattomia asuntoja on 44 kpl ja talosaunoja on 2 kpl (vaatimus 2,2 kpl).

Pesula- ja kuivaustilat jäävät ohjetta pienemmiksi, mutta asuntojen pesutiloihin on varattu tila pesutornille, yksioissa on tilavaraus kuivaavalle pesukoneelle sekä sähköasennuksissa huomioitu mahdollisuus kuivausrummulle. Pesulassa on myös kuivausmahdollisuus kuivausrummulla sekä tilavaraus toiselle pyykinpesukoneelle. Isompaa pukuhuonetta minikeittiöineen voidaan käyttää myös kerhohuoneena.

Tontin itärajan puoleisista maalämpökaivoista kolme sekä yksi tontin luoteiskulman lähellä oleva maalämpökaivo sijoittuvat alle 4 m etäisyydelle tontin rajasta mihin on naapurin suostumus. Suostumusten ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella. Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Tontin ajoliittymä sijaitsee noin 1.5 metriä idempänä kuin

katusuunnitelmassa on esitetty. Tontin itäreunasta osoitetaan kadulta myös jalankulkuyhteys portaineen. Kaupunkitekniikan keskus ei ole nähnyt näille estettä, kun asemapiirroksessa esitetään ja huomioidaan suojatien sekä kadun valopylväiden sijainti. Asemapiirrosta on tarkennettu em. osin.

Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteissa sekä kolmessa viivytysputkistossa ennen johtamista kadun hulevesiverkkoon.

Tontin käyttöhistorian perusteella tontilla ei ole odotettavissa pilaantuneita maita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että rakennuksen maantasokerroksen aukotusta kehitetään avoimemmaksi, tutkitaan pienten asuntojen yhdisteltävyyttä ja jatketaan pihan suunnittelua mm. vähentämällä pihalle sijoitettuja autopaikkoja. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

Hanke sijaitsee erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1). Ympäristönsuojelun palvelualue katsoo, että sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein sekä huomioida rakentamisen aikana lupamääräyksissä tarkemmin esitetyllä tavalla.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Autopaikoista tontille 51348-1 sijoittuvassa paikoituslaitoksessa on tehty yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätosehdotus

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

rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tontilla sijaitseville autopaikoille osoittaa korvaavat autopaikat.
Sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Mikäli alueella esiintyy happamia sulfidisavimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta (liitteenä).

Katu- ja yleisten alueiden 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.

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

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle. Ennen porausta on selvitettävä rajan tarkka sijainti.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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 117 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175§

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1007

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

90/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 170

16.11.2023

3617/10.03.00/2023

§ 170

Uudisrakennuslupa 2023-1167 Ristiniementie 12

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-34-108-10

Ristiniementie 12

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 1968.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, IV, e =

käyttötarkoitus

0,73 + 15 %

Kaavanmukainen

1432.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Bertel

c/o JM Suomi Oy

Hevosenkentä 3

02600 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja maanalainen autohalli (2)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1041125788	1727.0	1727.0	5808.0	4
2	1041125777	459.0	459.0	1518.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 13.10.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 4 kpl 31.10.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl

Kaupparekisteriote
Hallintaoikeus selvitykset
Ote pöytäkirjasta
Valtakirjat 2 kpl
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
Kiinteistörekisteriote ja tonttijakokartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyys selvitys
Liikennemeluseelvitys
Pelastuslaitosneuvottelumuistio
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palo01-lomake
Hulevesisuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Pohjatutkimukset ja pt-lausunto
Autohalli, selvitys autopaikoista
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Alueleikkaukset
LOMAKE YL08A
Ympäristöselvitys
KKT-pöytäkirja
Kaide- ja parvekelasikuviointit
Lintutörmäysten ehkäiseminen
JM Suomi Oy valvonta ja kosteudenhallintakoordinaattorin toiminta
Kesäajan lämpötilan hallinta AK suunnittelussa
Akustisen suunnittelun perusteet
RAK-suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Rak.fysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Palotekninen riskiarvio
Suunnittelu ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle sekä maanalaiselle autohallin osalle.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, josta osa saa olla enintään kolme ja osa neljä kerrosta korkea. Roomalainen numero osoittaa sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 10 500 kem² ja lupatontilla 1432 kem².

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa 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 enintään 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai puhtaaksimuuratun poltettua tiiltä.

Rakennusten pääsisäänkäyntien tulee sijaita korttelipihan puolella.

Rakennusten massoittelemat tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa.

Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,4 m.

RAKENNUSHANKE

Viereiselle tontille on aiemmin myönnetty lupa kahdelle asuinkerrostalolle (2022-712) ja niiden alla sijaitsevalle maanalaiselle autohallin osalle.

Autohalli on koko korttelin yhteinen ja toteutetaan kolmessa vaiheessa.

Rakennus sijoittuu loivaan rinteeseen. Rakennus on osittain

kolmikerroksinen, osittain nelikerroksinen. Osa 1. kerroksesta on maan alla. Rakennuksessa ei ole ullakkoa. Ensimmäinen kerros on yhteydessä autohalliin. Maanalaiseen osaan on sijoitettu varastoa, pesula ja teknisiä tiloja. Autohallista on esteetön yhteys porrashuoneen kautta rakennuksen kaikkiin asuntoihin ja yhteistiloihin.

Asuntoja toteutetaan yhteensä 12 kpl ja niiden keskipinta-ala on 103 m².

Kaikilla asunnoilla on tilava parveke tai terassi, jotka avautuvat länteen.

Rakennuksen ensimmäinen kokonaan maanpäällinen kerros avautuu ylärinteen puolella pihakansitasolle, josta on asemakaavanmukaisesti pääsisäänkäynti. Asuntoihin on mahdollista asennuttaa

ilmalämpöpumppu, niille on esitetty suunnitelmissa paikat.

Asunnoista on omatoiminen pelastautuminen parvekkeiden kautta.

Julkisivut ovat puhtaaksimuuratun tiiltä kahdessa eri sävyssä. Osa

julkisivupinnoista hierretään laastilla. Rakennuksen kattomuoto on tasakatto, katteena kumibitumikermi.

Kerhotilat ja saunaosasto rakennetaan tontille 11 kiinteistön 49-34-108-11 kellaritiloihin.

Ajoliittymä pysäköintihalliin on tontin 11 kautta. Saatto- ja huoltoliikenne ohjataan Ristinientieltä korttelin pohjoispuolen (tontti 9) ja eteläpuolen (tontti 11) liittymistä tontin alarinteen pihakadulle ja rakennuksen itäpuolelle pihakannelle.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 1727 m² ja kerrosala 1727 kem². Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 1432 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 194 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 101 kem². Tontilla olevan maanalaisen kylmän autohallin laajuus on 459 m². Korttelin rakennusoikeudesta 10 500 kem² on käytetty ennen tätä hanketta 3213 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Rakennus ylittää pohjoispuoleltaan rakentamisalueen rajan 175 mm. Ylityksen perusteena on autopaikkojen ja rakenteiden yhteensovittaminen maanalaisessa autohallissa.

Lisäksi poiketaan asemakaavaan merkityn kolmi- ja nelikerroksisen rakennuksen rakennusalan rajasta 5750 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennus noudattaa kuitenkin asemakaavan periaatetta, vaikka rakennus sijoittuu kauemmaksi Ristiniementieltä. Rakennus sijoittuu rakentamisalueen rajan sisäpuolelle lukuun ottamatta yllä mainittua pientä ylitystä.

Poikkeamat katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto. Asuntokohtaiset autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten. Hankkeen autopaikkavaatimus on 17 ap (1432 / 85 = 17). Autopaikkoja toteutetaan tälle tontille 13 kpl. Loput 4 autopaikkaa sijoittuvat jo aiemmin luvan saaneeseen autohallin osaan tontille 11. Autohallin jokaisella autopaikalla on sähköauton latauspiste. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteliin kolme liikuntaesteisten autopaikkaa (1 LE-ap / autohallilohko). Yksi liikuntaesteisen autopaikka sijoitetaan pihalle tontille 11.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem² (1432 / 30 = 48), kuitenkin vähintään 1,5 pp / asunto. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 58 kpl, joista 48 kpl sisätiloihin ja piha-alueelle 10 kpl. Ulos sijoitettavat pyöräpaikat ovat myös kiinteistön 49-34-108-6 / rakennus D käytössä. Ulos sijoitettavista polkupyöräpaikoista 4 on vieraspaikkoja.

