



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Espoon kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokoustiedot

Aika 12.12.2024 klo 17:00 -
Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs
Lisätietoja

Käsittävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
3		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	5
4	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegeoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen (pöydälle 14.11.2024)	8
5	2	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma 2025-2028, päivitys vuodelle 2025	18
6		Viranhaltijoiden päätökset	21
7	3 - 6	Espoon kaupungin neljän uuden luonnonsuojelualueen perustaminen 2024 (KH)	23
8	7	Ulkoilmatapahtumien tapahtumapäivä- ja päättymisaikalinjaus	35
9		Villa Elfvikin järjestämät luontoretket 2024	39
10		Selostus Luonnonsuojelun toimenpideohjelman (LuonTo) etenemisestä 2024	42
11	8	Ehdotuksen tekeminen rakentamislain mukaiseksi rakennusvalvontataksaksi 1.1.2025 (kh-asia)	51
12		Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Kiinteistö Oy Irmelinpesä, kiinteistö 49-22-92-1 ja Olarin Paikoitustalo Oy, kiinteistö 49-22-93-1	53
13		Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman rakennuksen poistamiseksi, 49-71-54-2, Pikkukouluntie 6, 02270 Espoo	65
14		Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen tuhoutuneen teollisuusrakennuksen purkamiseksi sekä kiinteistön siistimiseksi, 49-51-247-12, Lintukorpi 8, 02660 Espoo	70
15		Uudisrakennuslupa 2024-1079, Malleniuksenkuja 14	76
16		Uudisrakennuslupa 2024-1020, Solisevantie 10	85
17		Uudisrakennuslupa 2024-844, Kajuuttakuja 5	98
18		Uudisrakennuslupa 2024-943, Ulappakatu 4	109
19		Uudisrakennuslupa 2024-773, Kotkatie 1	120
20		Uudisrakennuslupa 2024-1, Miestentie 2	130
21		Uudisrakennuslupa 2024-47, Miestentie 2	140
22		Uudisrakennuslupa 2024-1134, Seiliniitty 4	149
23		Uudisrakennuslupa 2024-392, Rakentajanaukio 2	159

Espoo 5.12.2024

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.12.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

4/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Ari Paukku, varalla Piia Pulkkinen, ja Jyrki Nojonen, varalla Minna Cousins.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

3 Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 6604/2024, 8.11.2024.

Asia: Päätöksen korjaaminen

Päätös, jota korjaus koskee: Helsingin hallinto-oikeuden 22.10.2024 antama päätös numero 6170/2024

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 3191/2024, 14.11.2024

Asia: Lainvoiman saaneen päätöksen purkamista koskeva hakemus

Päätös: Korkein hallinto-oikeus hyväksyy Helsingin hallinto-oikeuden hakemuksen ja

purkaa hallinto-oikeuden päätöksen 16.5.2024 nro 2954/2024.

[Linkki päätökseen Korkeimman hallinto-oikeuden verkkosivuilla](#)

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 3227/2024, 14.11.2024

Asia: Rakennuslupaa koskeva valituslupahakemus

Päätös: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Ympäristönsuojelu

Asia: Aluehallintoviraston päätökset 279/2024 ja 280/2024 laiturin poistamisesta, Suvisaaristo Ramsionlahti. Ympäristölupapäätös ESAVI/25363/2023 ja hallintopakko ESAVI/16740/2023.

Selvitys aluehallintoviraston päätöksistä

Suvisaaristossa on rakennettu laituri, joka aiheuttaa haittaa naapureille. Maanomistaja on rakentanut Espoon rakennusvalvonnan myöntämällä toimenpideluvalla laiturin Suvisaariston osakaskunnan hallinnoimalle vesialueelle. Rakentamisvaiheessa laiturusuunnitelmaan tehtiin muutoksia, jotka rakennusvalvonta hyväksyi. Naapurit ovat valittaneet erillisessä prosessissa toimenpideluvasta ja siihen tehdyistä muutoksista.

Nyt tehdyt päätökset perustuvat vesilakiin. Naapurit ovat vaatineet aluehallintovirastolta hallintopakkohakemuksella, että maanomistaja veloitetaan poistamaan laituri. Maanomistaja on hakenut aluehallintovirastolta vesilain mukaista lupaa pitää paikallaan rakentamansa laiturin.

Vesilain 3 luvun 2 §:n mukaan lupaviranomaisen lupa tarvitaan sellaiseen vesialueelle tehtävän rakennelman käyttöön, josta aiheutuu häiriötä toisen kiinteistön käytölle eikä asianomainen ole antanut tähän suostumustaan. Tätä suostumusta ei ole annettu, joten laituri edellyttäisi tämän vuoksi vesilain mukaista lupaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta käsitteli tämän asian 24.8.2023 ja antoi lausunnon. Lausunnossa kuvattiin asian aiempia vaiheita sekä esitettiin näkemys, että vesilain mukaista lupaa ei tarvita haitan pienuuden takia.

Aluehallintovirasto ei ole myöntänyt vesilain mukaista lupaa, koska luvanmyöntöedellytykset eivät täyty. Laituri ja sen käyttö aiheuttavat haittaa naapureille, eikä hakijan saamaa hyötyä ei voida pitää huomattavana verrattuna siihen. Aluehallintoviraston arvion mukaan laiturirakennelma olisi mahdollisesti ollut toteutettavissa pienimuotoisempana haittojen minimoinnin periaatteen mukaisesti tarkemmalla sijoittelulla, suunnittelulla, toteutuksella ja viranomaisia sekä naapureita kuulemalla siten, että hankkeesta aiheutuvat yksityisen edun loukkaukset olisi voitu välttää.

Päätökseen saa hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta valittamalla 30 päivän kuluessa (ks. päätösten valitusosoitukset).

Päätökset oheismateriaaleissa

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

7/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 8.11.2024 6604-2024 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 14.11.2024 3227-2024 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, AVI Päätös 2792024, Laiturin pystyttäminen Ramsionlahdella, Espoo, ESAVI253632023 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, AVI Päätös 2802024, Hallintopakko laiturin poistamiseksi ESAVI167402023 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

8/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

Asianumero 10079/00.01.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

4

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegeoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen (pöydälle 14.11.2024)

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiihonen Erja
Kangaspunta Elsa
Falck Sofia
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy tarkistetut toimivaltuuksien delegeoinnit viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Tarkistetut toimivaltuudet tulevat voimaan 1.1.2025.

Ennen 1.1.2025 voimassa olleen delegointiliitteen rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksia sovelletaan niin kauan kuin ennen 1.1.2025 vireille tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittely on kesken.

Ympäristöjohtaja päättää ennen 1.1.2025 myönnettyjen ympäristölupien tarkkailusuunnitelmien muutoksista, jos ympäristölupa-asiaa ei ole tarpeen tuoda muilta osin lautakunnan käsiteltäväksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset sekä tekemään muut mahdolliset teknisluonteiset korjaukset.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

Selostus

Toimivaltuuksien tarkistamisen tausta

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 18.1.2024 hyväksymää delegointiliitettä on tarpeen päivittää 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain 751/2023 vuoksi. Samaan aikaan voimaan tulevalla lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023) osa maankäyttö- ja rakennuslain pykälistä on kumottu ja vastaavista asioista on säädetty rakentamislaisissa. Myös maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) nimike on muutettu alueidenkäyttölainsäädännön mukaisiksi. Rakentamislakiin on esitetty muutoksia (niin sanottu korjaussarja) ja ne ovat parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Myös näiden muutosten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. Hallituksen esitys [HE 101/2024 vp](#). Päivitettävässä delegointiliitteessä on huomioitu myös rakentamislakiin lisättäväksi ehdotettu puhtaan siirtymän teollisuushanketta koskeva 43 a §.

Kaupungin hallintosääntö on päivitettävänä muun muassa rakentamislain vuoksi. Hallintosäännöstä on esitetty poistettavaksi ne viranhaltijoille siirretyt toimivaltuudet, jotka on laissa annettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää itse toimivaltansa tarvittavilta osin viranhaltijoille. Vuoden alusta voimaan tulevassa hallintosäännössä on huomioitu ne toimivaltuudet, mitkä on lainsäädännössä annettu kunnalle. Näitä toimivaltuuksia ympäristö- ja rakennuslautakunta voi siirtää alaiselleen viranhaltijalle kuntalain 91 §:n ja hallintosäännön I osan 4. luvun 21 §:ssä annetun valtuutuksen nojalla hallintopakkoa lukuun ottamatta.

Näitä kunnalle kuuluvia asioita, mitkä on esitetty hallintosäännössä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, ovat erillinen sijoittamislupa suunnittelutarvealueita lukuun ottamatta, rakennuksen purkamislupa (rakentamislakiin ehdotettu muutosta, että rakennusvalvontaviranomainen myöntäisi purkamisluvan suoraan lain nojalla), rakentamislaisissa tarkoitettu vähäinen poikkeaminen ja poikkeaminen alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskielloista.

Rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. (Rakentamislain (jäljempänä RakL) 194 §). Tämä on huomioitava vastaavasti myös delegointien osalta.

Oheismateriaalina oleviin rinnakkaisteksteihin on kirjattu lihavoituina muutokset lautakunnan 18.1.2024 tarkistamaan delegointiliitteeseen. Kokonaan lihavoitu kohta tarkoittaa sitä, että toimivaltaa ei ole aiemmin ollut lautakunnan päivittämässä delegointiliitteessä. Tyhjä kohta osoittaa, että kohta on poistettu päivitettävästä liitteestä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

Oheismateriaalin vasemmassa sarakkeessa rakennusvalvonnan viranhaltijoiden kohdalla neljä ensimmäistä kohtaa on poimittu voimassa olevasta Espoon kaupungin hallintosäännöstä. Nämä kohdat on ehdotettu poistettavaksi vuoden alusta voimaan tulevasta hallintosäännöstä ja tarkoitus on, että lautakunta delegoi nämä toimivaltuudet viranhaltijalle. Näihin kohtiin ei esitetä pieniä täsmennyksiä lukuun ottamatta muutoksia. Neljännen kohdan jälkeen numerointi alkaa vasemmassa sarakkeessa alusta tällä hetkellä voimassa olevan delegointiliitteen järjestyksen mukaisesti. Oikeassa sarakkeessa on huomioitu vastaava kohta rakentamislain mukaiseksi päivitettyinä, mutta numerointi poikkeaa nykyisestä numeroinnista. Järjestys liitteessä on muutettu uuden rakentamislain pykäläjärjestyksen mukaiseksi.

Keskeisimmät muutokset rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksiin

Delegointiliitteen selkeyttäminen

Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuudet säilyvät pääosin ennallaan. Tekstejä on tarkistettu rakentamislain mukaiseksi.

Delegointiliitettä selkeytetään poistamalla liitteestä sellaiset pykäläviittaukset, jotka ovat lupa-asiaan liitännäisiä eli joista päätetään luvan yhteydessä suoraan lain nojalla. Selkeyden vuoksi näistä lupa-asioihin liitännäisistä toimivaltuuksista lisätään erillinen maininta delegointiliitteen loppuun (kohta 26).

Toimivallan delegointi säilyy näiden asioiden osalta nykyisen kaltaisena. Tämä tarkoittaa, että toimivalta säilyy lautakunnalla silloin, kun se päättää asiasta lupakäsittelyn yhteydessä. Jos rakentamislain on annettu toimivalta päättää asiasta myös aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana, viranhaltija päättää asiasta, vaikka lautakunta olisi päättänyt luvasta.

Tällaisia edellä tarkoitettuja asioita ovat laadunvarmistusvelvoituksen edellyttäminen (RakL 111 §, MRL 121 a §), viranomaiskatselmuksen ja viranomaistarkastuksen määrääminen (RakL 112 ja 113 §, MRL 150 ja 150 a §) asiantuntijatarkastuksen salliminen (RakL 114 §, MRL 150 b §) ja erityismenettelyn edellyttäminen (RakL 116 §, MRL 150 d §). Myöskään vastaavantyyppisiä muitakaan rakentamislain säännöksiä ei ole kirjoitettu delegointiliitteeseen, kuten lupamääräysten antamista (RakL 76 §, MRL 141 §), erityisalojen työnjohtajista määräämistä (RakL 97 §, MRL 122 a §), määräystä rakennuksen paikan merkitsemisestä (RakL 107 §, MRL 149 b §) ja määräystä aloituskokouksesta (RakL 110 §, MRL 121 §).

Delegointiliitteessä ei enää erikseen mainita myöskään sitä, että rakennusvalvonnan viranhaltija voi antaa suostumuksen suunnitelmasta poikkeamiseen rakennustyön aikana, koska tämä toimivaltuus on jo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

suoraan lain nojalla rakennustarkastajalla tai muulla kunnan määräämällä rakennustarkastajan tehtäviä hoitavalla viranhaltijalla.

Delegointiliitteeseen on selvytyden vuoksi tehty joihinkin toimivaltuuksiin lisäys ”toimivaltaansa kuuluvan luvan osalta” tai ”ellei asiasta päätetä rakentamisluvassa” osoittamaan sitä, että toimivaltaa ei ole poistettu lautakunnalta silloin, kun rakentamisluvan käsittely kuuluu sen toimivaltaan.

Delegointiliitteestä on poistettu viittaukset maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumottuihin 54 ja 78 §:ään. Samoin on poistettu kohta liittyen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:ään (rakennustyön haittojen välttäminen), joka on tarkoitus kumota valtioneuvoston asetuksella vuoden alusta lähtien laista puuttuvan valtuutussäännöksen vuoksi.

Rakentamislupa

Rakentamislaki uudistaa voimaan tullessaan sekä rakentamisen lupajärjestelmää että rakentamisen lupaprosessia. Uuden rakentamislain myötä lupajärjestelmä uudistuu siten, että rakennuslupa ja toimenpidelupa korvautuvat yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla (RakL 42 §). Luvan nimi muuttuu rakentamisluvaksi, sillä lupa käsittää rakennusten lisäksi myös muita, kuin rakennuksiksi mielletäviä rakennuskohteita. Toimenpideluvan ja rakentamisluvan yhdistyminen yhdeksi lupamuodoksi ei muuta nykyisiä viranhaltijoiden toimivaltuuksia.

Rakentamislaisissa rakentamisen lupakynnystä nostetaan nykyisestä. Jatkossa laissa luetellaan sellaiset rakentamiskohteet, jotka tarvitsevat aina rakentamisluvan (RakL 42 §:n 1 momentti). Näitä ovat muun muassa asuinrakennukset, kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä olevat rakennukset sekä kooltaan vähintään 50 neliometriä olevat katokset. Muiden kuin 1 momentissa mainittujen rakentamishankkeiden osalta luvanvaraisuutta harkitaan 2 ja 3 momentin mukaisesti. Toimivallan jako ympäristö- ja rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden välillä säilyy ennallaan.

Delegointiliitteestä on poistettu maininta tilapäisistä rakennuksista. Uuden lain myötä rakennusten erottelu tilapäiseen ja määräaikaiseen rakentamiseen poistuu, ja jatkossa käytössä on enää väliaikainen rakennus (RakL 10 §). Väliaikaisen rakennuksen rakentamista koskeva harkinta noudattaa pitkälti tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa harkintaa (MRL 176 §). Delegointiliitteen 2 kohdan rakentamislupaa koskeva toimivalta kattaa myös väliaikaiset rakennukset.

Rakennuksen rakentamiseen verrattavan korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuus säilyy rakentamislaisissa nykyisen kaltaisena. Niin ikään rakentamisen laajentamisen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen luvanvaraisuus säilyy ennallaan. Muiden korjaus- ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

muutostöiden luvanvaraisuus määräytyy joustavien ja osin tulkintavaraa sisältävien kriteerien perusteella sekä toisaalta rakentamislain 42 §:n 3 momentin loppuun lisätyn, aina rakentamislupaa edellyttävän listauksen perusteella. Delegointipäätöksellä ei muuteta viranhaltijoille delegeoitavaa toimivaltaa myöskään tältä osin.

Myös rakentamislaisissa rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta (RakL 43 §). Maankäyttö- ja rakentamislakiin verrattuna uutta on, että luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Päivitettävänä olevassa hallintosäännössä toimivalta erillisen sijoittamisluvan osalta on esitetty jaettavaksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä kaupunkisuunnittelujohtajan kesken. Hallintosäännön mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta päättäisi erillisestä sijoittamisluvasta suunnittelutarvealueita lukuun ottamatta. Toimivalta olisi suunnittelutarvealueiden osalta kaupunkisuunnittelujohtajalla. Erillisen sijoittamisluvan myöntämisen jälkeen toteuttamisen edellytykset ratkaisee aina rakennusvalvontaviranomainen riippumatta siitä, mikä taho on myöntänyt erillisen sijoittamisluvan. Toimivalta kuuluu joko ympäristö- ja rakennuslautakunnalle tai viranhaltijalle sen mukaisesti, kummalleko rakentamisluvan myöntäminen kuuluu. Tästä ei ole otettu erillistä mainintaa delegointilietteeseen.

Toimivaltuuksien lisäykset ja täsmennykset

Delegointilietteeseen on lisätty uusina kohtina rakentamislain 106 § (naapurin alueen käyttäminen) ja 141 § (rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti).

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamislain 106 §:n nojalla antaa hakemuksesta luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Jos lupaa naapurin alueen käyttämiseen ei myönnetä rakentamisluvan yhteydessä, voisi rakennusvalvonnan viranhaltija myöntää luvan erikseen esimerkiksi silloin, kun sitä on haettu rakentamisluvan myöntämisen jälkeen.

Rakentamislain 141 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Pykälän toisen momentin mukaan ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Esitetyn toimivaltasiirron mukaan rakennusvalvonnan viranhaltija voisi määrätä esittämään kuntotutkimuksen korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi ennen kuin antaisi korjauskehotuksen. Jos kehotusta ei noudateta, ympäristö- ja rakennuslautakunta antaisi varsinaisen määräyksen asiassa.

Rakentamislilla uudistetaan suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuden toteamista, mikä edellyttää myös päivitystä delegointiliitteeseen. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla tai työnjohtajalla on ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen antama todistus pätevyydestä kyseiseen tehtävään. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään. Kelpoisuuden arvioinnin lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on otettava huomioon suunnittelijan tai työnjohtajan resurssien riittävyys sekä mahdollinen aiemmissa tehtävissä osoitettu kyvyttömyys tehtävän hoitamiseen. Vaikka kelpoisuuden edellytykset täytyisivät, rakennusvalvontaviranomainen ei voisi hyväksyä suunnittelijaa tai työnjohtajaa, jos resurssien riittävyyden ja edellä tarkoitettu kykyjen arviointi osoittaa, ettei hän tosiasiallisesti tehtävästä suoriudu.

Rakennustyön keskeyttämistä koskevassa kohdassa 20 on huomioitu myös rakentamislain 108 §, jonka perusteella rakennustyö voidaan keskeyttää, jos rakentamishankkeessa ei ole enää työnjohtajaa tai tämä ei täytä säädettyjä vaatimuksia.

Lakimiehen ja rakennuslakimiehen nimikkeet on päivitetty uusien nimikkeiden mukaiseksi. Heidän toimivaltuuksiinsa kuuluvaa kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskevaa kohtaa on selvyiden vuoksi täsmennetty sulkemalla toimivallan ulkopuolelle alueidenkäyttölain 103 k §:ssä tarkoitetut hulevesien yhteisjärjestelyt. Niiden osalta noudatetaan myös rakentamislain 135 §:n mukaista menettelyä, mutta toimivalta jäisi ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Ympäristöjohtajan toimivaltuuksien muutos

Ympäristöjohtajan toimivaltuuksia esitetään tarkistettavaksi niin, että poistetaan kohta 1, jonka mukaan ympäristöjohtaja päättää seurantaa ja tarkkailua koskevan suunnitelman hyväksymisestä. Samalla seuraavien kohtien numerointi muuttuu. Ympäristönsuojelulain 64 §:n mukaan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

ympäristöluvassa voidaan määrätä, että toiminnanharjoittajan on esitettävä 62 §:n mukaisen seurannan ja tarkkailun tai 63 §:n mukaisen yhteistarkkailun järjestämisestä erillinen suunnitelma lupaviranomaisen, valvontaviranomaisen tai kalatalousviranomaisen hyväksyttäväksi. Lain 65 §:n mukaan lupaviranomainen tai 64 §:n mukaisen suunnitelman hyväksynyt viranomainen voi tarvittaessa muuttaa antamiaan tarkkailumääräyksiä tai hyväksymäänsä suunnitelmaa luvan tai suunnitelman voimassaolosta huolimatta. Lain 192 §:n mukaan viranhaltijan tekemään päätökseen haetaan ensin oikaisua lautakunnalta.

