

## § 95

**Muutoslupa 2023-1206, Niipperintie 29**

Päätöspäivämäärä	13.6.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	19.6.2024

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-81-9904-1 NIIPPERI Pinta-ala 13714.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niipperintie 29 02920 ESPOO  Asemakaava U5 Urheilualue 0.0 k-m <sup>2</sup> 3103.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
<b>Toimenpide</b>	Siirtokelpoisen koulurakennuksen (133F) ja kahden talousrakennuksen (134H ja 140P) paikallaan pysyttäminen edelleen määräaikaisina 31.12.2031 saakka  Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirja Poikkeamispäätös Ulkoväriyessuunnitelmat MRL 117 §:n mukaiset vaatimukset Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	Haetaan lupaa siirtokelpoisen koulurakennuksen, varastorakennuksen ja jätehuoneen paikallaan pysyttämiseen edelleen määräaikaisina kymmeneksi vuodeksi.  Siirtokelpoinen koulurakennus on valmistunut vuonna 2017. Rakennukselle on myönnetty tällöin tilapäinen lupa 2017-406-A viideksi vuodeksi. Lupa on rauennut 30.5.2022. Rakennus on ollut sen jälkeen luvatta paikallaan.	

Koulurakennus on puurakenteinen, kaksikerroksinen elementtirakennus. Rakennuksen kerrosala on 3045 kem2.

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt rakennukselle poikkeamispäätöksen 2021-1960-S, jonka mukaan rakennus saa olla paikalla 31.12.2031 saakka. Poikkeamispäätös on lainvoimainen.

#### ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan rakennus sijoittuu yleiselle alueelle, joka on asemakaavanmukainen urheilualue (U5).

#### PÄÄSUUNNITTELIJAN SELVITYS

Pääsuunnittelija on tehnyt vertailun nykymääräyksiin. Rakennus on tehty rakennusajankohdan määräyksiä noudattaen. Se täyttää myös nykyisen asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta, rakenteiden lujiuudesta sekä vakaudesta ja ääneneristävydestä.

LE-luiskan ja portaiden kaiteet eivät täytä nykyistä käyttöturvallisuusasetusta siltä osin, että kaiteen on jatkuttava vähintään 300 mm syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi.

Esteettömyysasetuksen mukaan liikuntaesteisessä WC-tilassa on oltava halkaisijaltaan vähintään 1500 mm:n suuruinen kalusteista vapaa tila ja WC-istuimen kummallakin puolella on oltava vapaata tilaa vähintään 800 mm. LE-WC-tilat eivät täytä näitä vaatimuksia. LE-WC-istuin on toispuoleisesti käytettävä ja tilavarausympyrä leikkaa vähäisesti WC-istuimen alan.

Erillistä hulevesien viivytysjärjestelmää ei ole. Pintavedet imeytetään osittain kiinteistöllä ja osa johdetaan hallitusti kaupungin avo-ojaan kaupunkitekniikan keskuksen ohjeiden mukaisesti.

#### LAUSUNNOT

Esteettömyysasiantuntija on kommentoinut hakemusta. Siirtokelpoinen rakennus itsessään on pääosin kunnossa. Pääoven käyntiluiska näyttäisi olevan pääosin katettu, joten merkitty kaltevuus 1:12,5 on nykymääräysten mukainen. Pihalle tulee osoittaa LE-saattopaikka sekä saattoauton kääntöpaikka. Pääpiirustukset on täydennetty lausunnon mukaisesti.

#### POIKKEAMISET

Hakija hakee poikkeamisia nykymääräyksistä perustellen niitä rakennuksen tilapäisyydellä ja myöntämishetkellä voimassa olevan rakentamismääräyskokoelman mukaisuudella. Hakijan mukaan rakennus täyttää pääosan nykyvaatimuksista. Rakennus on ollut paikalla vuodesta 2018 ja uusien määräysten täysimääräinen noudattaminen aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia.

Haetaan poikkeusta:

- Rakenteiden lämmöneristävyiden osalta, poiketaan asetuksen energiakulutuksen maksimiarvoista.

- Portaiden ja luiskien kaidevaatimuksista. Kohteessa kaiteet eivät jatku

tällä hetkellä 300 mm porrassyöksyn yli.

- Kosteudenhallintaselvityksen tekemisestä. Kohde on jo rakennettu.

- Hulevesien viivytysjärjestelmän puuttumisesta. Hulevesijärjestelmä on hyväksytty alkuperäisessä lupapäätöksessä ja rakennettu Espoon kaupungin Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeiden mukaisesti. Alueelle ei ole rakennettu hulevesiverkostoa.

- Liikuntaesteisten WC-tilojen esteettömyydestä siltä osin, että WC-tilan kiinteät kalusteet sijoittuvat vähäisesti kääntöympyrään ja WC-istuin on käytettävissä vain toispuolisena. LE-WC-tilat täyttivät määräykset luvan myöntämishetkellä.

Poikkeamisia rakentamismääräyksistä voidaan pitää vähäisinä.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapurit on kuultu poikkeamispäätöksen naapurikuulemisen yhteydessä ja yksi naapuri huomautti, että hän pyytää kuulemisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä, mikäli suunnitelmat muuttuvat. Rakennukseen tai piha-alueelle ei esitetä olennaisia muutoksia. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**  
vastaava työnjohtaja

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**  
loppukatselmus

#### **Muut ehdot:**

Rakennukset saavat tämän luvan perusteella olla paikallaan 31.12.2031 asti.

Rakennuspaikka on lupa-ajan umpeuduttua viipymättä siistittävät ja kunnostettava alkuperäiseen asuunsa. Tontin maisemointityöt tulee toteuttaa ennen purkutyömaa-aidan purkamista. Alueen tulee maisemoinnin jälkeen olla turvallinen ja pölyämätön.

Kun rakennukset on purettu, tulee hankkeeseen ryhtyvän tehdä rakennusten poistamiseksi karttajärjestelmästä ilmoitus kaupunkimittaukseen (ilmoitettava kohteen osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8-15.45).

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117d-e ja g, 125 §, 125 § 6 mom., 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nicole Ahtokivi  
p. 043 827 2772  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.