Väestönsuoja sijaitsee tontille 6 rakennettavassa asuinkerrostalossa.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluserveys:

Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä enimmillään 45 dB keskiäänitaso. Rakennus ei sijaitse melualueella eikä julkisivuille kohdistu äänitasoero vaatimusta. Asemakaavan mukaan yli kahden neliömetrin kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 27.3.2023 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee korostaa pääsisäänkäyntien ilmettä kaupunkikuvassa, kiinnittää huomiota julkisivumateriaalipintojen rajauksiin, huomioida lintujen törmäysriski ja asukkaiden yksityisyyden tarve parvekelasituksen lasityypin valinnassa, huolehtia avokallioiden säilymisestä. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon huomioivaksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 34108 tonttien 5, 6, 9, 10 ja 11 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, ajoyhteydestä autohalliin ja pelastusreiteille, autopaikkojen jakaantumisesta autohallissa, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle autohallissa sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta 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

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien 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
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 170

16.11.2023

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1167

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 171

16.11.2023

3618/10.03.00/2023

§ 171

Uudisrakennuslupa 2023-1168 Ristiniementie 12

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-34-108-6

Ristiniementie 12

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 1872.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (3/4)V,

käyttötarkoitus

e = 0,94 + 15 %

Kaavanmukainen

1758.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Bertel

c/o JM Suomi Oy

Hevosenkentä 3

02600 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja maanalainen autohalli (2)

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1041125722	2222.0	2165.0	7400.0	5
2	1041125711	237.0	237.0	770.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 13.10.2023

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 3 kpl 31.10.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl

Kaupparekisteriote

Hallintaoikeus selvitykset
Ote pöytäkirjasta
Valtakirjat 2 kpl
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
Kiinteistörekisteriote ja tonttijakokartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyyselvytys
Liikennemeluselvytys
Pelastuslaitosneuvottelumuistio
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palo01-lomake
Hulevesisuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Pohjatutkimukset ja pt-lausunto
Autohalli, selvitys autopaikoista
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Alueleikkaukset
LOMAKE YL08A
Ympäristöselvitys
KKT-pöytäkirja
VSS-piirustus
Kaide- ja parvekelasikuviointit
JM Suomi Oy valvonta ja kosteudenhallintakoordinaattorin toiminta
Kesäajan lämpötilanhallinta suunnittelussa
Lintutörmäysten ehkäiseminen
Akustisen suunnittelun perusteet
RAK-suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Rak.fysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Palotekninen riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle sekä maanalaiselle autohallin osalle.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Tontille saa rakentaa enintään viisikerroksisen asuinrakennuksen, josta 3/4 suurimman kerroksen alasta saa ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi, asemakaavamerkintä on (3/4) V. Roomalainen numero osoittaa sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 10 500 kem² ja lupatontilla 1758 kem².

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa 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 enintään 15% kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattu ja tai puhtaaksimuuratun poltettua tiiltä.

Rakennusten pääsisäänkäyntien tulee sijaita korttelipihan puolella.

Rakennusten massoittelua tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys, ja syvyysuunnassa.

Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,4 m.

RAKENNUSHANKE

Viereiselle tontille on aiemmin myönnetty lupa kahdelle asuinkerrostalolle (2022-712) ja niiden alla sijaitsevalle maanalaiselle autohallin osalle.

Autohalli on koko korttelin yhteinen ja toteutetaan kolmessa vaiheessa.

Rakennus sijoittuu loivaan rinteeseen. Rakennus on viisikerroksinen ja siinä on kellari, mutta ei ullakkoa. Rakennuksen kellari on yhteydessä autohalliin. Kellariin on sijoitettu varastoa, pesula, teknisiä tiloja sekä väestönsuoja, joka normaaliaikana on varastoa. Autohallista on esteetön yhteys porrashuoneen kautta rakennuksen kaikkiin asuntoihin ja yhteistiloihin. Maantasokerros on asemakaavasta poiketen kokonaan pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa.

Asuntoja toteutetaan yhteensä 16 kpl ja niiden keskipinta-ala on 95,5 m².

Kaikilla asunnoilla on tilava parveke tai terassi, joista suurin osa avautuu länteen. Parvekkeet ja terassit on suunnattu pääosin länteen siten, että näkymät asunnoista ovat valoisa ja avarat. Rakennuksen ensimmäinen maanpäällinen kerros avautuu alarinteen puolella pihakansitasolle, josta on asemakaavanmukaisesti pääsisäänkäynti, ylärinteen puolella on säilytettävään puistoon rajautuva tontin osa. Asuntoihin on mahdollista asentaa ilmalämpöpumppu, niille on esitetty suunnitelmissa paikat.

Asunnoista on omatoiminen pelastautuminen parvekkeiden kautta.