Tarkoituksena on, että ympäristöluvassa määrättäisiin, kenelle viranhaltijalle suunnitelma on esitettävä hyväksyttäväksi silloin, kun sitä ei hyväksytä lupakäsittelyn yhteydessä. Delegoinnin poistaminen vastaisi paremmin lainsäätäjän tarkoitusta ja asiaan liittyviä menettelysäännöksiä. Kaikissa aiemmin myönnettyissä luvissa ei välttämättä ole tällaista määräystä annettu ja luvasta erilliset suunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset on hyväksytty delegointipäätöksen nojalla. Jotta näitä suunnitelmia ei olisi tarpeen tuoda lautakunnan käsiteltäväksi vähäisten muutosten vuoksi toimivallan poistamisen jälkeen, lautakunnalle esitetään, että ennen 1.1.2025 myönnettyjen lupien osalta ympäristöjohtaja päättäisi edelleen tarkkailusuunnitelman muutoksesta. Jos lupaa olisi tarpeen käsitellä muilta osin lautakunnassa, lautakunta päättäisi samalla myös tarkkailusuunnitelman muutoksesta.

Pöydälläolon aikana tehdyt tarkistukset

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 14.11.2024 kokouksessa pöydälle jäänyttä ehdotusta on muutettu siten, että siinä on huomioitu kaupunginhallituksen 25.11.2024 kokouksessaan tekemät muutokset hallintosääntöön siltä osin kuin niillä on vaikutusta ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegointeihin. Lisäksi rakentamislain niin sanottuun korjaussarjaan liittyvä kohta 8 ”vaatii erityissuunnitelmaa täydennettäväksi” on poistettu tarpeettomana. Muutokset on päivitetty liitteeseen, oheismateriaalina oleviin rinnakkaisteksteihin ja tämän esityslistatekstin selostusosaan.

Kaupunginhallituksen 25.11.2024 kokouksessa käsittelyssä ollutta hallintosääntöä on hieman muutettu siitä, kuin mitä se oli silloin, kun kaupunginhallitus jätti esityksen pöydälle 11.11.2024. Kaupunginhallituksen valtuustolle antamassa esityksessä on tässä vaiheessa jätetty huomioimatta ne kohdat, mitkä liittyvät rakentamislain korjaussarjaan. Hallintosäännöstä on ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivaltuuksista poistettu kohdasta 10 maininta puhtaan siirtymän teollisuushankkeista. Alun perin tämä toimivalta oli tarkoitus sulkea suunnittelutarvealueiden lisäksi pois ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivaltuuksista, ja toimivalta olisi ollut joko kaupunkisuunnittelulautakunnalla tai kaupunkisuunnittelujohtajalla. Jos puhtaan siirtymän teollisuushanketta koskeva 43 a § hyväksytään lisättäväksi rakentamislakiin, toimivalta erillisen sijoittamisluvan käsittelyn

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

osalta näissä hankkeissa säilyy ympäristö- ja rakennuslautakunnalla niin kauan, kunnes hallintosääntöä muutetaan ja toimivalta osoitetaan muulle taholle. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päivittämään delegointiliitteeseen on kuitenkin edelleen jätetty maininta puhtaan siirtymän teollisuushankkeista, jotta toimivalta sulkeutuisi pois viranhaltijalta. Tekstiä on myös täsmennetty viittauksella ehdotettuun uuteen rakentamislain 43 a §:ään.

Kaupunginhallituksen esityksessä hallintosäännöksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kohta 12 on muutettu muotoon ”päättää rakentamislaisissa tarkoitetusta vähäisestä poikkeamisesta”. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 14.11.2024 pöydälle jättämän delegointiasian liitteen kohdassa 7 oli huomioitu rakentamislain 59 §:ään ehdotettu lisäys, jonka mukaan vähäisestä poikkeamisesta voi päättää myös loppukatselmuksen yhteydessä. Kohta on nyt muutettu yleisluonteisempaan muotoon: ”päättää rakentamislain 59 §:ssä tarkoitetusta vähäisestä poikkeamisesta toimivaltaansa kuuluvien tehtäviensä yhteydessä”. Lopputulos on sama kuin esittelijän alkuperäisessä ehdotuksessa eli viranhaltija päättää vähäisestä poikkeamisesta toimivaltaansa kuuluvien rakentamislupien ja loppukatselmuksen yhteydessä. Jos maininta loppukatselmuksesta lisätään rakentamislain 59 §:ään, poikkeamistoimivalta kuuluu viranhaltijalle, koska viranhaltijan tehtäviin kuuluu loppukatselmuksen toimittaminen.

Liitteestä on poistettu tarpeettomana kohta 8 ”vaatii erityissuunnitelmaa täydennettäväksi”. Kohdan poistamisen seurauksena seuraavien kohtien numerointi on muuttunut yhdellä taaksepäin. Asiaa selittävä selostusosan tekstiosuus on siirretty tähän kappaleeseen päivitettyinä. Rakentamislain 69 §:ää on ehdotettu muutettavaksi niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat. Vastaava säännös on ollut jo maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ssä. Tätä toimivaltuutta ei ole tarpeen erikseen siirtää viranhaltijalle, koska viranhaltija voi antaa määräyksen yleisen toimivaltakohdan 26 perusteella silloin, kun luvan myöntäminen kuuluu sen toimivaltaan tai määräys on tarpeen antaa aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana. Lakiin esitettävän korjauksen mukaan rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi. Toimivallan voidaan katsoa sisältyvän jo muutoinkin viranhaltijan suorittamaan rakennustyön valvontaan. Erityissuunnitelmia ei lakiehdotuksen perustelujen mukaan hyväksytä.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 137

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024
12.12.2024

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy tarkistetut toimivaltuuksien delegoinnit viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Tarkistetut toimivaltuudet tulevat voimaan 1.1.2025.

Ennen 1.1.2025 voimassa olleen delegointiliitteen rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksia sovelletaan niin kauan kuin ennen 1.1.2025 vireille tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittely on kesken.

Ympäristöjohtaja päättää ennen 1.1.2025 myönnettyjen ympäristölupien tarkkailusuunnitelmien muutoksista, jos ympäristölupa-asiaa ei ole tarpeen tuoda muilta osin lautakunnan käsiteltäväksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset sekä tekemään muut mahdolliset teknisluonteiset korjaukset.

Käsittely

Puheenjohtaja Johanna Karimäki teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavanlaisen esityksen "Esitän, että asia jätetään pöydälle."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esitys asian jättämisestä pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen esityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

1 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegoima toimivalta_
1.1.2025

Oheismateriaali

- Delegointien tarkistaminen 1.1.2025, rinnakkaistekstit, ympäristö- ja rakennuslautakunta

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

5 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma 2025-2028, päivitys vuodelle 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Nevas Mari
Savolainen Tuula
Gartman Nelli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2025-2028 päivityksen vuodelle 2025.

Käsittely

Päätös

Selostus

Ympäristöterveydenhuoltoa koskeva lainsäädäntö edellyttää kuntia laatimaan ja hyväksymään säännöllistä valvontaa koskevan ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman siten, että valvonta on ennakoivaa, riskinarviointiin perustuvaa, tasapuolista ja suunnitelmallista.

Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmien laatimisesta säädetään elintarvikelain (297/2021) 39 §:ssä, terveydensuojelulain (763/1994) 6 § ja 4 a §:ssä, eläinlääkintähuoltolain (765/2009) 8 §:ssä ja tupakkalain (549/2016) 83 §:ssä.

Valvontasuunnitelma pohjautuu ympäristöterveydenhuollon yhteiseen valtakunnalliseen valvontaohjelmaan 2025-2028 ja se sisältää vuotta 2025 koskevat elintarvikelain, terveydensuojelulain, tupakka- ja lääkelain sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvontasuunnitelmat.

Valtakunnallisen, ympäristöterveydenhuollon yhteisen valvontaohjelmakauden 2025–2028 teemana on vaikuttava valvonta ja ydintehtävät. Teemaa edistetään toteuttamalla seuraavia tavoitteita: tietoperusteinen valvonta, osaaminen ja varautuminen. Vuonna 2025 pyritään keskittymään VATI- kohdetietojärjestelmän entistä parempaan hyödyntämiseen valvonnan vaikuttavuuden tehostamisessa. Valvontatyön osana jatketaan edelleen panostamista ohjaukseen, tiedottamiseen ja neuvontaan, joita myös asiakastytyväisyyskyselyjen perusteella valvontayksiköltä odotetaan. Varautumisen osalta varmistetaan tehokas tiedonkulku ja yhteiset toimintamallit yhteistyökuntien ja olennaisten sidosryhmien kanssa häiriötilanteissa. Valvontayksikön omia strategisia painopistealueita ovat hallinnollisten pakkokeinojen käytön kehittäminen ja viestinnän tehostaminen. Eläinlääkintähuollon osalta omana painopistealueenamme ovat suunnitelmalliset tarkastukset. Panostamme valvontayksikössämme jatkossakin työhyvinvointiin sekä esihenkilötyön kehittämiseen.

Ympäristöterveydenhuollon tehtäväkenttää koskeva lainsäädäntö on ollut muutoksessa. Terveysuojelulain (763/1994) sekä siihen liittyvien lakien ja asetusten aiheuttamat muutokset työllistävät etenkin talousvettä valvovia tarkastajia. Terveysuojelulain kokonaisuudistus on käynnistynyt 2024, kestäen vuoden 2027 loppuun asti. Tupakkalain (549/2016) uudistus tulee voimaan 2025 ja tällöin valvonnan piiriin otetaan myös ns. nikotiinipussit, eli savuttomat nikotiinituotteet. Uusi eläinlääkintähuoltolaki astuu puolestaan voimaan 1.1.2026 ja lain voimaantulo tulee edellyttämään muutoksiin valmistautumista jo vuonna 2025. Vuoden 2024 alussa voimaan tullut laki eläinten hyvinvoinnista (693/2023) toi muutoksia, joiden huomioiminen valvontatyössä työllistää edelleen eläinsuojeluvalvontaa tekeviä eläinlääkäreitä.

Valvontayksikön alueella on tällä hetkellä valvontakohteita yhteensä 3764 kpl. Vuonna 2025 elintarvike, terveysuojelu- ja tupakkalain mukaisiin kohteisiin arvioidaan tehtävän yhteensä 1805 suunnitelmallista tarkastusta. Lisäksi asumisterveyden tarkastuksia, jotka ovat suunnitelman ulkopuolisia, tehdään arviolta 115 kpl. Eläinsuojelu- ja eläintautivalvontaan liittyviä tarkastuksia toteutuu arviolta 650 kpl. Tarkastuksia pyritään kohdentamaan erityisesti ongelmallisimpiin ja erityisen suuririskisiin kohteisiin sekä huolehtimaan seurantatarkastusten tehokkaasta toteuttamisesta. Valvontasuunnitelmassa on huomioitava suunnitelmallisen työn lisäksi resurssit myös sellaisten tehtävien hoitoon, joihin kuluu aikaa ei voida ennakoita. Tällaisia ovat esimerkiksi häiriötilanteiden aiheuttamat toimenpiteet, hallintopäätösten valmistelu, ilmoitusten ja hakemusten käsittelyt, lausunnot, neuvonta, sidosryhmätyö sekä laatutyö ja varautuminen.

Valvonta on toimijoille maksullista ja perustuu ympäristöterveydenhuollon taksaan. Taksa on tarkoitus päivittää vuoden 2025 alussa, kun savuttomat nikotiinituotteet sisällytetään tupakkalain uudistuksen myötä valvonnan piiriin.

Vuodelle 2025 on esitetty perustettavaksi yksi uusi terveystarkastajan vakanssi, joka keskittyy elintarvikevalvonnan tehtäviin. Elintarvikevalvonnan osalta henkilöstömäärässä on ollut arviolta kahden terveystarkastajan vaje tavoiteltaessa 80 % toteumaa suunnitelmallisten tarkastusten osalta. Uusi virka tulee helpottamaan tätä työkuormaa. Lisäksi yksikköön on esitetty uuden valvontaeläinlääkärin viran perustamista erityisesti lisääntyneistä eläinsuojeluvalvonnan tehtävistä johtuen. Ympäristöterveyden henkilöstömäärä olisi näiden vakanssilisäysten jälkeen 34,5 htv.

Valvontayksikössä seurataan suunnitelman toteutumista kokoamalla toimintaa kuvaavia mittaritietoja kuukausittain tulokorttiin. Lisäksi tulosityksikkötasolle kootaan neljännesvuosittain suoritettietoja seurantaa varten.

Valvontasuunnitelman hyväksyminen ja toteutumisen arviointi

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksymä päivitetty valvontasuunnitelma toimitetaan aluehallintoviranomaisille. Aluehallintovirasto arvioi kuntien valvontasuunnitelmia sekä niiden toteutumista. Toteutumista arvioidaan suunnitelmakautta seuraavana keväänä, jolloin raportti toimitetaan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle hyväksyttäväksi, ja tämän jälkeen edelleen aluehallintoviranomaiselle arviointia varten.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma v. 2025-2028 päivitys vuodelle 2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kauniaisten kaupunki
Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Kirkkonummen kunta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

6 Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 16 § / 2.12.2024: Lupa-arkkitehti, vakanssi 104022, viran vakinainen täyttäminen, rakentamisen luvat palveluysikkö, ESPOO-04-154-24

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 17 § / 2.12.2024: Lupavalmistelijä, vakanssi 949627, viran vakinainen täyttäminen, rakentamisen luvat palveluysikkö, ESPOO-04-145-24

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (yleiset asiat) 2 § / 4.12.2024: Päätös vahingonkorvausvaatimukseen koiran tutkimus- ja hoitokuluista.
Päätös on salassa pidettävä eläinlääkäriinammatin harjoittamisesta annetun lain 16 §:n mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Selostus

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

21/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lupa-arkkitehti, vakanssi 104022, viran vakinainen täyttäminen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lupavalmistelijä, vakanssi 949627, viran vakinainen täyttäminen, rakentamisen luvat palveluyksikkö (sisältää henkilötietoja)
- SALAINEN, Päätös vahingonkorvausvaatimukseen koiran tutkimus- ja hoitokuluista (Laki eläinlääkärinammatin harjoittamisesta 16 §)
-
-

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

7

Espoon kaupungin neljän uuden luonnonsuojelualueen perustaminen 2024 (KH)

Valmistelijat / lisätiedot:
Lähteenmäki Tia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 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 neljän, luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisen, luonnonsuojelualueen perustamista Espoon kaupungin omistuksessa oleville Mätäjärven (6 ha), Pitkoskorven (2,8 ha) ja Teirinsuo -Vitmossenin 33 ha) sekä Hynkänlammen (79 ha) arvokkaille luontokohteille selostustekstien mukaisin suojeluperustein ja -määräyksin sekä liitteenä olevien rajausesitysten mukaisesti. Yhteensä suojelupinta-ala kasvaa noin 120 hehtaarilla.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon luonnonsuojelun toimenpideohjelman mukaisesti vuoden 2024 uusiksi luonnonsuojelualueiksi ehdotetaan kolmea Espoon kaupungin mailla sijaitsevaa arvokasta luontokohdetta: Soukassa sijaitseva Mätäjärvi, Kalajärven alueella sijaitseva Pitkoskorpi (Tremanskärren laajennus) sekä Espoon keskuksen länsipuolella sijaitseva Teirinsuo - Vitmossen. Lisäksi luonnonsuojelualueeksi esitetään Kunnarlassa Hynkänlammen vanhan luonnonsuojelualueen yhteydessä olevaa Hynkänlampi -Rumpmossen - luontoaluetta.

Alueiden kuvaukset ja suojeluperusteet

Mätäjärvi

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa olevalle kiinteistölle 49-33-9908-4, ja on kooltaan 6 ha. Voimassa olevassa asemakaavassa Mätäjärvi on luonnonsuojelualue (SL-1) sekä lännenpuoleiselta reunalta osin lähivirkistysaluetta (VL). Alueen läpi kulkee Hanikan luontopolku pitkospuupolkuna. Alue rajautuu pohjoisessa ulkoilureittiin, idässä Soukansalmentiehen sekä lounaassa ja etelässä pientaloalueisiin. Lännessä metsäisellä alueella rajausta on hieman laajennettu mukailemaan uhanalaisten metsäluontotyyppien vuonna 2023 kartoitettuja rajoja sekä rinteiden korkeuskäyriä. Laajempi rajausta turvaa myös suoalueen vesitasapainoa.

Suojeluperusteet

Kyseessä on aikanaan kuivatettu entinen järvi, joka on sittemmin saanut kehittyä luonnonmukaisesti. Erilaiset uhanalaiset luontotyypit kattavat koko alueen.

Entinen järvi on nykyisin keskiosiltaan luonnontilaisen kaltaista, edustavaa, rehevää tervaleppäluhtaa, joka on luonnonsuojelulain 64§:n mukainen suojeltu luontotyyppi (tervaleppämetsä). Järven entisillä rantamilla esiintyy erittäin uhanalaiseksi luokiteltua ruohokorpea, lahoppurikasta lehtokorpea ja saniaiskorpea. Puusto on kerroksellista, paikoin järeää ja lahoppuujatkumo on hyvä. Alue tulkitaan Metsoluokituksestaan I-luokkaan, vesitaloudeltaan luonnontilainen korpi. Alueen itäosassa on laskupuro idän suuntaan. Korpivyöhykkeen ulkopuolella esiintyy tuoreita keski- ja runsasravinteisiä lehtoja (VU, EN). Rinteeseen noustessa metsätyyppi vaihtuu vähitellen lehtomaisen kankaan kautta edustavaksi tuoreeksi kangasmetsäksi (VU). Alueella on kerroksellista, järeää kuusivaltaista sekametsää, jossa on paikoin runsaasti maapuuta.

Uhanalaisista lajeista alueella esiintyy lahokaviosammalta, luontodirektiivin tiukasti suojelemaa liito-oravaa sekä silmälläpidettävää rakkosammalta. Koilliskulmassa kasvaa muutamia, mahdollisesti istutusperäisiä kynäjalavia.

Pitkoskorpi

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa olevalle kiinteistölle 49-85-9903-20, 49-413-12-18 sekä 49-413-18-9 ja on kooltaan 2,8 ha. Luonnonsuojelun toimenpideohjelmassa kohde on nimeltään Tremanskärin laajennus. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL) ja Pitkoskorven rämeen osalta sl; lähivirkistysalueen osa, jonka luonnonolosuhteet tulee säilyttää. Vireillä

olevassa yleiskaava 2060 -luonnoksessa alue on luonnonsuojelualuetta (SL). Kohde on lisäksi osa valtakunnallisen soidensuojeluohjelman kohdetta Tremanskärr-Kringelkärr. Suojelurajaus on tehty pääosin luonnonsuojeluohjelman rajauksen mukaisesti, yhdistämään alue pohjoisen puolella olevaan Tremanskärrin luonnonsuojelualueeseen.

Suojeluperusteet

Esitetyllä suojelualueella esiintyy pienialaisesti edustavia ja luonnontilaistuvia korpi- ja kangasmetsäluontotyyppisiä. Keskiosissa on vaarantunutta tupasvillakorpea. Reunamilla uhanalaisista luontotyypeistä esiintyy ruohokorpi ja aitokorpea. Puustossa esiintyy runsaasti tervaleppää. Lajistoon kuuluvat mm. isoalvejuuri, suovehka, suopursu, isokarpalo, korpikastikka, virpapaju, korpipaatsama ja kurjenjalka. Linnuista alueella esiintyy mm. pyy, joka on lintudirektiivin liitteen I laji. Puusto on paikoin nuorehkoa, mutta rakenteeltaan monikerroksista. Paikoin esiintyy myös varttuneempaa kuusikkoa sekä yksittäisiä järeitä haapoja. Lahopuustoa on kohtalaisesti. Alueen pohjoisosassa on rehevä korpijuotti, jossa kulkee noro. Suolta rinteeseen noustaessa esiintyy kapealti lehtomaista kangasta, jossa kasvaa mm. nuoria metsälehmäksiä. Rajauksessa on lisäksi mukana kapeahko vyöhyke kangasmetsää suokohteen ympärillä.

Teirinsuo-Vitmossen

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-71-9903-7 ja 49-71-9908-14 ja on kooltaan 33 ha. Alue rajautuu etelässä Kehä III:een (noin 35 m suojavyöhykkeellä), lännessä Blominmäen jätevedenpuhdistamoon ja pohjoisessa Rintamäen asuinalueeseen. Jätevedenpuhdistamon laajennukselle on jätetty tila suojelurajauksen ulkopuolelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL-1), ja pieneltä osin suojaviheraluetta (EV-1). Alueella on luo- ja s-1 -suojelumerkintöjä. Vireillä olevassa yleiskaavassa 2060 alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti. Luontotyyppipäätöksellä suojeltu Teirinsuon tervaleppäkorpi sisältyy rajaukseen. Alueen läheisyyteen rakentunut kalliopuhdistamo ei näytä merkittävästi vaikuttaneen soiden luonnontilaan.