Julkisivut ovat puhtaaksimuuratun tiiltä kahdessa eri sävyssä. Osa julkisivupinnoista hierretään laastilla. Rakennuksen kattomuoto on tasakatto, katteena kumibitumikermi.

Kerhotilat ja saunaosasto rakennetaan tontin 11 rakennuksen A kellariin.

Ajoliittymä pysäköintihalliin on tontin 11 kautta. Saatto- ja huoltoliikenne ohjataan Ristiniementieltä korttelin pohjoispuolen (tontti 9) ja eteläpuolen

(tontti 11) liittymistä alarinteen pihakadulle ja rakennuksen itäpuolelle pihakannelle.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 2222 m² ja kerrosala 2 165 kem², josta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 1757 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 217 kem², MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 191 kem² sekä kellarin alaa 57 m². Kellarikerroksen kokonaisala on 346 m². Tontilla olevan maanalaisen autohallin laajuus on 237 m². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 1 kem². Korttelin rakennusoikeudesta 10 500 kem² on käytetty ennen tätä hanketta 3213 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta: Poiketaan määräyksestä (3/4) V, jossa suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ensimmäinen kerros on kokonaan kerrosalaan luettavaa tilaa ja yhtä suuri kuin rakennuksen suurin kerros.

Perustelu: Kaikki yhteistilat on sijoitettu kellarikerrokseen autohallin tasoon. Rakennusten kokoa ei ole haluttu kasvattaa. Yhteistilojen lisääminen ensimmäiseen kerrokseen kasvattaisi asuinkerrosalaa ylemmissä kerroksissa ja yhteistiloja tulisi enemmän kuin asemakaavan sallima enintään 15 % annetusta kerrosalasta. Poikkeama katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto. Asuntokohtaiset autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten. Hankkeen autopaikkavaatimus on 21 ap (1757 / 85 = 21). Autopaikkoja toteutetaan 21 kpl, joista 11 ap sijoittuu tälle tontille ja 10 ap tontille 11. Yksi tälle tontille sijoittuvista autopaikoista toteutetaan autohallin seuraavassa toteutusvaiheessa. Kiinteistölle osoitetaan väliaikainen autopaikka pihalueelta. Autohallin jokaisella autopaikalla on sähköauton latauspiste. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem² (1757 / 30 = 59), kuitenkin vähintään 1,5 pp / asunto. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 59 pp ja ulos 10 pp, yhteensä 69 pp.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa rakennetaan 64,5 m² 86 henkilölle, josta hankkeen tarvitsema suojapaikkamäärä on 47 suojapaikkaa ja loput 39 suojapaikkaa tulee naapurikiinteistön 10 käyttöön. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluserveys: Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä

enimmillään 45 dB keskiäänitaso. Rakennus ei sijaitse melualueella eikä julkisivuille kohdistu äänitasoerovaatimusta. Asemakaavan mukaan yli kahden neliömetrin kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 27.3.2023 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee:

korostaa pääsisäänkäyntien ilmettä kaupunkikuvassa, kiinnittää huomiota julkisivumateriaalipintojen rajauksiin, huomioida lintujen törmäysriski ja asukkaiden yksityisyyden tarve parvekelasituksen lasityypin valinnassa, huolehtia avokallioiden säilymisestä, varautua pihasuunnitelmassa maisemasuunnittelun keinoin korttelin yksityisyyden suojaamiseen yleisen puiston suuntaan.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon huomioivaksi. Korttelin puistoon rajautuva metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa säilytetään. Alueelta ei saa kaataa puustoa tai taimikkoa. Alueelle laaditaan ennen pihatöiden aloittamista täydennys- ja hoitosuunnitelma, jossa hyödynnetään luonnontaimia. Metsäpuustoa istutetaan paikkoihin, joissa metsäpohjan kasvualusta sen mahdollistaa.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 34108 tonttien 5, 6, 9, 10 ja 11 kesken on laadittu 12.7.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, ajoyhteydestä autohalliin ja pelastusreiteille, autopaikkojen jakaantumisesta autohallissa, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle autohallissa sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

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
rakennelaskelmat
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
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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

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 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1168

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

104/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 172

16.11.2023

3616/10.03.00/2023

§ 172

Uudisrakennuslupa 2023-326 Riihitontuntie 17

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-15-30-11

Riihitontuntie 17

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 2295.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

3460.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

PL 1

00098 VARMA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040739539	4860.0	4860.0	15350.0	8
2	1040739528	1392.0	1392.0	5575.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 16.03.2023

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 3
kpl 11.04.2023

.