Suojeluperusteet

Esitetty suojelurajaus sisältää kaksi monipuolista ja luonnonoloiltaan edustavaa suota ja niiden ympäristössä olevia kangasmetsiä ja männikköisiä kallioita. Vitmossenin suotyypeistä eteläpään sararäme ja pohjoispään varpukorpi ovat Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia. Suurimman osan Vitmossenista kattava isovarpuräme on luontotyyppinä vaarantunut. Teirinsuon alue kattaa lähes kauttaaltaan uhanalaisia

luontotyyppejä. Edustavimpana suon osana voidaan pitää eteläosan lahdekettä, jossa on laajalla alueella luonnontilaista nevakorpea (sarakorpea) sekä ruohokorpea. Suoalueiden välillä ja ympärillä on edustavia, monilta osin METSO -ohjelman I-luokan kriteerit täyttäviä kangasmetsiä, jotka osaltaan turvaavat myös soiden vesitasapainon säilymistä. Alueelta löytyy niin iäkstä runsaslahopuustoista kuusisekametsää, mäntyvaltaista kangasta kuin nuorempaa lehtipuustoista lehtomaista kangasta. Kehä III:n läheisyydessä on korkeita avokallioita ja kalliometsiä. Alue muodostaa luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittävän, monipuolisen kokonaisuuden, jonka arvoa lisää sen sijainti Espoon Keskuspuiston ja Nuuksion välissä; alue on Espoon tärkeimpiä ekologisia yhteyksiä.

Alueen arvokkaaseen lajistoon kuuluu mm. uhanalaiset hetesara ja lahokaviosammal, sekä harvalukuiset juolukkapaju, rahkasara ja hirssisara. Alueella on myös todettu useampi liito-oravan esiintymä.

Hynkänlampi - Rumpmossen

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-417-1-10, 49-401-1-209, 49-401-1-212, 49-401-1-195 sekä 49-401-1-269 ja on kooltaan noin 79 ha. Alue on laaja, erilaisista metsistä ja puustoisista soista koostuva alue. Se sijaitsee eteläpuolellaan olevan Hynkänlammen luonnonsuojelualueen sekä pohjoispuolella olevien Ala-Haran ja Pääskysvuoren luonnonsuojelualueiden välissä, muodostaen niiden kanssa erityisen laajan luonnonarvokokonaisuuden. Suojelualueen nimeksi ehdotetaan, erotuksena jo olemassa olevasta Hynkänlammen luonnonsuojelualueesta, Hynkänlampi -Rumpmossen. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa virkistysaluetta (V1). Vireillä olevassa Espoon yleiskaava 2060:ssa alue on luonnonsuojelualue (SL) ja hyvin pieneltä osin virkistysaluetta (V). Rajaus on tehty noudattaen luontoarvoiltaan edustavimpia metsäkuvioita sekä kaupungin kiinteistörajoja. Eteläpuolella alue rajautuu ulkoilureittiin.

Suojeluperusteet

Esitetyllä suojelualueella on useampia uhanalaisia luontotyyppejä. Etenkin itäosassa Rumpmossenin alueella esiintyy runsaasti luontoarvoja, kuten runsaslahopuustoista, ikä- ja tilarakenteeltaan luonnontilaisen kaltaista kangasmetsää, ruohokorpea, lähteikkö ja noro sekä lähdevaikutteista kosteaa lehtoa. Myös muualla alueella esiintyy uhanalaisia luontotyyppejä, kuten erilaisia korpi- ja rämelaikkuja sekä luonnontilaisen kaltaisia kangasmetsiä. Havumetsävyöhykkeen noroja ja purouomia on useampi. Hynkänlammen metsäalueeseen sisältyy myös hoidetumpia metsäkuvioita, joissa puusto on nuorempaa ja tasaikäisempää. Alue on kuitenkin laajana kokonaisuutena luonnon monimuotoisuuden kannalta hyvin merkittävä. Sijainti olemassa olevien luonnonsuojelualueiden välissä lisää alueen arvoa. Luonnontilaltaan heikommat alueet ennallistuvat ajan myötä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

itsestään, tai niitä voidaan tulevaisuudessa valmisteltavan hoito- ja käyttösuunnitelman pohjalta ennallistaa.

Uhanalaisesta ja silmälläpidettävästä lajistosta alueella esiintyy mm. liito-oravaa, harsosammalta, lahokaviosammalta sekä rusokantokääpää. Alueelta on havainto myös luontodirektiivin tiukasti suojelemasta kirjoverkkoerhosesta (luontodirektiivin liite IV).

Vaikutukset

Suojelualoitteen toteuttamisella ei ole erityisiä kustannusvaikutuksia valmisteluun Ympäristönsuojelussa kuluvan virkatyön lisäksi. Suojelualueen perustamisella ei rajoiteta 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 suojelu takaa lajeille soveltuvien elinympäristöjen säilymisen. Suojelualueiden tarjoamat ekosysteemipalvelut, kuten luonnossa virkistäytyminen, hyödyttävät Espoon asukkaita.

Ehdotettavat rauhoitusmääräykset:

Mätäjärvi

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen, lukuun ottamatta hyväksytyssä hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavia kulunohjauksen kannalta välttämättömiä rakenteita;
- tulenteko, telttailu ja muu leirytyminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- lemmikkien irti pitäminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

- 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 eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.
- maastopyöräily perustettujen reittien ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- virkistyskäyttöä palvelevien olemassa olevien rakenteiden ylläpito ja hoito;
- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja korjaukseen;
- haitallisten vieraslajien poistaminen;
- suojelualueen reunamille tulevien hulevesien johtumiseen liittyvät huoltotoimet luontoarvoja vaarantamatta
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualueutta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaamiseksi mm. asemakaavan mukainen reittiyhteys luontoarvoja heikentämättä

Pitkoskorpi

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- 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 osoitettavia 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;
- lemmikkien irti pitäminen;
- 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 eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla
- maastopyöräily perustettujen reittien ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja korjaukseen;
- haitallisten vieraslajien poistaminen;
- suojelualueen reunamille tulevien hulevesien johtumiseen liittyvät huoltotoimet luontoarvoja vaarantamatta
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaamiseksi mm. asemakaavan mukainen reittiyhteys luontoarvoja heikentämättä

Teirinsuo -Vitmossen

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen;
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen;
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen rakentaminen lukuun ottamatta hyväksytyssä hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavia kulunohjauksen kannalta välttämättömiä rakenteita;
- tulenteko, telttailu ja muu leirytyminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen;
- lemmikkien irti pitäminen;
- 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 eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- maastopyöräily perustettujen reittien ja polkujen ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- osin suojelualueen alla sijaitsevan jätevedenpuhdistamon maanalainen toiminta ja rakentaminen suojeluarvoja vaarantamatta;
- virkistyskäyttöä ja jätevedenpuhdistamoa palvelevien olemassa olevien rakenteiden ja latureitin ylläpito, käyttö ja hoito;
- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon, huoltotien tai rakenteiden käyttöön, huoltoon ja korjaukseen;
- suojelualueen reunamille tulevien hulevesien johtumiseen liittyvät huoltotoimet luontoarvoja vaarantamatta
- arkeologiset tutkimukset luontoarvoja vaarantamatta ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla;
- haitallisten vieraslajien poistaminen;
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualueutta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaamiseksi polkuyhteyksien rakentaminen luontoarvoja heikentämättä.

Hynkänlampi - Rumpmossen

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- 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 osoitettavia 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;
- lemmikkien irti pitäminen;
- 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 eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- maastopyöräily perustettujen reittien ja -polkujen ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- virkistyskäyttöä palvelevien rakenteiden ja latureitin ylläpito ja hoito;
- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja korjaukseen;
- enintään 500 hlö:n suunnistuskilpailut herkimpien alueiden mm. Rumpmossenin ulkopuolella
- haitallisten vieraslajien poistaminen;
- luonnonsuojelun rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaamiseksi mm. yleiskaavan mukainen reittiyyhteys luontoarvoja heikentämättä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Hynkänlampi - Rumpmossen suojelurajaus
- 4 Mätäjärvi suojelurajaus
- 5 Pitkoskorpi suojelurajaus
- 6 Teirinsuo – Vitmossen suojelurajaus

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_ Kaupunkitekniikan keskus/investoinnit lausunto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Kaupunkitekniikan keskus / luonnonhoito lausunto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Kaupunginmuseon lausunto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (Hynkänlampi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (Mätäjärvi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (Teirinsuo-Vitmossen) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (Pitkoskorpi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ Liikunnan lausunto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_ HSY_ kannanotto (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

8

Ulkoilmatapahtumien tapahtumapäivä- ja päättymisaikalinjaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa linjauksen erityisen häiritsevää tilapäistä melua aiheuttavien ulkoilmakonserttien ja -tapahtumien tapahtumapäivien enimmäismääristä tapahtumapaikoittain. Tapahtumapäivien vuosittaiset enimmäismäärät tapahtumapaikoittain on esitetty liitteessä 1.

Erityisen häiritsevää tilapäistä melua aiheuttavat ulkoilmakonsertit ja -tapahtumat linjataan päättyväksi pääsääntöisesti viimeistään klo 24.00. Toiminnanharjoittajan on esitettävä konkreettisia toimia meluhaittojen vähentämiseksi klo 24–01 väliselle ajalle, jotta tapahtumapäivä voidaan meluilmoituspäätöksellä sallia päättyväksi klo 1.00. Konkreettiset meluhaittojen vähentämiskeinot voivat olla esimerkiksi äänitehotason (dB) vähentäminen, melusteiden hyödyntäminen tai tapahtumapaikan valinta etäällä asutuksesta.

Erityisen häiritsevää tilapäistä melua aiheuttavien ulkoilmakonserttien ja -tapahtumien tapahtumapäivien päättymisaikoja rajoitetaan pääsääntöisesti siten, että yhdellä perättäisinä päivinä järjestettävällä tapahtumalla voi olla korkeintaan yksi kappale klo 24 jälkeen päättyvä tapahtumapäivä. Toisen tapahtumapäivän tulee päättyä viimeistään klo 24. Kolmas ja sitä seuraavat perättäisinä päivinä järjestettävät tapahtumapäivät rajataan pääsääntöisesti päättyväksi klo 22.00. Toiminnanharjoittaja voi valita näiden päättymisajankohtien keskinäisen järjestyksen. Useamman peräkkäisen tapahtumapäivän kohdalla käytetään tapauskohtaista harkintaa, jossa huomioidaan mm. tapahtuman kokonaiskesto, muiden alueelle hyväksytyjen yöaikaisten tapahtumien määrä ja tapahtumasta aiheutuva melutaso. Ulkoilmatapahtumien meluilmoituspäätöksissä huomioidaan aina lähialueelle aiheutuvaa musiikkimelun kokonaisuusmelurasitus kuluvaan vuoteen aikana.

Enemmän kuin yhden tapahtumapäivän mittaisten erityisen häiritsevää melua aiheuttavien ulkoilmakonserttien ja -tapahtumien välissä tulee kullakin tapahtumapaikalla olla vähintään seitsemän tapahtumamelutonta vuorokautta sisältäen yhden kokonaisen tapahtumameluttoman viikonlopun, jotta lähialueen asukkaisiin kohdistuva musiikkimelurasitus ei kasaannu lyhyelle aikavälille. Mikäli ulkoilmatapahtumien välissä ei jollakin tapahtumapaikalla ole musiikkimelutonta viikonloppua, tullaan meluilmoituksen myöhemmin jättäneen tapahtuman aiheuttamaa meluhaittaa vähentämään meluilmoituspäätöksen määräyksillä siten, ettei lähialueen asukkaiden kokema meluhaitta muodostu kohtuuttomaksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan linjaus ohjaa kunnan ympäristönsuojeluviranhaltijoiden toimintaa meluilmoituspäätösprosessissa. Valvontapäälliköllä on kuitenkin mahdollisuus käyttää tapauskohtaista ja riippumatonta harkintaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 122 §:n mukaisesti määräysten antamiseksi sekä tämän linjauksen soveltamiseksi ja siitä poikkeamiseen.

Tätä linjausta päivitetään tarvittaessa. Linjauksen uudelleentarkastelu voi olla tarpeen, sillä ulkoilmatapahtumien toiminta- ja fyysinen ympäristö ovat Espoossa muutoksessa.

Käsittely

Päätös

Selostus

Linjauksen tarpeellisuus

Erityisen häiritsevää tilapäistä melua aiheuttavien ulkoilmatapahtumien päättymisaikalinjaus on Espoossa tarpeen, sillä suurten ja erityisen häiritsevää melua aiheuttavien ulkoilmatapahtumien määrä on kasvanut kaupungissa. Lisäksi ulkoilmatapahtumien tapahtumapaikoiksi on vakiintunut useita hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella olevia paikkoja, joiden ympäristössä asuu merkittävä määrä espoolaisia. Ulkoilmakonserttien melulle ajoittain altistuvien asukkaiden määrää on arvioitu 500 ja 1000 metrin etäisyydellä eri tapahtumapaikoissa. Liitteessä 1 esitettyjen kahdeksan tapahtumapaikan ympäristössä asuu Espoossa yhteensä 12 835 asukasta 500 metrin ja 46 473 asukasta 1000 metrin etäisyydellä kyseisistä tapahtumapaikoista. Lisäksi 1000 metrin etäisyydellä mainituista tapahtumapaikoista asuu 2 452 asukasta muiden pääkaupunkiseudun kuntien alueella, nostaen asukkaiden määrän yhteensä 48 925 henkilöön.

Kyseisten kahdeksan tapahtumapaikan vuosina 2022–2024 toteutuneet meluilmoitusvelvolliset tapahtumapäivät on koottu taulukkoon 1.

Taulukko 1. Toteutuneet tapahtumapäivät ja päättymisajat tapahtumapaikoittain vuosina 2022–2024.

Vuosi	2022	2022	2023	2023	2024	2024
Tapahtumapaikka / päättymisaika	klo 22–24	klo 24–1	klo 22–24	klo 24–1	klo 22–24	klo 24–1
Haukilahden satama	-	2	2	-	2	-
Keran hallit	1	-	1	-	1	-
Otaniemi, Betonimiehenkuja 3–5	-	-	2	-	1	1
Otaniemen Urheilukeskus	-	-	-	-	-	-
Turveradantie 17 (Tapiola Golfin alue)	-	1	1	1	2	-
Tapiolan Kulttuuriauquio	2	-	5	-	5	-
Tapiolan Urheilupuisto	2	-	2	-	-	-
Vermon ravirata	-	-	2	-	3	-
yhteensä	5	3	15	1	14	1

Ulkoilmatapahtumien melun kokonaisrasituksen arvioinnin välttämättömyydelle on olemassa ennakkopäätös Vaasan hallinto-oikeudesta (oheismateriaali 1). Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen mukaan meluilmoituksen mukaisen toiminnan aiheuttamaa melurasitusta arvioitaessa on otettava huomioon samalla alueella järjestettävien, ilmoituksen käsittelyhetkellä ympäristönsuojeluviranomaisen tiedossa olevien tapahtumien kokonaisrasitus. Päättymisaikalinjaus mahdollistaa asukkaiden kokeman musiikkimelun kokonaisrasituksen arvioimisen aiempaa paremmin.

Linjauksen tavoitteet

Ulkoilmatapahtumien päättymisaikalinjauksen tavoitteena on lisätä suurten ulkoilmatapahtumien järjestämisen ennakoitavuutta Espoossa etenkin asukkaiden mutta myös tapahtumajärjestäjien näkökulmasta. Linjaus lisää myös läpinäkyvyyttä meluilmoitusten viranomaiskäsittelyssä.

Ulkoilmatapahtumien hajauttamisella useammalle tapahtumapaikalle tavoitellaan sitä, että niiden aiheuttamat meluhaitat eivät kerry kohtuuttomasti jollekin tietylle alueelle. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan linjaus kattaa jo käytössä olevat tapahtumapaikat sekä tapahtumapaikat, joilla ennakoidaan järjestettävän erityisen häiritsevää melua aiheuttavia ulkoilmakonsertteja- tai tapahtumia lähivuosina. Ulkoilmatapahtumien järjestäminen on mahdollista myös muilla kuin päätöksessä nimetyillä tapahtumapaikoilla. Espoon kaupunki ei hallinnoi kaikkia linjauksessa mainittuja maa-alueita, eikä voi määrätä mainittujen alueiden käytöstä

ulkoilmatapahtumatoimintaan. Espoon kaupunki ei hallinnoi esimerkiksi Tapiola Golfin aluetta, eikä voi osoittaa aluetta ulkoilmatapahtumien järjestämisaikaksi vastoin alueen hallinnoijan tahtoa.

Meluilmoitusvelvollisuus ja meluilmoituspäätös

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on tehtävä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle sähköisesti ilmoitus rakentamisesta, yleisötilaisuudesta (esim. ulkoilmakonsertti) tai muusta tilapäistä melua tai ääntä aiheuttavasta toimenpiteestä tai tapahtumasta, jos melun tai äänen on syytä olettaa olevan erityisen häiritsevää. Ympäristönsuojelulain 122 §:n mukaan viranomaisen on ilmoituksen johdosta annettava päätös, jossa on annettava tarpeelliset määräykset toiminnasta aiheutuvan ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi ja toiminnan järjestämiseen liittyvien jätelain mukaisten velvollisuuksien täyttämiseksi. Meluilmoituspäätöksen tekeminen on Espoossa delegoitu ympäristönsuojelun valvontapäällikölle.

Espoon kaupunginvaltuuston 24.4.2017 päivittämien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti meluilmoitusvelvollisuus on niillä ulkoilmakonserteilla, tapahtumilla ja muilla ammattimaisilla toiminnoilla, jotka aiheuttavat erityisen häiritsevää melua yöaikaan arkisin ma-la klo 20.00–7.00, sunnuntaina tai yleisenä juhlapäivänä klo 20.00–12.00 tai useampana kuin yhtenä päivänä. Näin ollen päiväaikaan (arkisin kello 7–20) järjestettävillä yksipäiväisillä ulkoilmakonserteilla tai -tapahtumilla ei pääsääntöisesti ole ilmoitusvelvollisuutta.

Meluilmoituspäätöksen määräykset koskevat usein toiminta-aikoja, meluntorjuntatoimenpiteitä sekä melulle asetettuja raja-arvoja. Päätöksessä voidaan lisäksi antaa määräyksiä toiminnan tarkkailusta ja tiedottamisesta asukkaille. Yöaikaan päättyvien konserttien määräykset koskevat tyypillisesti päättymisaikaa, melumittausta, melun raja-arvoja ja asukastiedotusta. Meluhaitan kohtuullisuutta arvioidaan melulle eniten altistuvien asukkaiden kannalta. Viranomaisen voi kieltää toiminnan, jos yleiselle tai yksityiselle edulle aiheutuvia huomattavia haittoja ei voida määräyksillä riittävästi vähentää.

Meluilmoituspäätöksen nojalla järjestettävä tapahtuma ei saa aiheuttaa lähialueen asukkaille kohtuutonta haittaa, joten meluhaittoja on usein rajoitettava. Asukkaiden kokeman musiikkimelun haittojen rajoittamisen tehokkaimmat keinot ovat tapahtumapäivien ja niiden päättymisaikojen rajaaminen sekä melurajojen asettaminen. Tapahtumamelun häiritsevyys ja sen aiheuttama rasitus kasvavat tapahtumapäivien määrän kasvaessa, mitä myöhempään tapahtuma jatkuu ja äänentoiston äänenvoimakkuuden kasvaessa.

Arviointi tapahtumapäivien lukumäärän kohtuullisuudesta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta arvioi neljän tapahtumapäivän vuodessa olevan häiritsevyydeltään ja kokonaisrasitukseltaan kohtuullinen

melukuorma valtaosalle nimetyistä tapahtumapaikoista. Käytännössä tämä usein tarkoittaa kahta kaksipäiväistä festivaalia tai muuta meluilmoitusvelvollista tapahtumaa.

Vuosina 2022–2024 tapahtumapäiviä on pääsääntöisesti ollut vuosittain kaksi kullakin tapahtumapaikalla (taulukko 1). Tapiolan Kulttuuriaukiolla järjestettiin kesällä 2024 viiden tapahtuman sarja, mikä oli suurin meluilmoitusvelvollisten tapahtumapäivien määrä yhdessä tapahtumapaikassa yhden vuoden aikana.

Eriyisen häiritsevää melua aiheuttavien ulkoilmatapahtumien painopistettä ohjataan linjauksella Tapiolan Urheilupuistoon ja Tapiola Golfín alueelle, sillä nämä alueet soveltuvat suurten tapahtumien järjestämiseen verraten hyvin. Urheilupuiston rakennukset toimivat meluesteinä itä-etelä-akselilla ja etäisyys suojattomiin asuinhuoneistoihin on noin 300 metriä, mikä on enemmän kuin useissa muissa Espoon ulkoilmatapahtumapaikoissa. Tapiola Golfín tapahtuma-alue sijaitsee verraten etäällä asutuksesta. Lähimpiin asuinrakennuksiin on matkaa noin 450 metriä.

Vermón raviradalla ei sallita klo 24.00 jälkeen päättyviä ulkoilmatapahtumia, sillä tapahtumien lisäksi lähialueelle aiheutuu meluhaittaa myös viikoittaisesta ravitoiminnasta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta arvioi puolenyön jälkeen päättyvien tapahtumien kasvattavan alueen asukkaiden kokeman kokonaismelurasituksen kohtuuttomaksi.

Tapiolan Kulttuuriaukiolla ei sallita klo 24.00 jälkeen päättyviä ulkoilmatapahtumia, sillä sen lähimmät häiriintyvät kohteet ovat palveluasumisen kohteita ja siten melulle erityisen herkkiä. Kulttuuriaukiolle ohjataan jatkossa häiriöltään vähäisempiä ja kooltaan pienempiä tapahtumia kuin muille tapahtumapaikoille.

Päätöshistoria

Liitteet

- 7 Liite 1_Tapahtumapäivien lukumäärät ja päättymisajat tapahtumapaikoittain vuodessa

Oheismateriaali

- Oheismateriaali 1_Vaasan hallinto-oikeuden päätös 21.12.2023 nro 1741-2023

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

9 Villa Elfvikin järjestämät luontoretket 2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi selostuksen vuoden 2024 luontoretkestä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Villa Elfvikin luontotalo on järjestänyt vuodesta 2011 lähtien kaikki lautakunnan rahoituksella toteutettavat retket Espoossa. Hankintatoimi kilpailutti luontoretket 2019 ja nykyiset sopimukset astuivat voimaan keväällä 2020. Sopimukset ovat voimassa toistaiseksi.

Retket järjestettiin ajalla 11.2.-17.11.2024. Tämän vuoden uusia retkiä olivat Soidinsuon retki heinäkuussa ja Suomen Luonnon päivän retki Olarin terveysluntoopolulle elokuussa.

Retket vuonna 2024 olivat:

- Aikuisille tarkoitetut luontoretket Espoon parhaisiin retkikohteisiin ml. Retki Villa Elfvikin puulajipolulle elokuussa, Lepakkoretki Espoo-päivänä sekä syyskuussa ja lokakuussa retki Kylämaiseman historia Elfvikin alueen menneisyyteen.
- Villa Elfvikin kevätsezonki- ja syyssezonkiretket 5–11-vuotiaille lapsiryhmille
- Koko perheen retket: Retki talviseen metsään ja Talvisia leikkejä helmikuussa, kesä-syyskuussa sunnuntairetket Villa Elfvikissä, Liito-oravan

matkassa -retki kesäkuussa ja Elämyksellinen kaamosretki Villa Elfvikin metsään marraskuussa.

Luontoretkitoimintaan osallistui yhteensä 2 596 henkeä, kun edellisenä vuonna osallistujia oli 2 866. Retkeläisten määrä väheni jonkin verran edelliseen vuoteen verrattuna, mutta osallistujamäärä oli kuitenkin ihan hyvä. Vesisateet vähensivät osallistujien määrää usealla retkellä. Vuoden suosituin retki oli Laajalahden linturetki 4.5., retkellä oli 110 osallistujaa. Toiseksi suosituin retki oli 22.9. Villa Elfvikin Keijukoulu-perheretki, jolla oli 75 osallistujaa. Retkiä oli yhteensä 102 kpl. Aikuisten retkiä oli 23 ja niillä oli osallistujia yhteensä 620, viime vuoteen verrattuna 34 henkeä vähemmän. Osallistujamäärä retkeä kohden oli 27 henkeä, edellisenä vuonna se oli 30 henkeä.

Villa Elfvikin sesonkiretkiä oli yhteensä 57 ja niillä oli 1 179 osallistujaa, viime vuoteen verrattuna 193 henkeä vähemmän. Osallistujamäärä oli retkeä kohti 21 henkeä, edellisenä vuonna se oli 26 henkeä. Sesonkiretkien tämän vuoden markkinoinnissa tavoiteltiin sitä, että ryhmäkoko saataisiin pienemmäksi. Pienemmällä ryhmällä retkikokemus on positiivisempi. Tässä onnistuttiin.

Koko perheen retkiä oli yhteensä 22, retkeläisiä yhteensä 797, viime vuoteen verrattuna 38 henkeä vähemmän. Osallistujamäärä retkeä kohti oli 36 henkeä, edellisenä vuonna se oli 38 henkeä.

Espoo tarinassa tavoitteena oli, että lähiluonto on esteettömästi saavutettavissa. Opastettujen luontoretkien kautta myös ne espoolaiset, jotka omin päin eivät halua lähteä liikkeelle luontoon, saavat siihen mahdollisuuden. Retkien tavoitteena on oppia arvostamaan omaa lähiluontoa entistä enemmän. Lisäksi luonnossa liikkumisen hyvinvointivaikutukset ovat tutkitusti merkittävät.

Luontoretkien toteuttajat olivat Nature Experts/Ympäristötutkimus Yrjölä, (aikuisten retket) ja Luonnonihme Ohjelmapalvelut Oy (koko perheen retket). Luontotalon sesonkiretket vetivät talon omat oppaat.

Nature Experts/Ympäristötutkimus Yrjölä irtisanoi sopimuksensa päättymään tämän vuoden loppuun. Hankinta päätti, että aikuisten luontoretkien palvelutuottajaksi otetaan jatkossa edellisessä kilpailutuksessa valittu varatoimittaja, Hymyilevä Punakettu, luonto- ja ohjelmapalvelut.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

40/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Oheismateriaali

Tiedoksi

Luonnonihme ohjelmapalvelut Oy
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

10

Selostus Luonnonsuojelun toimenpideohjelman (LuonTo) etenemisestä 2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Rönneberg Marika

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon luonnonsuojelun toimenpideohjelman 2021–2030 vuosina 2023 ja 2024 toteutuneet toimenpiteet ja tilannekatsauksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Luonnonsuojelun toimenpiteet eli LuonTo on laaja hanke, jonka tavoitteena on luonnon arvojen ja monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen paikallisesti Espoon alueella noudattaen kansainvälisiä ja valtakunnallisia velvoitteita ja tavoitteita sekä toteuttaen Espoo-tarinaa. Hankkeessa selvitettiin ja määritettiin keinoja olemassa olevien suojelukohteiden tukemiseksi sekä luonnonsuojeluverkoston alueelliselle ja laadulliselle täydentämiselle. Espoon luonnon arvot ja erityispiirteet halutaan säilyttää ja vahvistaa pitkällä aikavälillä, ja luonnon tuottamia toimivia ekosysteemipalveluita turvata ja parantaa.

LuonTo-hankkeen osa-alueet ovat Ekologisen verkoston nykytilaselvitys (EVN), Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma sekä Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Ekologisen verkoston nykytilaselvityksessä muodostettiin kokonaiskuva Espoon ekologisen verkoston nykytilasta, etsittiin luonnon arvokeskittymiä ja päivitettiin ekologisten yhteyksien tilanne. Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmassa 2021–2030 selvitettiin ja esitettiin luonnonsuojeluverkoston täydentämiskohteet sekä muut luonnon

monimuotoisuuden säilyttämisen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävät luontokohteet, joiden arvot Espoossa tulisi turvata. Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osiossa koottiin kaupungin käytännöt luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi ja edistämiseksi suojeluverkoston ulkopuolella.

Kaikki LuonTo -työn osa-alueet liittyvät tiiviisti toisiinsa ja toisten osien edistyminen tukee myös muita osia. Koko ohjelma tähtää luonnon monimuotoisuuden säilymiseen ja parantumiseen pitkällä aikavälillä. Suurin osa käytännöistä ja kohteiden turvaamisesta tehdään jatkuvana työnä. Tietoa ja käytäntöjä on jo viety osaksi kaupungin eri organisaatioiden jokapäiväistä toimintaa. Siksi kaikkien osa-alueiden seuranta vuosittain ei ole tarkoituksenmukaista. Kymmenvuotisen ohjelmajakson 2021–2030 jälkeen on syytä tarkastella luonnon monimuotoisuuden tilannetta ja tarvittavia toimenpiteitä kokonaisuutena uudelleen.

Kaikki Luonnonsuojelun toimenpiteet 2021–2030-ohjelman raportit löytyvät kaupungin verkkosivulta <https://www.espoo.fi/fi/luonnonsuojelun-toimenpiteet-2021-2030>.

Ekologisen verkoston nykytilaselvitys

Ekologisen verkoston nykytilaselvityksen tuloksia tarkastellaan koko LuonTo-toimenpideohjelman puolivälissä (2025–2026) ja lopussa, sillä muutokset ekologisessa verkostossa näkyvät yleensä pidemmällä aikavälillä. Ekologinen verkosto on laaja kokonaisuus ja käsite, jonka mittaaminen ei ole yksiselitteistä. Verkosto ja sen kehittyminen on hyvin riippuvainen maankäytön muutoksista. Siihen vaikuttavat mm. monimuotoisuuden edistämisen käytännöt, toimenpideohjelman kohteiden huomioiminen kaavoituksessa sekä pitkän aikavälin muutokset metsäverkostossa.

Käytäntöjen seuraaminen

Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osion seuranta toteutetaan koko LuonTo-toimenpideohjelman puolivälissä (2025–2026) ja sen lopussa. Toteutettuja käytäntöjä ja uusien käytäntöjen käyttöönottoa tai toimeenpanoa on mielekkäämpää mitata harvemmin kuin kerran vuodessa, sillä niiden tulosten näkyminen vie aikaa ja vuosi on siihen lyhyt aika. Esitetyissä käytännöissä on mukana sekä jo käytössä olevia että täysin uusia käytäntöjä; osa käytännöistä on melko yleispiirteisiä ja osa yksityiskohtaisempia. Luonnon monimuotoisuutta edistävät käytännöt ja toimintamallit sekä niiden kehittyminen ovat riippuvaisia, suoraan tai välillisesti, mm. monista ohjelmista, suunnitelmista, strategioista ja linjauksista Espoossa.

Käytännöt on jaoteltu luontotyyppikokonaisuuksittain. Lisäksi on huomioitu monia erityispiirteitä omaavat reunavyöhykkeet ja rakennetummat

siniviherverkoston alueet puistoista hulevesialtaisiin ja päiväkodin pihoista viherkattoihin. Kutakin luontotyyppikokonaisuutta koskevat käytännöt on jaoteltu nykyisiin sekä uusiin tai kehitettäviin käytäntöihin. Nykyiset käytännöt ovat käytössä olevia toimia, joita toteutetaan säännönmukaisesti ja jatkuvasti kaupungin työssä. Uudet tai kehitettävät käytännöt ovat vasta aloitettuja tai kokeiluun otettuja toimia, tai käytäntöjä, joita on tavoitteena kehittää jatkossa.

Käytäntöjä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi on LuonTo-ohjelmassa yhteensä 97 kappaletta. Niistä 66 on olemassa olevia käytäntöjä ja 31 on uusia tai kehitettäviä käytäntöjä. Eniten nykyisiä oli vesialueille (16) ja metsille ja soille (14). Uusia tai kehitettäviä käytäntöjä on eniten rakennetuille ympäristöille (9) ja metsille ja soille (8). Nykyisiä käytäntöjä toteutetaan jatkuvasti. Uusia käytäntöjä kehitetään ja otetaan myös käyttöön jatkuvasti osana virkatyötä. Nykyisten käytäntöjen toteutuminen näkyy välillisesti myös esimerkiksi toimenpideohjelman kohteiden hoidossa.

Käytäntöjä luontoarvojen huomioimiseksi kehitetään myös osana Luontoviisas Espoo -työtä. Vuonna 2024 valmistui selvitys, jossa kuvataan, millaisia käytäntöjä Espoossa on jo käytössä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi erityisesti luonnolle aiheutettavien haittojen välttämisen, lieventämisen ja kompensoinnin näkökulmasta. [Luontoviisas Espoo: Espoon käytäntöjä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi](#) -selvityksen pohjana ovat olleet Luonnonsuojelun toimenpideohjelman Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osion toimenpiteet.

Toimenpideohjelman kohteet

Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman 2021–2030 kohteiden toteutumista ja turvaamista seurataan vuosittain. Toimenpideohjelman kohteet luokiteltiin kahdeksaan luokkaan, joille kaikille on esitetty tarkempi määritelmä sekä suositukset maankäytön suunnittelulle, alueiden hoidolle ja ylläpidolle sekä virkistyskäytön ohjaamiseen. Ohjelmatyö jaettiin kahteen osioon, toimenpideohjelmaan sekä selvitysosioon. Toimenpideohjelmaan sisältyvät uusiksi luonnonsuojelualueiksi esitettävät kohteet sekä kaupungin merkittävimmät luonto- ja virkistysarvoja yhdistävien alueiden sijainnit yleispiirteisesti. Selvitysosioon kuuluvat kaikki muut työssä luontoarvojen kannalta keskeisiksi todetut alueet.

LUOKKA	Selitys	Osio
Luonnonsuojelualueet	Kaupungin luonnonsuojelualueeksi esitettävät	Toimenpideohjelma
Luonnonarvopuistot	Virkistys- ja luontoarvoja yhdistävät keskeiset kokonaisuudet.	Toimenpideohjelma
Maakunnalliset arvokohteet	Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet	Selvitysosio
Paikalliset arvokohteet	Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet	Selvitysosio
Ekoyhteys- ja tukialueet	Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet	Selvitysosio
Hoitotoimin turvattavat kohteet	Kaupungin hoitokohteet	Selvitysosio
Kohteet, joille esitetään vapaaehtoisia suojelutoimia	Muiden maaomistajien suojelun arvoiset kohteet	Selvitysosio
Kohteet, joille esitetään vapaaehtoisia hoitotoimia	Muiden maaomistajien hoitosuosituskohteet	Selvitysosio

Uusien suojelualueiden edistämisen aikataulu

Toimenpideohjelmaan sisältyvät kaupungin omistamilla alueilla sijaitsevat uusiksi luonnonsuojelualueiksi osoitettavat alueet. Luonnonsuojelualueeksi esitettäviä kohteita oli yhteensä 26 kappaletta ja niiden alustavien rajausten mukainen yhteenlaskettu pinta-ala oli 392 hehtaaria. Luonnonsuojelualueita on tarkoitus perustaa noin kolme aluetta vuodessa välillä 2021–2030.

Vuonna 2024 luonnonsuojelualueiksi esitettävät alueet ovat Mätäjärvi Soukassa (6 ha), Tremanskärin laajennus Kalajärven pohjoispuolella (2,7 ha) sekä Teirinsuo -Vitmossen Espoon keskuksen itäpuolella (38 ha). Lisäksi suojeltavaksi esitetään Hynkänlammen aluetta Kunnarlassa (79 ha), joka on toimenpideohjelmassa merkitty ekologisiksi yhteysalueeksi eli alueeksi, jonka säilyttämisellä on olennaisen tärkeä merkitys ekologisena yhteysalueena. Näiden suojelualueiden esitykset ovat vuoden 2024 lopulla päätöksentekoprosessissa, ja alueiden suojelupäätökset saadaan vuoden 2025 puolella.

Vuonna 2023 uusiksi luonnonsuojelualueiksi päätettiin kaupunginhallituksen päätöksellä perustaa kolme Espoon kaupungin mailla sijaitsevaa arvokasta luontokohdetta: Pohjois-Tapiolassa sijaitseva Turvesuon neva, Bodomissa sijaitseva Smedsviken ja Kalajärvellä sijaitseva Kalittoman ympäristön metsät.

Vuoden 2024 loppuun mennessä toimenpideohjelman luonnonsuojelualueita on perustettu yhteensä 53,93 hehtaaria:

- Kalittoman ympäristön metsien luonnonsuojelualue (perustamispäätös 2024; koko 20,22 ha)
- Smedsvikenin luonnonsuojelualue (perustamispäätös 2024; koko 21,6 ha)
- Turvesuon nevan luonnonsuojelualue (perustamispäätös 2024; koko 2,34 ha)
- Liselott (perustamispäätös 2023; koko 2,38 ha)
- Niipperinpellon rinnelehto (perustamispäätös 2023; koko 1,4 ha)

- Soidensuon luonnonsuojelualue (perustamispäätös 2023; koko 5,97 ha)

Toteutuneiden luonnonsuojelualueiden rajauksia on tarkennettu toimenpideohjelmassa esitetyistä tarkentuneen luontotiedon perusteella. Vuoden 2024 loppuun mennessä perustettujen luonnonsuojelualueiden yhteenlaskettu toteutunut pinta-ala on noin kahdeksan hehtaaria suurempi kuin toimenpideohjelmassa ehdotettujen rajausten pinta-ala.

Luonnonarvopuistojen tilanne

Luonnonarvopuistoja esitetään toimenpideohjelmassa neljä kappaletta, yhteensä 1094 ha: Finnoonlahti (lintuvesikohde ympäristöineen), Pitkäjärven luonnonarvopuisto (järviluontoa ja ranta-alueita), Kirkkojärvi - Gloms (puistoja, tulva-alueita ja virtavesiä), Keskuspuisto (metsien ja peltojen kokonaisuus). Ne ovat Espoon edustavimpia tiiviimmän asutuksen keskellä sijaitsevia merkittäviä luonto- ja virkistysaluekokonaisuuksia, joiden alueella on luonnontilaisten osien lisäksi monipuolisesti hoidettuja niittyjä, puistomaisia osuuksia, peltoja ja/tai virkistysrakenteita, poikkeustapauksissa myös yksittäisiä rakennuksia ja liikenneväyliä. Luonnonarvopuistojen perustamista edistetään yhteistyössä ja neuvottelemalla maankäytön suunnittelun ja alueiden muun suunnittelutyön edetessä.

Toimenpideohjelman selvitysosan kohteet

Selvitysosioon kuuluvat ohjelmatyössä tarkastellut, luontoarvoiltaan keskeisiksi todetut kohteet, jotka esitetään turvattavaksi kaupungin omassa suunnittelussa ja toiminnassa. Kunkin luokan luontoarvot turvataan luokalle määritettyjen suositusten mukaisesti.

Selvitysosion kohteille on tehty inventointeja vuosina 2023–2024 ja niistä on saatu paljon uutta selvitystietoa, jonka perusteella kohteiden arvojen turvaamista ja hoitoa on edistetty.

Selvitysosion luokat 3–5 ovat luontoarvoiltaan keskeisiä alueita, jotka on jaoteltu arvoperusteisesti maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin, sekä muita luontoalueita tukeviin ekoyhteys- ja tukialueisiin. Luokka 6 sisältää säännöllisiä hoitotoimia säilyäkseen vaativat kohteet, kuten perinneympäristöt.

Luokissa 7 ja 8 esitetään ohjelmatyössä todettuja, muiden maanomistajien kuin kaupungin omistuksessa olevia alueita, jotka joko soveltuvat suojelukohteiksi (luokka 7) tai niillä on merkittäviä, hoitotoimin ylläpidettäviä luontoarvoja (luokka 8).

Maakunnalliset arvokohteet, paikalliset arvokohteet sekä ekoyhteys- ja tukialueet

Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet eli selvitysosion luokat 3–5 ovat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet sekä muita luontoalueita tukevat ekoyhteys- ja tukialueet. Maakunnallisesti arvokkaat kohteet sekä ekoyhteys- ja tukialueet ovat pinta-alalta selvästi suurempia kuin paikalliset arvokohteet.

Kohteiden luontoarvot voidaan turvata erityisesti kaavoituksen keinoin ja niitä on tavoitteena ylläpitää ja hoitaa ja niiden virkistyskäyttöä kehittää luonnon monimuotoisuutta turvaavalla ja edistävällä tavalla. Kaikki kaavoituksen keinoin turvattavat kohteet etenevät kaavoituksen tahdin mukaan. Kaavoitustilanne suurimmalla osalla kohteista ei ole muuttunut, mutta uusi tekeillä oleva yleiskaava tulee muuttamaan tilannetta. Espoon uusi 2060 vuoteen tähtäävä yleiskaava on tässä vaiheessa vasta luonnos ja kaavaehdotus valmistuu näillä näkymin vuonna 2026. Maakunnallisia arvokohteita on toimenpideohjelmassa yhteensä 16 kappaletta, yhteispinta-alaltaan noin 686 hehtaaria. Kaikki kohteet sijaitsevat yleiskaavoitetulla alueella ja kuudella kohteista on osittain tai kokonaan asemakaava voimassa. Suurin osa maakunnallisten arvokohteiden kaavamerkinnöistä koskee luonnonsuojelua (SL) ja virkistystä (V). Kohteiden asemakaava ja yleiskaavamerkinnät ovat vuoden 2024 seurannan aikaan samat kuin ohjelmatyön aloituksen aikaan. Kaupungin mailla sijaitsevia kohteita hoidetaan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien mukaan, joissa on huomioitu arvokohteiden ominaispiirteet.