	Kaupunkitekniikan keskus	02.10.2023	Puoltava
	Metron rataisännöinti	11.10.2023	Puoltava
	Länsimetro Espoo	19.10.2023	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl Yhteisjärjestelysopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Kerrosalalaskelma ja -kaavio Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Pohjavedenhallintasuunnitelma Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake Palotekninen suunnitelma Paarien tilantarvekaavio Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75) Ääneneristävyys selvitys Väritetyt julkisivut Julkisivujen väriyysuunnitelmat Parvekedetaljipiirustus Ympäristöselvitys Pihasuunnitelma Pinnantasaussuunnitelma Hulevesisuunnitelma Tulvariskiselvitys Selvitys yhteis- ja aputiloista Hankeselostus Sijoituslupa		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.		
	ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS 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. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem ² .		
	Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja,		

asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² 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 3460 kem². Tästä kerrosalasta on käytettävä enintään 110 kem² myymälätilaan ohjeellisena annetulle rakennusosalalle.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää aputiloja sekä kaksi kadulle avautuvaa myymälähuoneistoa. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntoja, aputiloja 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. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportilla ja luiskilla. 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 noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrelle. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alaspäin, viereiselle parvekkeelle tai parvekkeelta suoraan pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään vaaleaa ruskeanharmaata puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta vaalean ruskeanharmaan ja murretun keltaisen sävyin, kansipihakerroksessa ruosteenruskeaa värillistä betonia. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu

ruosteenruskealla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle sijoitetaan varaus aurinkopaneeleille.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4860 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 4860 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3351 kem², rakennusoikeudellista liiketilan kerrosalaa 99 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1047 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 363 kem². Rakennusoikeudellista kerrosalaa jää jäljelle 10 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 1392 kem².

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

VÄHÄISET POIKKEAMISET

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.

Asuinrakennus ylittää rakennusalan itäisen rajan noin 0,4 metrillä rakenteellisista sekä tilajärjestelyyn liittyvistä syistä.

Asuinrakennus ylittää ensimmäisessä kerroksessa rakennusalan länteen 2,06 metrin verran. Ylityksen aiheuttava, jätehuoneen ovelle johtava kulkuyhteys on jouduttu suunnittelemaan seiniltään umpinaiseksi käytävätilaksi vieressä sijaitsevien ulkoportaiden kasvuallasrakenteiden vuoksi.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto sekä liiketiloille vähintään 1 ap/ 75 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 32 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 32 ap pysäköintihalliin. Näistä kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto sekä liiketiloille vähintään 1 pp/ 100 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 113 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Liiketilojen polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitus. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 114 pp ulkoiluvälinevarastoihin.

Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistön 91 väestönsuojapaikkaa on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella S1-luokan väestönsuojiin viereisille kiinteistöille 15-30-12 ja 15-30-13.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. 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 ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarasto-, pesula-, kuivaus- ja kerhotilojen pinta-alan osalta. Hakija toteaa, että ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot ovat keskenään yhteiskäyttöisiä tilaa säästävine seinätelineineen ja että kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesu- ja kuivauskoneelle. Hakijan mukaan kerhotilan kanssa samaan kokonaisuuteen sijoitettua saunatilaa voidaan käyttää kerhotilan lisätilana.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa 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 rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta. Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa katualueelle sijoittuville 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

Eriyissuunnitelmien 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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

On 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. On 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.

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

111/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 172

16.11.2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-326

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

112/137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173

16.11.2023

3411/10.03.00/2023

§ 173

Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4 (palautettu 26.10.2023)

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka

49-13-80-2

Kuninkaansatama 4

WESTEND

02160 ESPOO

Pinta-ala 10880.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

11500.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Kuninkaansatama 1

c/o Ultivista Oy

Ukonvaaja 2 B

02130 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), kaksi pihakannen alaista pysäköintilaitosta (2, 3),
autosuojarakennus (4), syvässäilyryhmä, maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien 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

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 21.08.2023

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 3 kpl	06.06.2023	.
Uudenmaan ELY-keskus	05.06.2023	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	16.01.2023	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	27.02.2023	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	19.09.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl
 Kaupparekisteriote
 Valtakirja
 Selvitys palvelu- ja kylpylärakennuksen rakentamisesta
 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
 Esteettömyysselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (70)
 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 eteläisivulle 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 määrättyä mm. melun, ilmanlaadun, tulvariskin sekä huleveden suhteen.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellussa tasakatkoisessa 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 metallilevyypinta. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Viherkattoista autokatosta on rajattu kuultokäsitellyllä puurimoituksella.