Merkittävin muutos maakunnallisilla arvokohteilla on uuden yleiskaavan luonnos, jossa puolet kohteista saisi nykyistä voimassa olevaa yleiskaavaa hieman suojaavamman kaavamerkinnän ja puolet pysyy, yhtä kohdetta lukuun ottamatta, nykyisen kaltaisina merkintöinä. Nykyistä yleiskaavaa paremmat merkinnät ovat pääosin virkistysaluetta (V) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Luo-merkintöjen toteutuminen parantaisi maakunnallisten arvokohteiden suojaa, jos kyseinen kaavamerkintä toteutuu kaavamääräyksen mukaisesti eli alue säilytetään luontoarvoiltaan monipuolisena eikä alueen arvoa luontokokonaisuutena saa merkittävästi heikentää ja pääkäyttötarkoitus tulee sovittaa yhteen luontoarvojen kanssa.

Paikallisia arvokohteita on 41 kappaletta, yhteispinta-alaltaan n. 319 hehtaaria. Kaikki kohteet sijaitsevat yleiskaavoitetulla alueella. Kahdeksan kohdetta on kokonaan asemakaavoitetulla alueella, muutama kohde sijaitsee osittain asemakaavan alueella. Asemakaavamerkinnät ovat puisto- tai viheralueita koskevia (V, VP, P jne.). Yleiskaavamerkinnät ovat suurimmalta osin virkistysalueita koskevia (V), viisi kohdetta on suojelualueeksi (SL) rajattu voimassa olevassa yleiskaavassa. Osittaisia yleiskaavamerkintöjä kohteiden alueella on myös vesialueelta (W), maa- ja metsätalousalueelta (M), avoimen maisematilan elinkeinoalueelta (AME), asutusalueelta (A) ja loma-asuntoalueelta (RA). Kohteiden asemakaava ja yleiskaavamerkinnät ovat vuoden 2024 seurannan aikaan pääosin samat kuin ohjelmatyön aloituksen aikaan. Kohteilla, joilla on käynnissä

asemakaavahankkeita vuonna 2024, ei ole odotettavissa asemakaavoihin heikennyksiä kohteisiin. Kaupungin mailla sijaitsevia kohteita hoidetaan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien mukaan, joissa on huomioitu arvokohteiden ominaispiirteet.

Merkittävin kaavoitustilanteen muutos paikallisilla arvokohteilla on uuden yleiskaavan luonnos. Sen yhteydessä on huomioitava, että paikalliset arvokohteet ovat pinta-alaltaan pienialaisia eikä niiden rajauksia ole välttämättä tarkoituksen mukaista huomioida yleiskaavataso suunnittelussa. Yleiskaavaluonnos ei tuo merkittäviä muutoksia kohteille, sillä suurin osa niistä tulee sijaistamaan samantyyppisen yleiskaavamerkinnän alueelle kuin nyt. Kaksi purolaaksokohdetta saavat pientä parannusta, sillä ne on merkattu kaavakarttaan merkittäviksi virtavesiksi, joita tulee kehittää edistäen virtavesiuoman jatkuvuutta, ekologista toimivuutta, riittävää reunavyöhykettä sekä toimivuutta tulvareittinä. Kolme kohdetta tulee olemaan pientalovaltaisen (AP) kaavamerkinnän alueella, kun nykyisen ne ovat pääasiassa virkistysalueella (V).

Ekoyhteys- ja tukialueita on kahdeksan kappaletta ja niiden yhteispinta-ala on lähes 240 hehtaaria. Ne kaikki sijaitsevat yleiskaavoitetulla alueella ja niiden kaavamerkinnät koskevat lähes kokonaan virkistystoimintaa ja ulkoilua (V) ja osittain maa- ja metsätaloustoimintaa (M) tai luonnonsuojelua (SL). Kohteiden kaavoitustilanne tai kaavamerkinnät ovat vuoden 2024 seurannan aikaan samat kuin ohjelmatyön aloituksen aikaan. Merkittävin kaavoitustilanteen muutos kohteilla on uuden yleiskaavan luonnos, jossa kuuden ekoyhteysalueen kaavamerkintä olisi nykyistä voimassa olevaa yleiskaava hieman parempi. Merkinnät ovat niissä pääosin virkistysaluetta (V) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Luo-merkintöjen toteutuminen parantaisi ekoyhteys- ja tukialueiden suojaa, jos kyseinen kaavamerkintä toteutuu kaavamääräyksen mukaisesti eli alue säilytetään luontoarvoiltaan monipuolisena eikä alueen arvoa luontokokonaisuutena saa merkittävästi heikentää ja pääkäyttötarkoitus tulee sovittaa yhteen luontoarvojen kanssa. Ekoyhteysalueeksi merkittyä Hynkänlammen aluetta Kunnarlassa (79 ha), esitetään vuonna 2024 perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi.

Kaupungin hoitokohteiden turvaaminen

Hoitotoimin turvattavat kohteet kaupungin mailla muodostavat luokan 6 eli säännöllisiä hoitotoimia säilyäkseen vaativat kohteet, kuten perinneympäristöt. Kohteita on ohjelmassa yhteensä 19 kappaletta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 16,7 ha.

Ympäristönsuojelun ympäristönhoitajat hoitivat kesällä 2024 kymmentä toimenpideohjelman kohdetta. Pinta-alalta se tarkoittaa noin kuutta hehtaaria. Ympäristönsuojelun ympäristönhoitajien hoitamien kohteiden lisäksi seitsemällä kohteella on kaupungin luonnonhoitoyksikön luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelma ja niitä hoidetaan kohteiden ominaisuuksien

vaatimalla tavalla. Esimerkiksi vanhan maatalouden perua olevien perinneympäristöjen monimuotoista kasvi- ja hyönteislajistoa ylläpidetään säännöllisellä niitolla, vieraslajien poistolla ja puuntaimien raivauksella. Kaupungin luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmissa olevien kohteiden pinta-ala oli noin 10 hehtaaria eli noin 60 prosenttia kaikista toimenpideohjelman hoitokohteista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri on tehnyt hoitotoita vuonna 2024 usealla kohteella, toimenpideohjelman kohteista esimerkiksi Svartbäckträsketin niityllä.

Muiden maanomistajien kohteet

Muiden maanomistajien kohteet ovat muiden kuin Espoon kaupungin omistuksessa olevia alueita, jotka joko soveltuvat suojelukohteiksi tai niillä on merkittäviä, hoitotoimin ylläpidettäviä luontoarvoja. Näiden kohteiden ja niille esitettyjen toimien toteuttaminen on täysin vapaaehtoista ja riippuu maanomistajan päätöksestä. Kaupunki suosittelee soveltuvia vapaaehtoisia toimia kohteiden turvaamiseksi, tarjoaa maanomistajille neuvontaa ja kertoo mm. rahoitusmahdollisuuksista.

Muiden maanomistajien kohteita, joille esitetään suojelutoimia, on LuonTo-työssä esitetty 30 kappaletta ja kohteita, joille esitetään hoitotoimia kahdeksan kappaletta.

LuonTo-työssä esitettyjen yksityisten maanomistajien suojelu- ja hoitokohteiden maanomistajille lähetettiin syyskuussa 2024 kirje, jossa kerrottiin Espoon luontopaikkatiedoista ja kartoitustuloksista. Lisäksi kirjeessä esitettiin erilaisia rahoitusmahdollisuuksia luontoarvojen turvaamiseksi esimerkiksi METSO-ohjelman, Helmi-elinympäristöohjelman ja ympäristötukisopimusten keinoin. Lisäksi maanomistajat kutsuttiin 5.11. Luontoarvot maillasi -tilaisuuteen, jossa maanomistajat pääsivät asiantuntijoiden kanssa tutustumaan omaa kiinteistöään koskeviin tietoihin ja kuulivat suosituksia luontoarvojen turvaamiseksi. Viestinnän ja tapahtuman ansiosta yhä useampi maanomistaja Espoossa on tietoinen luontoarvojen turvaamisen merkityksestä ja tarjolla olevista rahoitusmahdollisuuksista sekä tietää, minkä tahon kanssa keskustelua aiheesta kannattaa jatkaa. Tilaisuus järjestettiin yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen, Suomen Metsäkeskuksen, MTK:n sekä SLC:N kanssa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

11 Ehdotuksen tekeminen rakentamislain mukaiseksi rakennusvalvontataksaksi 1.1.2025 (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksen rakentamislain (RAKL) mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Espoon kaupungille suoritettavista maksuista sisältävästä taksasta liitteenä olevan ehdotuksen mukaisena.

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennusvalvontataksa

RAKL 79 §:n 1 momentissa säädetään muun muassa, että luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun.

Rakennusvalvontamaksut ovat julkisoikeudellisia maksuja. Niitä suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen palvelujen käyttämisestä. Viranomaispalvelujen hinnoittelussa pyritään vähintään omakustannushintaan silloin, kun se on mahdollista. Kuntatalouden näkökulmasta suositeltavaa on, että rakennusvalvonnan menot katetaan kokonaisuudessaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla.

Rakennusvalvontataksan mukaisia maksutuloja tarvitaan rakennusvalvontatehtävien toimintaedellytysten ja asiakaspalvelun

toimivuuden turvaamiseksi sekä kehittämiseksi.

Maksuista päättäminen

Espoon kaupungin voimassa olevan hallintosäännön I osan 4. luvun 9 § 11 kohdan mukaan lautakuntien tehtävänä on tehdä esitys kaupunginhallitukselle toimialansa osalta lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta.

Rakennusvalvontataksasta päättäminen ja esitetyt muutokset

Taksan uudistamisen tavoitteena on muokata maksuperusteet vastaamaan rakentamislakia sekä osin muokata taksaa yksinkertaisemmaksi ja helpommin sovellettavaksi. Taksasta on poistettu kohtia, joita ei rakentamislain voimaan tulon myötä enää sovelleta. Uusia kohtia on lisätty siltä osin, kun maksun periminen on katsottu perustelluksi.

Joihinkin maksuihin esitetään korotuksia perustuen tarvittavaan työmäärään. Maksuja on myös osin tarkistettu suhteessa verrokkikaupunkien hintoihin.

Päätöshistoria

Liitteet

8 Esitys rakentamislain mukaiseksi rakennusvalvontataksaksi
1.1.2025 Espoo

Oheismateriaali

- vertailutaulukko

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

12

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

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:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta viittaa lautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 perusteluihin ja toteaa lisäksi seuraavaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 jälkeen kävi ilmi, että Olarin Paikoitustalo Oy:n 14.4.2023 toimittama selitys asiassa oli jäänyt Espoon kaupungin palveluksessa lopettaneen juristin sähköpostiin, eikä lausuntoa tämän vuoksi oltu valitettavasti huomioitu päätöksenteossa. Samasta syystä hallinto-oikeus totesi, että asiassa on tapahtunut kuulemiseen liittyvä menettelyvirhe ja palautti asian ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Olarin Paikoitustalo Oy:n ympäristö- ja rakennuslautakunnalle 14.4.2023

toimittamassa selityksessä, hallinto-oikeudelle 28.12.2023 toimitetussa valituksessa ja hallinto-oikeudelle 7.6.2024 toimitetussa vastaselityksessä on esitetty mm. seuraavia valitusperusteita:

1.Olosuhteet ovat muuttuneet

Olarin Paikoitustalo Oy pitää itsestään selvänä, että olosuhteet ovat muuttuneet lähes viidessä vuosikymmenessä. Faktisesti olosuhteet ovat muuttuneet niin, etteivät kaikki autopaikat ole enää Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajien tai muiden asukkaiden hallinnassa. Lisäksi todetaan, että myös oikeudelliset olosuhteet ovat muuttuneet.

Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään tule tulkita siten, että kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 jokainen autopaikka tulee voida osoittaa korttelialueelle AP9 ja että asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei voida osoittaa mistään muualta.

On korostettava, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä on aiheuttanut nyt käsillä olevan ongelmatilanteen itselleen. Tämä on tapahtunut ensinnäkin kieltäytymällä autopaikkojen lunastamisesta vuonna 1976. Mikään ei olisi estänyt Kiinteistö Oy Irmelinpesää omalta osaltaan noudattamasta rasitesopimusta, joka velvoitti sen autopaikkojen lunastamiseen edullisin ehdoin eli rakennuskustannuksia vastaan. Tuolloin, toisin kuin nyt, rakennusrasite olisi voitu perustaa asiallisessa ajallisessa yhteydessä yhtiöiden rakennushankkeisiin.

Olarin Paikoitustalo Oy vetoaa myös siihen, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän lähes 47 vuoden passiivisuus rasitteen perustamisessa on luonut Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja autopaikkojen nykyisille haltijoille oikeutetun odotuksen siitä, että rasitetta ei tulla perustamaan ja autopaikkoje haltijat saava häiriöttä nauttia laillisesti hallitsemistaan autopaikoista. Olisi jyrkkä olosuhteiden muutos, jos tätä luottamuksen suojaa rikottaisiin perustamalla rakennusrasite.

2.Rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta ja kohtuuttomuus

Jos rakennusrasite perustettaisiin, aiheutuisi siitä rasitettua kiinteistöä hallitsevalle Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja sen osakkeenomistajille tuntuva haittaa ja kohtuutonta rasitusta.

Suuri osa nykyisistä autopaikan haltijoista menettäisi autopaikkansa ja syntyisi mittava autopaikkojen uudelleen järjestämisen tarve. Olarin Paikoitustalo Oy:n olisi lunastettava ja mitätöitävä autopaikkansa menettävien henkilöiden osakkeet ja korvattava heille siitä seuraava taloudellinen menetys. Tämä olisi merkittävä kustannusrasitus Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja sen vastikkeita maksaville osakkeenomistajille.

Autopaikkansa menettävien henkilöiden olisi etsittävä korvaava autopaikka jostain muualta, mikä oletettavasti vastaisi heidän tarpeitaan nykytilannetta

huonommin, ovathan he valinneet pysäköintimahdollisuuden tästä kohteesta jostain määrätystä syystä. Ei myöskään ole sanottu, että heidän saamansa korvaus riittäisi kattamaan uuden autopaikan hankintakustannukset.

Edellä mainittujen haittojen lisäksi rasiitteen perustaminen johtaisi myös erityisen kohtuuttomaan tilanteeseen: Kiinteistö Oy Irmelinpesä on aiheuttanut omalla toiminnallaan itselleen ongelmatilanteen, joka nyt pyritään ratkaisemaan Olarin Paikoitustalo Oy:n kustannuksella ja vahingoksi. Kohtuullisuuden toteutuminen tässä tapauksessa nimenomaan vaatii, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä saa kantaa hankaluudet ja kustannukset asemakaavan edellyttämien autopaikkojen hankkimiseksi jostain muualta kuin Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistöltä.

Lautakunta perustelee päätöksensä kohtuullisuutta sillä, että Olarin Paikoitustalo Oy on toiminut vastoin vuoden 1976 rasitesopimuksen tarkoitusta myymällä Kiinteistö Oy Irmelinpesälle kuuluneet autopaikat sivullisille. Kuten edellä on todettu, Olarin Paikoitustalo Oy:n ei voida tämän asian olosuhteissa katsoa rikkoneen sopimusta. Olarin Paikoitustalo Oy, oikeammin sen perustajaosakkaat, eivät koskaan luovuttaneet rasitesopimuksessa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille tarkoitettuja autopaikkaosakkeita muille kuin Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille. Omistussuhteiden hajaantuminen on tapahtunut sen jälkeisten edelleen luovutusten seurauksena. Pohjimmiltaan tämä johtuu Kiinteistö Oy Irmelinpesän sopimuksenvastaisesta asennoitumisesta ja ajan kulumisesta. Suuremmalla syyllä lautakunnan olisi tullut todeta, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä on toiminut vastoin sopimuksen tarkoitusta.

3.Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Kiinteistö Oy Irmelinpesä on hakenut rakennusrasiitteen perustamista 26.7.1976 allekirjoitettuun rasitesopimukseen perustuen, jolloin hakemusta on arvioitava MRL 158 §:n säännökseen perustuen. Lautakunta on ratkaissut asian asemakaavaan perustuvana, ns. pakkorasitesäännöksen MRL 159 §:n nojalla, mihin hakija ei ollut lainkaan perustanut hakemustaan. Asia on lautakunnan menettelyn johdosta muuttunut toiseksi. Koska rasiitetta oli haettu sopimukseen perustuen, olisi hakemus myös tullut käsitellä sopimukseen perustuvana. Lautakunta on muotoillessaan hakemuksen toiseksi kuin millaisena se oli esitetty, ylittänyt toimivaltansa.

14.4.2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimitettu selitys, 28.12.2023 hallinto-oikeudelle toimitettu valitus ja 7.6.2024 hallinto-oikeudelle toimitettu vastaselitys ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen perustelut yllä esitettyihin valitusperusteisiin:

1.Olosuhteiden muuttuminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimitetun selvityksen perusteella osapuolet ovat yhtä mieltä siitä, että olosuhteet autopaikkojen hallinnan osalta ovat muuttuneet. Rasitetta perustaessa olosuhteiden muutoksen arvioinnissa on kuitenkin olennaista MRL 158.2 §:n mukaisesti arvioida sitä, onko rasitteen perustaminen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta. Vaikka asuntopaikkojen hallinta on siirtynyt ja olosuhteet tältä osin muuttuneet, asiassa ei ole esitetty sellaista olosuhteiden muutosta, jonka vuoksi autopaikkojen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta Kiinteistö Oy Irmelinpesälle.

2.Rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta ja kohtuuttomuus

Se, että sopimuksen laatimishetkestä on kulunut huomattavan pitkä aika, 48 vuotta, sekä se, että Olarin Paikoitustalo Oy on väitetyksi alun alkaen myynyt asuntopaikkaosakkeita ainoastaan Kiinteistö Oy Irmelinpesälle, tekee kohtuullisuuden arvioinnista oikeudellisesti tulkinnanvaraista.

Samankaltaisia tapauksia on kuitenkin käsitelty jo aiemmin korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Päätöksistä KHO 2011:85 ja 1153/2017 käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden tulkintalinja, jonka mukaan autopaikat voidaan perustaa vielä vuosikymmenten jälkeenkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tapauksessa 1153/2017 rakennusrasite on perustettu siitä huolimatta, etteivät rasitehakemuksen kohteena olleet autopaikat olleet hakijan hallinnassa. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä tulee noudattaa KHO:n tulkintalinjauksia.

Päätöksessä 1153/2017 on tarkemmin todettu, että hallinto-oikeudella ei ollut aihetta arvioida asiaa tapauksessa eri tavoin pelkästään sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiöllä ei ollut autopaikkoja pysäköintirakennuksessa toisin kuin korkeimman hallinto-oikeuden aiemmin ratkaisemassa asiassa (KHO:2011:85) hakijoina olleilla yhtiöillä. Olennaista asiassa oli, että kyse on asemakaavassa edellytetystä rasitteesta eivätkä olosuhteet asemakaavan laatimisen jälkeen ole sillä tavoin muuttuneet, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Myös tässä tapauksessa asemakaava oli vuodelta 1974. Rasite siis perustettiin siitä huolimatta, etteivät autopaikat olleet hakijana olleen yhtiön hallinnassa.

Olarin paikoitustalo Oy on kirjelmässään esittänyt, että autopaikat on alun perin myyty juuri Kiinteistö Oy Irmelinpesälle, joka on luovuttanut ne eteenpäin. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää tätä kohtuuttomuutta puoltavana seikkana. Vaikka asia on tältä osin hyvin tulkinnanvarainen, pitää ympäristö- ja rakennuslautakunta lopulta ratkaisevana KHO:n päätöksen mukaista tulkintaa, jonka mukaan rasitteet voitiin perustaa siitä

huolimatta, ettei hakija hallinnut hakemuksen jättöhetkellä rasitehakemuksen kohteena olevia autopaikkoja. Sitä miten omistus- ja hallintaoikeudet ovat aikoinaan siirtyneet sivullisille tahoille, ei pidetä tässä tapauksessa asian lopputulosta muuttavana seikkana.

Kohtuuttomuutta arvioitaessa on myös otettava huomioon, että rasitetun rakennuksen omistajalla on oikeus saada rasitteesta korvaus, joka määrätään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaisesti.

3.Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Olarin Paikoitustalon hallinto-oikeudelle toimittamissa kirjelmässä on vedottu siihen, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös olisi tehty virheellisessä järjestyksessä, koska hakija on hakenut MRL 158 §:n mukaisen rakennusrasitteen perustamista, eikä MRL 159 §:n mukaisen asemakaavan edellyttämän rasitteen perustamista. Olarin Paikoitustalon kirjelmässä sivuutetaan se, että hakija on nimenomaisesti kirjannut hakemukseen hakevansa rasitetta MRL 159 §:n perusteella. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, vaan se on käsitelty haetun mukaisesti.