Rakennusoikeus

Rakennuksen kokonaisala on 16 079 m². Kerrosala on yhteensä 13 476 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 11 480 kem², rakennusoikeudellista palvelu- ja kylpylätoiminnan kerrosalaa 153 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1098 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 745 kem². Kellarin ala on 1987 m² ja ullakon ala on 616 m². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää käyttämättä 20 kem². Pysäköintilaitosten kerrosala on yhteensä 3521 kem².

Palvelu- ja kylpylärakennukselle haetaan lupaa erillisellä lupahakemuksella. Lupahakemuksen liitteeksi toimitetun asiakirjan mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä sitoutuu asuntojen myyntiasiakirjoissa rakentamaan SPA-rakennuksen valmiiksi samaan aikaan asuinrakennuksen kanssa.

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 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 ap/ 150 kem²; 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 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja

lukittuun tilaan sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 pp/ 40 kem2; 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 suostumuksen ehtoja. Syvässäilyryhmä muuriraitooneen sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella kiinni kadun vastaiseen tontinrajaan. Tontinrajan ylittävälle 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 päätösehdotus

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 käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta.

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 Vaaranan

p. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Asia käsiteltiin §:n 165 jälkeen.

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.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.10.2023 § 151

Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-13-80-2 WESTEND Pinta-ala 10880.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kuninkaansatama 4 02160 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 11500.0 k-m ² 0.0 k-m ²																														
Hakija	Kiinteistö Oy Kuninkaansatama 1 c/o Ultivista Oy Ukonvaaja 2 B 02130 ESPOO																															
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), kaksi pihakannen alaista pysäköintilaitosta (2, 3), autosuojarakennus (4), syvässäilyryhmä, maalämpökaivojen poraaminen																															
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus																															
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrostien lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>104081276H</td> <td>16079.0</td> <td>13476.0</td> <td>56557.0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104098150U</td> <td>2224.0</td> <td>2224.0</td> <td>9120.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104098151V</td> <td>1297.0</td> <td>1297.0</td> <td>4990.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>104098152W</td> <td>231.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien 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	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien 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																											
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																															
	Kaupunkimittausyksikkö	21.08.2023	Mahdollistava																													
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	06.06.2023	.																													
	Uudenmaan ELY-keskus	05.06.2023	Ehdollinen																													
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.01.2023	Kieltävä																													
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.02.2023	Ehdollinen																													
	Kaupunkitekniikan 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
Esteettömyysselvitys
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 eteläsvululle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle palvelu- ja kylpylärakennukselle ja sen terassille. Pysäköinti on osoitettu korttelin länsiosaan, jossa se voi rakennusala 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 kiinteistöhuoltotilat.

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 kerhotiloihin 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. Pihalueella on hulevettä viivyttäviä ja imeyttäviä altaita ja pihan läpi toteutetaan asemakaavan edellyttämä yleinen jalankulkyhteys.

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 syvässäliöihin Kuninkaansatama-kadun päätteessä.

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

Rakennuksen kokonaisala on 16 079 m². Kerrosala on yhteensä 13 476 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 11 480 kem², rakennusoikeudellista palvelu- ja kylpylätoiminnan kerrosalaa 153 kem²,

asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1098 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 745 kem². Kellarin ala on 1987 m² ja ullakon ala on 616 m². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää käyttämättä 20 kem². Pysäköintilaitosten kerrosala on yhteensä 3521 kem².

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 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 ap/ 150 kem²; 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 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 pp/ 40 kem²; 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. Syvässäiliöryhmä muurialtoineen sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella kiinni kadun vastaiseen tontinrajaan. Tontinrajan ylittävälle 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 päätosehdotus

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

Eriyissuunnitelmien 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

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.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-560
EI JULKAISTA, 2023-560 rakennuslupahakemuksen lisäselvitys 2023-11-02

Jakelu

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

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

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 160, § 162, § 163

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisääntä.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virastoaiika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 161

Muutoksenhakukielto

Edellä mainituista päätöksistä ei saa hakea muutosta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n mukaan.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 164, § 166, § 167, § 168, § 169, § 170, § 171, § 172, § 173

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 rakennusluvun mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimus päätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 165**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää 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. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

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,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- 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,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- 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
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.

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495