Olarin Paikoitustalon toimittamassa vastaselityksessä on myös todettu, että ”Rakennusrasite tulee siten perustaa joko MRL 158 §:n 1 momentin tarkoittamana sopimusrasitteena tai MRL 159 §:n tarkoittamana pakkorasitteena ja päätöksestä tulee selvästi ilmetä, kummasta on kysymys”. Tässä tapauksessa on kyse MRL 159 §:n mukaisesta asemakaavan edellyttämästä rasitteesta, mikä ilmenee myös päätöksen otsikoinnista. Vaikka rasite perustetaan MRL 159 §:n mukaisena asemakaavan edellyttämänä rasitteena, maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n yleisten edellytysten täytyy myös toteutua.

Edellä todettuun ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 perusteluihin viitaten ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen MRL 159 §:n ja 158.2 §:n edellytykset täyttyvät.

Käsittely

Päätös

Selostus

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 165

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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 koskeissa 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 oikeusriidoilta. 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 koskevilla yksityiskohtaisilla perusteluilla on todettu seuraavaa:

"Pykälässä ehdotetaan uutena rakennusrasitteen muotona säädettäväksi niin sanottuista 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 täytyminen

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 kortteiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 autopaikoille. Asemakaavassa on siten edellytetty, että kortteihin 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 kortteiden 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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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 kiinteistöstä.

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 aikoineen 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.

Liitteet**Oheismateriaali**

- Asemakaava
- EI JULKAISTA, Hakemus rakennusrasitteen perustamiseksi, (sisältää henkilötietoja)
- Asemakaava kartta
- Liite hakemukseen
- Kartta autopaikoista
- EI JULKAISTA, Sopimus roskakatoksesta 26.7.1976 liitekuviineen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Sopimus autopaikoista 26.7.1976 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Valitus sähköpostitse 28.12.2023 - Olarin Paikoitustalo Oy - Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Selitys 14.4.2023 rasitehakemuksen johdosta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavan edellyttämän rakennusrasitteen perustamista koskevassa asiassa (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Vastaselitys 7.6.2024, Olarin Paikoitustalo Oy, Vastaselitys Helsingin hallinto-oikeudelle - 7.6.2 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, HHO päätös 3.9.2024 5079/2024 rakennusrasitetta koskeva valitus Olarin Paikoitustalo Oy (toisen viranomaisen päätös)

Tiedoksi

asianosaiset

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattoman rakennuksen poistamiseksi, [REDACTED], Pikkukouluntie [REDACTED] Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Kärkkäinen Katja

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED] poistamaan luvattoman pressuhallin kiinteistöltä 30.4.2025 mennessä,
2. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi [REDACTED] viiden tuhannen (5 000) euron suuruisen uhkasakon,
3. veloittaa [REDACTED] päätöksestä hyväksytyyn rakennusvalvontataksan mukaisen 948 euron suuruisen maksun,
4. että, asiasta ei ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita 2 kohdassa asetetun uhkasakon maksettavaksi, ellei 1 kohdan päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Perustelut

Kiinteistölle [REDACTED] on pystytetty iso pressuhalli, jolle ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista rakennuslupaa rakennusvalvontaviranomaiselta. Kiinteistön omistajaa on tämän johdosta kehoitettu poistamaan rakennus kiinteistöltä 30.9.2022 mennessä.

Paikallakäynnillä 12.1.2023 todettiin, että pressuhallia ei ole poistettu. Koska kehoitus ei johtanut tilanteen muuttumiseen, velvoitetulle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 13.1.2023 päivättyllä, saantitodistuksin 23.1.2023 tiedoksi annetulla selityspyynnöllä. Velvoitettu ei ole toimittanut

selitystä asiassa.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja on keskustellut veloitettun kanssa rakennuslupan hakemisesta. Pressuhallille ei kuitenkaan tähän päivään mennessä ole haettu lain edellyttämää rakennuslupaa. Viimeisimmällä paikallakäynnillä 26.11.2024 havaittiin, että pressuhalli on edelleen paikoillaan. Kiinteistöllä on siten ollut luvaton rakennus yli kahden vuoden ajan.

Veloitetulla on kiinteistön [REDACTED] omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon veloitettun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Edellä mainittua tekoa on olosuhteet huomioon pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Sovellettavat säännökset

Luvaton rakennus

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Kyseessä olevalle rakennukselle (pressuhallille) ei ole haettu MRL:n mukaista lupaa eikä se ole myöskään aiemmin kiinteistölle haettujen lupien mukainen.

Hallintopakko

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (1.1.2023) 15 § 1 momentin 2 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön veloitetaan päätöstä kohden työmäärästä riippuen 158 € / h, kuitenkin vähintään 630 € ja enintään 3 150 €. Päätöksestä perittävä yhteensä 948 euron suuruinen maksu perustuu valvonta-asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakollain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 145 §, 182 § ja 186 §
Uhkasakollaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 18–19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 1.1.2023

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennuspaikka ja sen omistaja



Velvoitettu



Toimenpide

Kiinteistöllä olevan luvattoman rakennuksen poistaminen

Asian selostus

Rakennusvalvontaviranomainen on kehottanut kiinteistön [REDACTED] omistajaa 13.5.2022 päivätyllä kirjeellä poistamaan kiinteistöllä olevan luvattoman rakennuksen (pressuhallin). Kehotuksen mukaan luvaton rakennus on tullut poistaa 30.9.2022 mennessä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja on tehnyt paikallakäynnin 12.1.2023. Paikallakäynnillä havainnoitiin, että kehotuksen mukaisiin toimiin ei ollut ryhdytty, vaan pressuhalli oli edelleen paikoillaan. Viimeisimmällä paikallakäynnillä 26.11.2024 todettiin, että pressuhallia ei ole poistettu. Rakennukselle ei ole tähän päivään mennessä haettu MRL:n edellyttämää rakennuslupaa.

Kiinteistön omistajalle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 13.1.2023 päivätyllä selityspyynnöllä. Selityspyynnössä todettiin, että mikäli asiassa ei muuta ilmene, ympäristö- ja rakennuslautakunnalle tulnaisiin esittämään, että se määräisi veloitettun poistamaan luvattoman pressuhallin kiinteistöltä ja asettaisi uhkasakon veloitteen tehosteeksi.

Kiinteistön omistaja ei ole antanut selitystä asiassa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Kehotuskirje (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

67/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

- EI JULKAISTA, Selityspyyntö (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Valokuvallitteet (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Kiinteistön omistaja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2024

14

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen tuhoutuneen teollisuusrakennuksen purkamiseksi sekä kiinteistön siistimiseksi, 49-51-247-12, Lintukorpi 8, 02660 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Kangaspunta Elsa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1. velvoittaa Esla Invest Ltd Oy:n kiinteistön 49-51-247-12 (Lintukorpi 8, 02660 Espoo) omistajana purkamaan loput edellä mainitulla kiinteistöllä sijaitsevasta tuhoutuneesta teollisuusrakennuksesta (pysyvä rakennustunnus 1003430973) sekä siistimään ja tasaaman tontin 49-51-247-12 siten, ettei tontille jää vaarallisia tasoeroja 31.5.2025 mennessä,

2. asettaa edellä kohdassa 1. antamansa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Jos päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi. Esla Invest Ltd Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 10 000 euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 3000 euroa.

3. velvoittaa Esla Invest Ltd Oy:n kiinteistön 49-51-247-12 (Lintukorpi 8, 02660 Espoo) omistajana välittömästi päätöksen tiedoksiannosta lukien aitaamaan tai muulla tavalla rajaamaan tuhoutuneen rakennuksen ympäristöineen siten, että estetään ulkopuolisten pääsy rakennuksen raunioihin sekä alueelle, jolla rakennusjätettä sijaitsee,

4. määrää oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 122 §:n 3 momentin nojalla päätöksen kohdat 1, 2 ja 3 täytäntöön pantavaksi lainvoimaa vailla olevina sekä

5. veloittaa Esla Invest Ltd Oy:ltä päätöksestä hyväksytyyn rakennusvalvontataksan mukaisen 1264 euron suuruisen maksun.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asiasta on aiheellista ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten.

Päätösotteet lähetetään saantitodistuksella velvoitetulle.

Perustelut

Velvoite tuhoutuneen rakennuksen purkamiseksi sekä tontin siistimiseksi ja tasaamiseksi:

Kiinteistöllä 49-51-247-12 sijaitsee teollisuusrakennus (pysyvä rakennustunnus 1003430973), joka on tuhoutunut pahoin tulipalossa huhtikuussa 2024. Valvontatarkastajan paikallakäyntien tekemien havaintojen perusteella rakennuksesta on jäljellä vain rauniot, eikä sitä ole mahdollista korjata ilman purkamista ja uudisrakentamiseen verrattavaa rakentamista.

Rakennuspaikka, jolla tuhoutunut rakennus sijaitsee, on tulipalon seurauksena sellaisessa kunnossa, että se ilmeisesti vaarantaa turvallisuutta sekä rumentaa ympäristöä. Rakennuksen rauniot ovat sortumisvaarassa ja rakennuspaikalla sijaitsee runsaasti palossa syntyneitä rakennusjätettä kuten rakennusharkkoja, lautoja, metalliputkia, irronneita ovia, kattopeltiä sekä rikkoutunutta lasia. Rakennuspaikkaa ei ole aidattu tai muutoinkaan rajattu, vaikka rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee asutusta. Rakennuksen raunioiden sekä rakennuspaikan kunto käy ilmi tontilla 29.10.2024 kuvatuista, päätösehdotuksen oheismateriaalina olevista valokuvaliitteistä.

Edellä kuvatun johdosta kiinteistön omistaja on laiminlyönyt maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä myös MRL) 166 §:n 1 momentin mukaisen veloitteensa pitää rakennus sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Edelleen kiinteistön omistaja on laiminlyönyt myös maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n 2 momentin mukaisen veloitteensa, jonka mukaan osaksi tai kokonaan tuhoutuneen rakennuksen rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa kiinteistön omistajan oikaisemaan edellä kuvatut laiminlyöntinsä MRL 182 §:n nojalla.

Koska tuhoutuneesta rakennuksesta aiheutuu ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennusvalvontaviranomaisen myös maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 3 momentin nojalla määrätä loput rakennuksesta purettavaksi. Päätösehdotuksella kiinteistön omistaja veloitetaan oikaisemaan edellä kuvatut laiminlyöntinsä sekä poistamaan rakennuksesta aiheutuva ilmeinen turvallisuusvaara. Yleinen etu edellyttää, veloitteet saatetaan voimaan heti päätöksen tiedoksiannosta

lukien.

Velvoite rakennuspaikan aitaamiseksi:

Kiinteistön 49-51-247-12 omistaja Esla Invest Ltd Oy on velvoitettava välittömästi päätöksen tiedoksiannosta lukien aitaamaan tai muulla tavalla rajaamaan tuhoutunut rakennus ympäristöineen siten, että estetään ulkopuolisten pääsy rakennuksen raunioihin sekä alueelle, jolla sijaitsee rakennusjätettä. Välittömästi päätöksen tiedoksiannosta lukien voimaan tuleva velvoite on tarpeen asettaa rakennuksesta ja sen ympäristöstä aiheutuvan, maankäyttö- ja rakennuslaissa kielletyn ilmeisen turvallisuusvaaran poistamiseksi. Yleinen etu edellyttää, velvoite saatetaan voimaan heti päätöksen tiedoksiannosta lukien.

Juoksevan uhkasakon määrääminen:

Päätösehdotuksen kohdassa 1. kuvatun päävelvoitteen tehosteeksi asetetaan juokseva uhkasakko MRL 182 §:n ja uhkasakkolain nojalla. Velvoitetulla on kiinteistön 49-51-247-12 omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitteita. Päävelvoitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon velvoitetun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Ilmoituksen tekeminen poliisille:

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti laiminlyönti tulee ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten. Asiassa ei ole ilmennyt säännöksen 2 momentissa esitettyjä perusteita ilmoittamatta jättämiselle.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 3 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n 2 momentin mukaan, jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai

rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määrämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on veloitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, veloitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7.1 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, veloitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 18–19 § ja 22 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava

asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 122 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana, jos päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 1.1.2023.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 145.1 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (tullut voimaan 1.1.2023) 15 §:n mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön on päätöstä kohden työmäärästä riippuen 158 € / h, kuitenkin vähintään 630 € ja enintään 3 150 €.

Tässä päätöksessä veloitettava 1264 euron suuruinen maksu perustuu asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin. Maksu veloitetaan kiinteistön omistajalta Esla Invest Ltd Oy:ltä.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetuista velvoitteista ja uhasta ilmoitettava uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 §, 166 §, 170 §:n 2 momentti, 182 § ja 186 §
Uhkasakkolaki 6 §, 7 §:n 1 momentti, 8 §, 9 §, 18-19 § ja 22 §
Hallintolaki 34 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §:n 3 momentti
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 1.1.2023

Käsittely**Päätös****Selostus****Rakennuspaikka ja sen omistaja**

Kiinteistö 49-51-247-12
Lintukorpi 8, 02660 Espoo
Esla Invest Ltd Oy

Velvoitettu

Esla Invest Ltd Oy

Toimenpide

Tulipalossa tuhoutuneen teollisuusrakennuksen purkaminen sekä tontin siistiminen ja tasaaminen niin, ettei tontille jää vaarallisia tasoeroja 31.5.2025 mennessä. Tuhoutuneen rakennuksen ja sen ympäristön aitaaminen tai rajaaminen muulla tavoin niin, että estetään ulkopuolisten pääsy alueelle.

Asian selostus

Espoon rakennusvalvontakeskukseen on tehty vuoden 2024 aikana useita ilmoituksia kiinteistöllä 49-51-247-12 sijaitsevasta tuhoutuneesta teollisuusrakennuksesta. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja on tehnyt syksyllä 2024 paikallakäynnin, jolloin kiinteistöllä on todettu olevan tuhoutunut teollisuusrakennus. Valvontatarkastaja on havainnut tuhoutuneen rakennuksen rakennuspaikan ympäristöineen olevan vaarallisessa kunnossa.

Viimeisellä paikallakäynnillä 4.12. todettiin, että rakennuksen rauniot sekä rakennuspaikan ympäristö aiheuttavat edelleen ilmeistä vaaraa turvallisuudelle ja rumentavat ympäristöä. Tilanne tontilla ei ole muuttunut, eikä rakennuspaikkaa ympäristöineen ole saatettu sellaiseen kuntoon, ettei se vaarantaisi turvallisuutta tai rumentaisi ympäristöä.

Kiinteistön 49-51-247-12 omistajalle Esla Invest Ltd Oy:lle varattiin tilaisuus tulla kuulluksi asian johdosta rakennusvalvontakeskuksen 22.8.2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

päivätyllä selvityspyynnöllä. Selvityspyyntö on annettu tiedoksi Esla Invest Ltd Oy:n toimitusjohtajalle 17.10.2024 haastemiehen toimesta.

Selvityspyynnössä on kerrottu, että kiinteistöllä sijaitsee tuhoutunut teollisuusrakennus sekä että rakennuspaikka, jolla tuhoutunut rakennus sijaitsee, on ympäristöineen saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Edelleen selvityspyynnössä on saatettu tiedoksi, että mikäli asiassa ei muuta ilmene, tullaan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle esittämään, että se määräisi Esla Invest Ltd Oy:n kiinteistön omistajana purkamaan loput tuhoutuneesta teollisuusrakennuksesta sekä siistimään ja tasaamaan tontin siten, että vaarallisia tasoeroja ei jää tontille.

Selvityspyynnössä on lopuksi todettu, että mikäli asiassa ei muuta ilmene, tullaan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle esittämään, että se asettaisi uhkasakon velvoitteen tehosteeksi. Lisäksi lautakunta päättää, ilmoitetaanko asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Kiinteistön omistaja Esla Invest Ltd Oy ei ole antanut selvityspyynnön johdosta vastausta.

Päätöshistoria

Oheismateriaali

- Valokuvaliitteet
- EI JULKAISTA Selvityspyyntö, Lintukorpi 8 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Kiinteistön omistaja

15**Uudisrakennuslupa 2024-1079, Malleniuksenkuja 14**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-31-159-9

Malleniuksenkuja 14

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 679.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e
= 4,57Kaavanmukainen
rakennusoikeus3105.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Lilja c/o Bonava Suomi Oy
PL 1100
00101 HELSINKI**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104183943B	3740.0	3740.0	11780.0	8

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

Kaupunkimittausyksikkö 28.10.2024

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 22.04.2024

Ehdollinen

Ympäristönsuojelun
palvelualue

11.11.2024

Ehdollinen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

	Rajanaapurit Espoo	03.12.2024	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Lainhuutotodistus Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Valtakirja Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos Naapurien kuuleminen 3 kpl HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma ja -kaavio Rakennusjätteselvitys Energiaselvitys ja -todistus Esteetön kerrostalo -lomake Palotekniset erillissuunnitelmat Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä Liikennemeluserveys Pinnantasaussuunnitelma Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Rakennustyönaikainen hulevesien käsittely Maaperän haitta-ainetutkimus Johtotietokartta Väestönsuojapiirustus Väritetyt julkisivut Pihasuunnitelma Turvallisuusasiakirja Varautuminen asuinkerrostalon kesäajan huonelämpötilojen hallintaan Seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi Akustinen lausunto ilmalämpöpumppuvarauksista ELY-keskuksen lausunto Suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. ASEMAKAAVA Asemakaavan mukaan tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusala rajoittuu tontin rajoihin pohjois-, etelä- ja länsipuolilla. Tontin länsi- ja lounaispuolella on asumista palveleva		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

yhteiskäyttöinen korttelialue AH, eteläpuolella Matroonanpuisto, pohjoispuolella rakennusala seitsemänkerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka kattopihan tulee palvella myös tämän hankkeen asuntoja. Tontin itäpuolella kulkee Finnoonkartanonkatu. Asuinrakennukseen tulee rakentaa viherkatto. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja, värillistä betonia tai paikallamuurattua poltettua tiiltä. Kahden alimman kerroksen julkisivut tulee tehdä paikallamuuratusta poltetusta tiilestä. Lisäksi mm. maantasokerroksia tulee elävöittää sateelta, tuulelta, lumelta ja auringolta suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, tehostemateriaaleilla ja väreillä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin siten, että niistä on esteetön yhteys kattopihoille. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, hulevesien käsittelyyn ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi kaava-alueen lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat, energiasuunnitelma sekä Finnoon alueen design-käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Rusthollinrinteen kaava-alueen koillisosaan, Finnoonkartanonkadun reunaan, rakennetaan yksi asuinkerrostalo. Rinteeseen sijoittuvassa rakennuksessa on sisäänkäynti sekä kadun että toisen kerroksen tasolla yhteiskäyttöisen sisäpihan puolella. Kahdeksankerroksisessa talossa on asemakaavan vaatima viherkatto ja seitsemänneistä kerroksesta on suunniteltu suora yhteys pohjoispuolelle myöhemmin rakennettavan asuinkerrostalon toiminnalliselle kattopihalle. Asukkaiden yhteistiloja on sijoitettu sekä ensimmäiseen että ylimpään kerrokseen viereisen talon toiminnallisen kattopihan tasolle. Irtaimistovarastot ovat ensimmäisessä kerroksessa väestönsuojan tiloissa. Ulkoiluvälinevarastoihin on suora yhteys ulkoa joko kadun tai yhteispihan puolelta. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin uritettua tai eri syvyyksillä eri tavoin pestyä valkobetonia. Jalustaosa kahden ensimmäisen kerroksen osalta on asemakaavan mukaisesti paikallamuurattua tiiltä. Sisäänkäyntejä on korostettu mm. katoksin ja tehostevärein. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu viereisen tontin yhteiskäyttöiselle korttelialueelle. Lisäksi rakennuksen ylimmästä kerroksesta järjestetään yhteys pohjoispuolelle rakennettavan asuinkerrostalon toiminnalliselle kattopihalle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 54 ja niiden keskipinta-ala on 48 m². Hanke on pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin 31159 osalle on osoitettu rakennusoikeutta 24 500 kem², josta hakijatontin rakennusoikeus on 3 105 kem². Lisäksi saadaan rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätahuolto- ja kiinteistönhoidon tilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 776 kem². Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3 740 m², josta 3 105 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 295 kem² (10 %) on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 340 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä. Tontille osoitettu varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hankkeessa ei ole haettu vähäisiä poikkeuksia.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 % erillisen ohjeen mukaan. Vaadituista paikoista on rakennettava liikkumisesteisen autopaikkoina vähintään yksi 30 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Hankkeessa autopaikkoja rakennetaan yhteensä 20. Kerrosalan mukaisesta 29 autopaikan vaatimuksesta on haettu asemakaavan mahdollistamaa 30 %:n vähennystä pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella. Toimenpiteet ovat erillisen ohjeen mukaisia. Autopaikoista 19 sijoitetaan myöhemmin saman korttelin LPA-1-alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista yksi on suunniteltu liikkumisesteisille ja se on sijoitettu yhteiskäyttöisen pihan alueelle.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Hankkeessa asuntomäärään perustuva polkupyöräpaikkavaatimus on 108 pp. Hankkeessa rakennetaan 110 polkupyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu 1. kerroksen varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu kuusi paikkaa ulkoa.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja yhteensä 153 henkilölle. Väestönsuoja tulee palvelemaan myös pohjoispuolen tonttia [REDACTED]. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Suunnitelman mukaan kaikista asunnoista on järjestetty varatie parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys, akustisen suunnittelun ja toteutuksen periaatteet sekä ulkovaipan ääneneristävyys selvitys. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen korttelin sisäpihalle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Tontin ja korttelin yhteiskäyttöisen piha-alueen hulevesien käsittelystä on laadittu yhteinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen ja viherkaton suhteen. Rakennuksen kattovedet käsitellään viherkatolla ja piha-alueen hulevedet ohjataan viivytysjärjestelmiin. Hulevesien ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennukseen on järjestetty esteetön sisäänkäynti sekä sisäpihan että kadun puolelta ja kaikki asunnot ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin ja suosituksin. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan antaman palautteen mukaisesti.

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

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen, joka vaatii tekemään ilmoituksen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi valtion ympäristöviranomaiselle. Lausunnon mukaan kiinteistöllä on tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia ja Uudenmaan ELY-keskus on todennut, että kynnyсарvon / alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvon alittavia haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maiden poisto kyseiseltä tontilta ei edellytä ympäristönsuojelulain mukaisen ilmoituksen tekoa. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että jos tontilta ei saada poistettua kaikkia kynnyсарvon / alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvon alittavia haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia, tulee olla yhteydessä uudestaan Uudenmaan ELY-keskukseen ja pyytää lausuntoa/ohjeita jatkotoimenpiteitä varten.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31159 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto-, pelastustie-, palo-osastointi-, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Hankkeesta on tiedotettu naapureille sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

toimenpiteisiin ryhtymistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Kiinteistöltä kaivetut ja poistettavat, haitta-ainepitoisuudeltaan kynnsarvon ylittävät maa-ainekset on vietävä sellaiseen vastaanottoaikaan, jolla on ympäristönsuojeluviranomaisen lupa ottaa kyseistä maa-ainesta vastaan.

Jos tontilta ei saada poistettua kaikkia kynnsarvon / alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvon alittavia haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia, tulee olla yhteydessä uudestaan Uudenmaan ELY-keskukseen ja pyytää lausuntoa/ohjeita jatkotoimenpiteitä varten.

Pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja -materiaaleista on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on julkisivujen punasävyistä tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa. Lisäksi katselmuksella tulee olla esiteltävissä julkisivuissa käytettävien tiilien ja valkobetonin mallipalat sekä ikkunoiden ja ovien metalliosien sävyt.

Mahdollisen tilapäisjulkisivun ilmeen tulee olla siisti ja sen tulee sopeutua kaupunkikuvaan neutraalisti.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

vaatimustenmukaisuus.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintitratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n mukainen tarkastus.

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:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

83/167

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1079

Jakelu

Hakija

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3811/10.03.00/2024

16**Uudisrakennuslupa 2024-1020, Solisevantie 10**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-40-105-2	Solisevantie 10
ESPOON KESKUS	02760 ESPOO
Pinta-ala 20302.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YO, II, e=0.25, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	5076.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	3150.0 k-m ²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Uuden koulurakennuksen (1) rakentaminen ja olevan koulurakennuksen (2 / 1003008122) laajentaminen sekä sisäiset tilajärjestely- ja julkisivumuutokset, maalämpökaivojen poraaminen, uudisrakennuksen liikuntasalin ja olevan koulun ruokasalin hyväksyminen kokoontumistiloiksi, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104181959B	2442.0	2222.0	13250.0	3

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
----------------	-----------------------	-------------	-----------	----------	---------------------

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

2 1003008122 383.0 8.0 90.0 2

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

Kaupunkikuvatoimikunta	12.08.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	23.09.2024	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	05.09.2024	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 14 kpl	29.10.2024	.
Kaupunkimittausyksikkö	11.10.2024	Puoltava
Kaupunginmuseo	22.10.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Pääpiirustukset, 20 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma, 4 liitettä
Pihasuunnitelma, 2 osassa
Värilliset julkisivut, 4 liitettä
Värilliset julkisivuotteet (Ulkoväriytyssuunnitelma)
Havainnekuvakooste
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio, 2 liitettä
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Johtoselvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet
Liito-oravaselvitys (12.5.2021)
Liito-orava-puustokatselmusmuistio, 2 kpl
Valokuvakooste
Ennakkolausuntoja, 3 liitettä
Vastinekooste annettuihin lausuntoihin
Naapurin suostumus ja Kadun näkemäalueen hyväksyntä
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Hankekuvaus, 3 eri vaiheen asiakirjaa
Rakennesuunnittelun perusteet, 2 kpl
Rakennetyypit, 2 liitettä (rakennuksittain)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuussuunnitelma, 2 kpl (rakennuksittain)
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kuivaketju10 - Tehtävälista - ennen rakennuslupaa
Esteetön rakennus lomake
Esteettömyysselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Lausunto ulkovaipan ääneneristävydestä
Peruskorjausosan energiaselvitys
Uudisrakennuksen energiaselvitys ja -todistus
Alustava pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kokoontumistilakaavio, 2 kpl
Iltakäyttökaavio
Aloittamisoikeushakemus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa uuden koulurakennuksen rakentamiseen ja olevan koulurakennuksen muutostöille, 21 maalämpökaivon poraamiselle, uudisrakennuksen liikuntasalin ja olevan koulun ruokasalin hyväksymiselle kokoontumistiloiksi sekä piha-alueiden muutostöille. Tontin länsiosa (mm. koulun kenttä) ei kuulu lupa-alueeseen. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että koululaisten väistötiloissa oleva aika saadaan minimoitua. Aloittamisoikeutta haetaan uudisrakennuksen maanrakennustöille, perustusten ja paikallavaluseinien muottirauditus- ja betonointitöille sekä olevan koulun iv-konehuoneiden rakenteille.

Tontilla sijaitsevan koulurakennuksen teknisille muutostöille (peruskorjaus) on myönnetty viranhaltijan toimesta muutoslupa (2024-663), jonka mukaiset työt edellyttävät mm. rakenteiden laajamittaista purkamista. Tässä luvassa ko. rakennukseen esitetään edelleen laajennustoimenpiteitä sekä tila- ja julkisivumuutoksia.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa rakennuslainaikainen asemakaava vuodelta 1984. Asemakaava sallii tontille kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen rakennusoikeuden ollessa 5076 kem², maanpäällisen kellarin rakentamista ei ole kielletty. Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole annettu. Asemakaavan ainoa määräys edellyttää autopaikkoja rakennettavan vähintään 1 ap / 200 kem².

Alueelle on tehty Sunan koulu, VK6004 -vaiheittainen asemakaavan muutos: ko. vaihekaavalla on mahdollistettu tontin huoltoajo (sisältää le-saattoajon) puiston kautta tontille asemakaavan aiemmin salliessa puistoraitilla vain kevyen liikenteen. Vaihekaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.12.2024.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

RAKENNUSHANKE

Hanke on kolmisarjainen oppilasmäärältään noin 480 oppilaan (18 perusopetusryhmää ja 3 pienryhmää) koulu. Arvio tulevasta henkilömäärästä on noin 40 työntekijää.

Tonttia ympäröi pääosin omakoti- ja rivitalovaltaiset asuinalueet. Tontin eteläpuolella sen välittömässä läheisyydessä on puistoalueita ja pohjoispuolella leikkipuisto. Tontin itäpäässä on Solisevantien kääntöpaikka. Solisevantie muuttuu kääntöpaikan jälkeen olevan rakennuksen koillispuolella puistoraitiksi, jota pitkin tontin huoltoajo on mahdollista.

Oleva koulurakennus sijoittuu tontin koillisrajalle, julkisivurakenteiden uudistaminen energiataloudellisesti toimivampina (aiempi lupa 2024-663 mahdollistaa uusimisen, kerrosalamuutos huomioidaan tässä luvassa) merkitsee ulkoseinärakenteiden paksuntumista siten, että osa julkisivurakenteesta ulottuu jatkossa tontilta puiston puolelle, jolle on tonttiyksikön suostumus.

Uudisrakennukselle tarpeellinen esteetön saattoliikenne sekä huoltoajo osoitetaan koulutontin koillisreunan VL-puistoalueella kulkevaa, olevaa väylää pitkin. Rakennus on vähäisiltä osin kolmikerroksinen (piirustuksissa käytetään nimikkeitä kellari - 2. kerros), osa tiloista sijoittuu päällekkäin kolmeen kerrokseen; asemakaavan kerrosluvusta on haettu vähäistä poikkeamaa. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin puiset (pystylaudoitus ja -rimoitus) ja pääväriltään punaiset olevan koulun ollessa julkisivuiltaa pääosin punatiiltä. Rakennuksen sisäpihan puoleinen viherkattoinen katosyhteys kattaa rakennusten välisen esteettömän kulkuyhteyden, katos ulottuu olevan koulurakennuksen sisäpihan puolella laajennettavien sisäänkäyntikatosten yläpuolelle olevan koulun rakenteista erillisenä katosrakenteena. Liikuntasalille haetaan hyväksymistä enintään 525 henkilön kokoontumistilaksi.

Olevaa koulurakennusta laajennetaan rakennuksen koillissivun taitekohdassa rakentamalla keittiön yhteyteen rullakkovarasto ja jätevarasto, jonka lisäksi tehdään iv-konehuonelaajennuksia toisessa kerroksessa sekä vesikaton tasolla. Sisäisten tilajärjestelymuutosten (liikuntasali muuttuu ruokasaliksi ja vähäisempiä tilamuutoksia) myötä julkisivuun tehdään toiminnan vaatimat aukotusmuutokset ja väliseinämuutosten vuoksi ikkunoita siirretään vähäisesti. Rakennuksen koillissivulle, tontin ulkopuolelle, rakennetaan uusi huoltoluiska ja katos teknisen työn tiloja varten, ko. maanpäälliset rakenteet sisältyvät sisäiseen maanvuokrasopimukseen. Koulun luoteispäädyssä pihalla erillisenä oleva pihavarasto (ei kiinteistötunnusta) korjataan ja välituntipiha uusitaan kokonaan. Korkea metsäalue tontilla sekä Solisevanpuron reunoilla etelässä ja lounaassa säilytetään liito-oravien ekologisen yhteyden turvaamiseksi. Uudelle ruokasalille haetaan hyväksymistä enintään 216 henkilön kokoontumistilaksi.

Alueella ei ole hulevesiverkkoa. Tontin imeytymättömiä hulevesiä viivytetään uudisrakennuksen länsipuoleisen ajoyhteyden alle sekä olevan rakennuksen kaakkoispuolen pysäköintialueen alle sijoitettavissa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

viivytyksrakenteissa ennen vesien johtamista Solisevanpuroon, jolle haetaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumus. Lisäksi kaupunkitekniikan keskukselta haetaan sijoituslupa tontin rajan ulkopuolelle sijoittuville maanalaisille rakenteille.

RAKENNUSOIKEUS

Olevan rakennuksen kokonaisala on muutosten jälkeen 3603 m² ja kerrosala 3158 kem², rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 3036 kem². Uudisrakennuksen kokonaisala on 2442 m² ja kerrosala 2222 kem², rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 1927 kem². Rakennusten kokonaisala on yhteensä 6045 m² ja kerrosala 5380 kem². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 4963 kem² ja tämän ylittävän kerrosalan osuudesta osa katsotaan osaksi rakennusoikeutta (käytetään kokonaan) ja osa rakennusasetuksen mahdollistamaa ylitystä.

Rakennuslainaikaisen asetuksen 341/1979 mahdollistama rakennusoikeuden ylitys, jonka rakennuslautakunta ko. asetuksen mukaan voi sallia, on enintään 5 %, kun se johtuu lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämisestä tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinän rakentamisesta paksummaksi kuin 250 mm.

Rakennusoikeuden ulkoseinärakenteiden paksuudesta johtuva ylitys on yhteensä noin 1,4 %. Kun ylitykseen lasketaan mukaan myös nykyisin MRL:n sallimat tekniset tilat ja hormit, on ylitys kaikkiaan yhteensä noin 5,8 % .

Rakennusoikeuden laskentatapa MRL:n 115 § mukaisena on haettu ja perusteltu vähäisenä poikkeamana kohdassa Vähäiset poikkeamat (viimeinen asemakaavapoikkeama).

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hankkeessa on useita vähäisiä asemakaavapoikkeamia johtuen osin siitä, että hankekokonaisuus käsittää myös tontilla olevan rakennuksen muutostyöt.

- Tontin lävistää sen keskiosassa pp-reitti (yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa). Suunnitelmassa kaavassa merkitty linjaus muutetaan kulkemaan kentän vierellä nykyisinkin kulkevaa raittia pitkin ja pp-reitin kohta otetaan pihakäyttöön. Perustelu: Tontin välituntipihakäyttöön osoitettavissa oleva tila on ahdas ja koulun laajentumisen myötä on tarve ottaa tontista mahdollisimman suuri osa lasten käyttöön. Kaksi rinnakkaista kulkuväylää jatkossa on turhaa. Pp-linjaus on ollut jo käytännössä osa leikkipihaa ja kulkeminen on tapahtunut kentän viertä.

- Uudisrakennus ylittää rakennusalueen rajan pp-alueen puolelle kiilamaisesti 0,65-1,4 m. Perustelu: Kevyen liikenteen uuden linjauksen siirtyessä lähelle kenttää halutaan välituntipihan koko saada mahdollisimman suureksi, kun se joka tapauksessa pienenee verrattuna vanhaan pihaan. Uudisrakennusta on työnnetty siksi lähemmäs kenttää ja otettu hieman lisätilaa siirtyneeltä pp-alueelta.

- Asemakaavassa rakennusten sallittu kerrosluku on 2 ja lisäksi sallitaan maanpäällinen kellari. Uudisrakennuksessa maata vasten rinteeseen rakennetaan kellaritilojen lisäksi musiikkiluokka sekä liikunnan pukutilat, jotka ovat kerrosalaan laskettavaa pinta-alaa ja täten rakennuksen ao.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

kohdassa tekevät rakennuksesta 3-kerroksisen. Perustelu:

Maanpäällinen kellari ja 2 kerrosta mahdollistavat rakennuslainaikaisessa asemakaavassa rakennukselle 3-kerroksisen ilmeen ja nyt toteutetaan kaavan sallima enimmäiskorkeus 3 kerrosta, mutta siten, että kellarikerrokseen sijoitetaan osin myös rakennusoikeuteen laskettavia tiloja.

- Liikuntasali on upotettu rinteeseen, jolloin kellarikerrokseen siltäkin osin toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, mitä ei kaava erikseen salli. Perustelu: On kokonaisuuden kannalta (suuren rakennusmassan mahdollisimman luonteva istuttaminen ympäristöön) luontevaa upottaa saliosa rinteeseen.

- Olevan rakennuksen pohjoisnurkka ylittää tontin rajan noin 8 cm. Syynä on purettavan ulkoseinärakenteen uusiminen paremmin lämpöeristettynä ja siten paksumpana. Nykyisin (tarkemittattava) tontin raja viistää tiilipintaa julkisivussa. Ylitykselle on naapurin (tonttiyksikkö) suostumus.

- Peruskorjattavan osan tekniikka uusitaan ja tekniset tilat laajenevat oleellisesti. Rakennusoikeuslaskelmat on tehty noudattaen MRL 115 §:a. Laajennettavia, vesikatolla sijaitsevia konehuoneita ei ole laskettu osaksi olevan rakennuksen kerrosalaa eivätkä tekniset tilat kummassakaan rakennuksessa vie varsinaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden laskentatapa perustuu nykyvaatimusten mukaiseen rakentamiseen ja samalla suureen teknisten tilojen tarpeeseen hankkeessa, jossa myös oleva rakennus säilytetään ja peruskorjataan.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut kaikkia haettuja asemakaavapoikkeamia. Poikkeamien perusteluja on pidetty riittävinä ja mm. kerroslukupoikkeaman osalta todettu, että rakennus vaikuttaa kolmikerroksiselta, kuten kaava massoittelulle sallii: on hyvä, että tilat saadaan järjestettyä siten, että koulutontin pinta-alaa säästyy mahdollisimman paljon piha- ja viheralueita varten.

Lisäksi hankkeessa poiketaan väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alan koko on vähintään 120 m². Esitetty poikkeama perustuu aiemmin lautakunnassa tehtyyn päätökseen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä em. perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan tontille yhteensä 25 ap, joista 24 ap olevan rakennuksen kaakkoispäädyn pysäköintialueelle ja 1 ap liikuntaesteiselle soveltuvana uudisrakennuksen länsipuolelle, tälle alueelle toteutetaan lisäksi le-saattopaikka suurikokoiselle (3,6 x 8,5 m) ajoneuville. Kohteeseen toteutetaan sähköautojen latauspistevalmius ja pysäköintialueelle 2 autopaikalle latauspiste. Tontin autopaikkojen lisäksi hanketta palvelee olevan rakennuksen koillispuolelle sijoittuvan torialueen olevat 2 le-ap, jotka säilytetään alueella tehtävien katutöiden yhteydessä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan henkilökunnalle 32 pp, joista 12 pp katettuna ja oppilaille tontille 170 pp.

Olevassa koulurakennuksessa on sen osittaisessa kellarissa rakennuksen luoteispäässä yksi S1-luokan väestönsuoja. Suojassa on suojatilaa yhteensä 60 m², 100 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä varastotilana ja talonmiehen työtilana ja tämä suoja tarkistetaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Uudisrakennuksen kellariin rakennetaan suoja-alaltaan 92 m² suuruinen S1- luokan väestönsuoja, jonka laskennallinen suojapaikkamäärä on 122 paikkaa. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalitiloina ja siivouskeskuksena.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemelun suhteen hanke sijaitsee ns. hiljaisella alueella. Kohde sijaitsee lentomelukarttojen vyöhykkeellä "laskeutumisvyöhyke". Espoon kaupunki ei ole asettanut erityisiä ulkovaipan ääneneristysvaatimuksia lentokentän laskeutumisvyöhykkeelle sijaitseville opetusrakennuksille, mutta edellyttää kuitenkin lentomelun huomioon ottamista rakennuksen suunnittelussa, mikä on tehty. Luvan liitteisiin on toimitettu selvitys rakenteiden ääneneristävydestä.

Luvan liitteeksi toimitetun vuonna 2021 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan selvitysalueelta ei ollut tehty aiempia liito-oravahavaintoja. Espoon keskuksen laajassa liito-oravatarkastelussa (Luontotieto Keiron Oy 2021) on selvitysalueelta rajattu liito-oravalle soveltuvia metsiä. Rajauksista yksi ulottuu myös selvitysalueelle. Vuoden '21 selvityksessä Sunan koulun alueella ei edelleenkään havaittu merkkejä liito-oravasta. Paikalla on pidetty useita puustokatselmuksia, joissa on ollut mukana myös ympäristönsuojelun edustaja ja rakennusvalvonnan maisematyöluopien valmistelija. On todettu mm., että tontilla kaadettavaksi merkityt puut (uudisrakennuksen kohdalla, rakennusten muodostamalla sisäpihalla ja kaakkoisosan pysäköintialueella) eivät ole kolopuita eikä uutta liito-oravaselvitystä tarvitse tehdä. Pysäköintialuetta rajaavan tukimuurin on todettu sijaitsevan lähellä liito-oravan reitin puita, kaadettavaksi esitettyjen puiden kaato on kuitenkin todettu mahdolliseksi.

Ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja on käynyt kohteessa (työmaa on toiminnassa tontilla edellisen myönnetyn luvan 2024-663 vuoksi) ja ohjannut hulevesien ja työmaavesien hallintasuunnitelman sisältöjä. Työmaavaiheessa vedet johdetaan selkeytysaltaiden jälkeen ojaan, joka laskee Solisevanpuron ja Finnoonpuron liittymäkohtaan. Myös luvan mukaisten töiden valmistumisen jälkeen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen eri kohdissa Solisevanpuroon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä ehdoin, että jatkosuunnittelussa tarkistetaan uudisrakennuksen ikkunapinta-alat tilojen riittävän luonnonvalon varmistamiseksi, lisäksi rakennusten välinen kulkuyhteyskatos on suositeltu ulotettavaksi ja liitettäväksi myös vanhaan rakennukseen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut ehdot ja suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on toimitettu luvan asiakirjoihin eikä tekninen yksikkö ole nähnyt tarpeelliseksi järjestää erillistä teknistä esittelyä.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Lupahakemuksen liitteeksi on yhtenä liiteasiakirjana toimitettu ennakkoon annetut lausunnot työsuojelulta (huomioita mm. akustiikkaan, tilojen viilennysmahdollisuuteen, kuraeteisten toimintaan, lasiseinärakenteisiin, työpisteiden korkeuden säädettävyyteen ja pihatiloihin, joihin mm. esitetty ulkokatoksen tarve), ruokapalveluilta (hyväksyntä suunnitelmille), kasvun ja oppimisen toimialalta (huomioita mm. akustiikkaan, vaatesäilytystilojen riittävyteen, uudisosan liikuntatiloihin ja esteettömiin leikkivälineisiin, joita tulee olla ainakin yksi) sekä ympäristöterveydeltä (huomioita mm. kenkäsäilytystilojen toimivuuteen, pintojen liukkauden estoon ja keittiön toiminnallisuuteen sekä keittiön ja ruokasalin riittävään ilmanvaihtoon).

Hanke on ennakkoon esitelty kaupunginmuseolle. Museo on lupavaiheen lausunnossaan tuonut esille mm., että vuonna 1985 valmistunut arkkitehtitoimiston Kari Järvinen ja Timo Airas suunnittelema Sunan koulu on Espoon koulujen sektori-inventoinnissa arvotettu kaikkein korkeimpaan luokkaan ja sitä luonnehditaan inventoinnissa mm. seuraavasti: "Rakennustaiteellisesti arvokas, todella hyvin säilynyt kokonaisvaltainen koulurakennus. Arkkitehtoniset ratkaisut, rakennusmateriaalit ja värit ovat ajalleen tyypillisiä ja toisaalta yksilöllisiä. Rakennus muodostaa katutilaa ja on ulkohahmonsia ansiosta vuoropuheessa ympäröivien pientalojen kanssa."

Koulun muutoshankkeessa tärkeänä tavoitteena on ollut peruskorjattavan koulurakennuksen alkuperäisten arvojen säilyminen ja laajennuksen suunnittelu siten, ettei vanhan koulun alkuperäinen kaupunkikuvallinen asema ja arvo heikkene merkittävästi. Koulun oletettua huonompi kunto ja siihen suunnitellut uudet tilaratkaisut sekä koulutontin muoto ja koko ovat tehneet suunnittelusta varsin haastavaa. Uudisrakennuksen suunnittelussa lähtökohtana oli, että se sijoitetaan erilleen vanhasta koulusta, mikä on vanhan koulurakennuksen arvojen kannalta oikea ratkaisu. Kaupunginmuseo on ollut tiiviissä yhteistyössä suunnittelijan kanssa ja pitänyt sekä korjaus- että uudisrakennussuunnitelmia hyvinä. Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyn jälkeen uudisrakennussuunnitelmiin on edellytetty muutoksia ja lisätty katettu yhdyskäytävä koulurakennusten välille. Kaupunginmuseo pitää esitettyä yhdyskatosta vanhan koulun alkuperäistä arkkitehtuuria merkittävästi heikentävänä elementtinä ja koko suunnittelun peruslähtökohdan vastaisena. Museo esittää harkittavaksi yhdyskatoksen poistamista suunnitelmista, suunnitelmista ei ole ollut muuta huomauttamista. Museon lausunto on käsitelty rakennusvalvonnan lupapäällikön, kaupunkikuva-arkkitehdin ja esteettömyysasiantuntijan kanssa ja on todettu, että kohteen esteettömyyden toteutuminen kahden erillisen rakennuksen välillä vaatii

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

pihan ylittävän katoksen toteuttamisen eikä suunnitelmia on näiltä osin muutettu.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmässä ja annetussa lausunnossa suunnitelmille annettuja huomioita ovat ulkotiloissa mm., että kaavamuutoksella tulee sallia le-saattoliikenne uudisrakennuksen luo (vaihekaava mahdollistaa tämän), liikuntaesteisten pysäköintipaikka (oltava lähellä pääsisäänkäyntiä) on eri asia kuin le-saattoliikennepaikka ja rakennusten välillä tulee olla esteetön reitti. Sisätiloissa on kiinnitetty huomiota mm. riittävien kontrastien ja induktiosilmukoiden toteuttamisen lisäksi siihen, että molemmin puolin käytettäviä le-wc-tiloja on riittävästi ja että le-puku- ja -pesutilat ovat toimivia. Hankkeen opasteet on edellytetty tehtäväksi Espoon opasteohjeen mukaan. Työryhmä on lisäksi toivonut saavansa nähdä ja kommentoida kaluste- ja opastesuunnitelmia ennen kuin ne menevät valmistukseen ja ennen rakennuksen käyttöönottoa, joka on huomioitu lupamääräyksissä.

Hankkeen suunnitelmissa on huomioitu annetut lausunnot, luvan liitteeksi on toimitettu vastine kaikkiin ennakkolausuntoihin.

Kaupunkitekniikan keskus on nähnyt näkemäalueiden olevan rakennuksen taitekohtaan toteutettavan laajennuksenkin jälkeen rakennuksen ympärillä riittävät.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla 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 uudisrakennuksen maanrakennustöille, perustusten ja paikallavaluseinien muottiraudoitus- ja betonointitöille sekä olevan koulun iv-konehuoneiden rakenteiden rakentamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Vakuutta ei tarvitse asettaa luvan hakijana ollessa kaupunki itse.

Kokoontumishuoneistossa Liikuntasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 525 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Ruokasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 216 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee olla yhteydessä ympäristönsuojelun palvelualueeseen ja varmistaa, tarvitseeko työmaalla järjestää uusi työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee kaupunkisuunnittelukeskuksen suostumus hulevesien johtamiseen ja sijoituslupa olla haettu. Sijoitusluvan myöntäjän kanssa tulee sopia, millä aikataululla rakenteiden toteuttaminen tontin ulkopuolelle on

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

mahdollista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Taimenen kutuaikana 1.9.–30.11. Solisevanpuroon ei saa johtaa sameita vesiä.

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.

Opiskeluhuollon tilojen suunnitelmakommentit tulee jatkossa vielä pyytää Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelta.

Rakennukset yhdistävälle katokselle on suoritettava sijaintikatselmus.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakkoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi myös olevan koulun tiilimalleja sekä kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Oleva väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin Pelastuslain 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

Kaupunkitekniikan keskuksen Suostumus hulevesien johtamiseen tulee olla myönnetty ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan.

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135, 144 ja 175
Pelastuslaki §:t 71 ja 72

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1020

049-2024-1020 SUNA_P012_Esteettömyysselvitys

EI JULKAISTA, 049-2024-1020 SUNA_P011-V_Kokoontumistilat

peruskorjaus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 049-2024-1020 SUNA_P013_Kokoontumistilat uudisosa
(sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 049-2024-1020 SUNA_P021_Iltakäyttöalueet (sisältää
henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 049-2024-1020 Sunan koulu_Rakennustyön
aloittamisoikeus 22.10.2024 (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Espoon kaupunginmuseo

Hakija

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3815/10.03.00/2024

17

Uudisrakennuslupa 2024-844, Kajuuttakuja 5

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-34-339-1	Kajuuttakuja 5
ESPOONLAHTI	02320 ESPOO
Pinta-ala 765.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	3425.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (2242)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041712242	4241.0	4241.0	12695.0	8
2	104171246S	212.0	212.0	270.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	28.08.2024	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	29.08.2024	Puoltava
lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen	10.09.2024	Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	21.11.2024	Puoltava
	Länsimetro Espoo	10.09.2024	Ehdollinen
	rataisännöinti Metron	11.09.2024	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16kpl		
	Asemapiirustus-DWG-tiedosto		
	Valtakirja		
	Esteettömyys selvitys		
	Hankekuvaus		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Energialaskennan lähtötiedot		
	Katusuunnitelma, tasauspiirustus		
	Liikennemeluserveys		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio		
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja (0-asiakirja)		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Paloturvallisuussuunnitelma, 2 kpl		
	Alustava Pihasuunnitelma		
	Alustava pinnantasaussuunnitelma		
	Poikkeamispäätös, 2 kpl		
	Pääsuunnittelijan yhteenveto		
	Hulevesisuunnitelma, 2 kpl		
	Pohjatutkimuspiirustukset, 2 kpl		
	Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus		
	Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - RAK05B-lomake		
	Parvekkeiden meluntorjunta		
	HSY:n vesijohto- ja viemäri lausunto		
	Detaljipiirros		
	Kerrosalalaskelma		
	Väritetyt julkisivupiirustukset		
	Värimallit		
	VSS-piirustukset		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Autopaikkaselvitys, 4 kpl		
	Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä		
	Yhteisjärjestelysopimus, 3 kpl		
	Väliaikaisratkaisut, 2 kpl		
	Aluejulkisivu koilliseen		
	Paarinkuljetuskaavio		
	Selvitys rakennuksen yhteistiloista		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa yhden 8-kerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin osan ja pihakannelle rakennettavan väliaikaisen meluaidan rakentamiseen. Autohalli ulottuu korttelin kaikkien kuuden tontin alueelle.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Espoonlahden keskus II, Mårtensbro, 410702 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 15.3.2017. Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa enintään 7- ja 8-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Rakennusten tulee olla kortteleiden ulkoreunalla pääosin vaaleaa kivimateriaalia. Korttelikokonaisuuden tulee olla hallittu ja harmoninen, mutta rakennusten tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toisistaan. Sisäpihalle tulee luoda omaleimainen teema. Kattopinnan tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen loivasti nouseva ja laskeva. Parvekkeiden sijoittelua ja ulkonäköä tulee varioida viereisillä rakennusaloilla ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi Mårtensbron korttelisuunnitelma.

Poikkeamispäätöksen mukaan kansipihan likimääräinen korkeus nostetaan kaksi metriä kaavan mukaisesta korkeudesta tasolle + 15. Pysäköintihallin ja kansipihan ajoyhteys on siirretty korttelin koilliskulmasta korttelin länsilaidalle. Poikkeamispäätös on voimassa 19.1.2026 asti.

RAKENNUSHANKE

Kaksiportainen 8- kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu omalle tontilleen osana Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun kulmaan jäävää umpikorttelia Espoonlahden keskuksessa. Kortteli sijoittuu osittain metron huoltoraiteen päälle. Sisäpihalla oleva yksikerroksinen pihakannen alainen autohalli rajautuu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja ulottuu korttelin kuuden tontin alueelle. Tällä tontilla sijaitsee osittain 11 autopaikkaa, joista 9 kpl on tontin 2 paikkoja ja 2 kpl tontin 5 paikkoja. Ullakolla on IV- konehuone. Asuinrakennus sijoittuu tontin kadunpuoleiseen reunaan ja rakennukseen on sisäänkäynnit sekä kadun että pihan puolelta. Leikki- ja oleskelupiha on suunniteltu umpikorttelin keskelle melukatveeseen.

Asukkaiden yhteis- ja aputilat on sijoitettu 1. kerrokseen.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat kadun puolella vaaleita tiililaattapintaisia elementtejä ja sisäpihan puolella ne on maalattu koko korttelia koskevan värityssuunnitelman mukaan. Parveketaustat ovat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

vaaleaksi maalatut. Lisäksi pääsisäänkäyntejä on korostettu lasitetulla tiililaatalla. Märssypolun puoleisen parvekejulkisivun ilmeen muodostavat kaksi värillistä parvekekehtää, joissa molemmissa on kaksi parveketornia. Kolmannessa kerroksessa varatiekäytävä yhdistää parveketornit. Vesikatteena on bitumihuopa. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Asuntoja rakennetaan yhteensä 50 ja niiden keskipinta-ala on 56,5 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

Kortteli rakentuu vaiheittain. Tämä tontti 1 rakennetaan korttelin tonteista ensimmäisenä. Asuinrakennuksen päätyihin rakennetaan tarvittaessa väliaikaiset julkisivurakenteet lämpö- ja sääsuojaukseen. Tontin 1 käyttöönotto edellyttää pelastautumisen ja ulko-oleskelun tarpeisiin pihakannen rakentamista laajuudessa, joka käsittää tontin 1 alueen lisäksi osan tonttien 2, 4 ja 5 alueelle sijoittuvista pysäköintihallin rakenteista. Pelastautuminen omatoimisesti ja sammuttaminen toimivat tällöin kuten lopputilanteessa. Ensimmäisessä vaiheessa ei sisäpihalle pääse ajamaan, vaan muuttoauto- ja taksiliikenne toimii Kajuuttakujan kautta ja ambulanssiliikenne Märssypolun kautta.

Väliaikaiseksi, ennen tonttien 2 ja 3 rakentamista toimivaksi ulkotilojen melusuojuksi tehdään 2,6 m korkea aita. Piha-alueelta löytyy tällöin leikkiin ja oleskeluun soveltuva alue, joka sijoittuu melukatveeseen. Meluaita sijoittuu tonttien 1,2,4 ja 5 alueille.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on rakennusoikeutta 3 425 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastot, asukkaiden yhteistilat, jätehuollon vaatimat tilat, pysäköintitilat ja niihin johtavat rampit talotekniikan tilat ja kuilut ja väestönsuojat sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, pesu-, sauna- sekä oleskelu- tai niihin liittyviä terassitiloja noin 1 % annetusta kerrosalasta. Näitä tiloja on suunnitelmassa noin 2,1 %. Hankkeen kokonaisala on yhteensä 4 453 m², josta 3 425 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 819 kem² asemakaavan ja 209 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Haetaan vähäistä poikkeamista Espoon rakennusjärjestyksen 6 §:n kohdasta 1. Parvekkeet ulottuvat tontin ulkopuolelle 1,85 m ja niiden alle jäävä vapaa tila on pienimmillään 5,5 m kevyen liikenteen väylän pinnasta mitattuna. Hakija perustelee poikkeamista paremmalla parvekkeen käytettävyydellä, kun huomioidaan pelastautumiseen tarvittavien parvekeluukkujen viemä ala.

Edellä mainittua poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkava 30 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja rakennetaan kerrosalaan perustuen 26 kpl. Autopaikoista 26, joista yksi on suunniteltu liikuntaesteisille, sijoitetaan LPA- tontille 34-341-2.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yhteensä vähintään 114 pp. Hankkeessa rakennetaan kerrosalaan perustuen 114 pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojatilaa yhteensä 92 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta. Suunnitteluratkaisut on hiottu yhteistyössä hakijan, pelastuslaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen ja kaupunkimittauksen kanssa niin, että rakennuksen sammutustyö tapahtuu sen pohjoispuolelta Märssypolun ja Märssykorinaukion nostopaikan kautta. Ambulanssi-, muuttoauto- ja taksiliikenne toimii sisäpihan kautta. Rakennuksella on vain yksi osoite, Kajuuttakuja 5, joka on korttelin sisäpihalla. Sisäpihalle ajon yhteyteen tulee asianmukainen opastaulu, joka ohjaa kussakin rakentamisen vaiheessa tarvittavat liikkujat oikeille kulloinkin käytössä oleville sisäänkäynneille.

Tontti sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin ja oviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat lopputilanteessa rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Rakennukseen ja rakennuspaikkaan kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset on esitetty liikennemelu-, ulkovaipan ääneneristys- ja parvekkeiden meluntorjuntaselvityksissä. Suunnitteluratkaisut ovat hakijan mukaan selvitysten mukaisia. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä määriteltäessä pidetään velvoittavana 10.6.2024 laadittua rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys selvitystä (A- insinöörit Oy).

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet koko korttelialueelta kattovesineen johdetaan parkkihallin alle rakennettaviin viivytysputkiin ja edelleen hulevesiverkkoon. Kussakin rakennusvaiheessa pihakannen ja pysäköintihallin alapohjan ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

perustusten rakenteet rakennetaan siihen valmiuteen, että sadevesi saadaan ohjattua sadevesikaivoille ja edelleen tontilla 5 sijaitseviin viivytysputkiin. Hulevesiliittymä kunnan hulevesiverkostoon rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa.

Pohjaveden taso on noin +9.0. Perustusrakenteet ja salaojat sijoitetaan pohjaveden tason yläpuolelle.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksiin on järjestetty esteetön sisäänkäynti sekä sisäpihan että kadun puolelta ja kaikki asunnot ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä. Osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on suunniteltu esteettömiksi. Naapuritontille sijoittuvista väliaikaisista autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille, lopullisista paikoista yksi on varattu liikuntaesteisille.

Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-järjestelmää.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 10.6.2024 ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty osin toimikunnan antaman palautteen mukaisesti. Saunojen siirtäminen muuttaisi merkittävästi kustannuksia, joten on päädytty kehittämään nykyistä suunnitelmaa siten, ettei kadulta pääse näkemään pukutiloihin, vaikka vilvoitteluiikkuna olisi auki, jolloin hanke voi edetä jo saadun ARA- päätöksen mukaan.

Suunnitelmia on päivitetty rakennusvalvonnan teknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Hanke sijoittuu Länsimetron Sammalvuoren varikolle johtavan liityntäraidetunnelin yläpuolelle. Hankkeessa rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinrakennus metrovarikolle johtavan metrotunnelin kohdalle. Asuintalon rakennekuormat tulevat tunnelin päälle.

Lausunnossa todetaan, että mahdollinen louhinta ulottuu metron kalliotilojen ulomman suojavyöhykkeen yläpintaan. Hankkeen edetessä tulee mm. tehdä kalliomekaaninen simulointi ja louhinnan riskianalyysi ja toimittaa ne Länsimetrolle, metrotunnelin katselmukset sekä tärinämittarien asennus. Lisäksi metron rataisännöinti, Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy, on antanut hankkeesta lausunnon, jonka viittaukset Länsimetron lausuntoon sekä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen, tulee huomioida.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu hakemuksen korttelin 34339 tonttien ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 34341/2 välille laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. alueen autopaikkojen sijoittamisesta sekä huolto-, pelastus-, ja kevyenliikenteen kulkuyhteysalueista sekä väliaikaisista ratkaisuksista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Louhintasuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetron lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen louhintatöiden aloittamista pitää tehdä kalliotiloissa katselmukset 150 metriä lähempänä metron tiloja tehtävistä räjäytyksistä, asentaa tarvittavat tärinämittarit sekä sopia Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa tarvittavista järjestelyistä.

Louhinnassa tulee noudattaa riskianalyseissä esitettyjä toimenpiteitä ja tärinärajoituksia.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden vaatimustenmukaisuus.

Ennen elementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät lopulliset tiililaattapintojen, lasitettujen tiililaattojen ja värillisten metallipintojen värimallit esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

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.

Väliaikainen opastetaulu, joka sisältää kaikki olennaiset väliaikaiset ratkaisut, osoittaa selkeästi ensimmäisessä vaiheessa käytössä olevat pelastuslaitoksen yksiköiden reitit sekä muun tarpeellisen liikenteen reitit, sekä käytössä olevien porrashuoneiden sijainnin tulee asentaa kiinteistön tontille. Lopullinen opastetaulu asennetaan paikalleen, kun koko kortteli on valmis.

Sisäpihan porrashuoneet tulee varustaa rakennuksiin asennettavilla katuosoitteen, -numeron ja kirjaimen yhdistelmän sisältävillä tunnuksilla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Märssykujan ja Märssykorinaukion alueille tulee asentaa pelastuslaitoksen toiminnan mahdollistavat kyltit "pelastustie" ja "nostopaikka".

Opasteiden, tunnusten ja kylttien on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietane-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-844

Jakelu

Hakija

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3818/10.03.00/2024

18**Uudisrakennuslupa 2024-943, Ulappakatu 4**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-34-339-6	Ulappakatu 4
ESPOONLAHTI	02320 ESPOO
Pinta-ala 1185.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	6900.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104176478J	8845.0	8717.0	28302.0	8

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	18.09.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen	03.10.2024	Ei arvoa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

	Rajanaapurit Espoo lausunto	18.09.2024	Puoltava
	Kaupunkitekniikan keskuksen	03.10.2024	Tarkastettu
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	02.10.2024	Puoltava
	Länsimetro Espoo	25.09.2024	Ehdollinen
	rataisännöinti Metron	23.10.2024	Ei arvoa
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	21.11.2024	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl		
	Valtakirja, 2 kpl		
	Asemapiirustus-DWG-tiedosto		
	Akustisen suunnittelun perusteet		
	Autopaikkaselvitys, 5 kpl		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Esteetön kerrostalo -lomake		
	Hankekuvaus		
	Hulevesisuunnitelma, 2 kpl		
	Katukorkeusilmoitus		
	Kerrostalon kerrosalakaavio ja -laskelma		
	Kesäajan yllämmön hallintaselvitys		
	Kortteli- ja katujulkisivut		
	Kosteudenhallintaselvitys tai KK10		
	LVI -suunnittelun perusteet		
	Liikennemeluserveys		
	Kalustetut tyyppipohjat		
	Pintavesisuunnitelma		
	Poikkeamispäätös, 2 kpl		
	Palotekninen suunnitelma, selvitys		
	Palotekninen suunnitelma, liitesu		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Rakenteiden suunnittelun - ja toteutuksen perusteet		
	Rakennetyypit		
	Yhteisjärjestelysopimus, 3 kpl		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä		
	Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys		
	Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys		
	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toim		
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet		
	Valokuvakooste ympäristöstä		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset

HSY:n liitoslausunto

Vss-piirustukset

Hankkeen kuvaus

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, 2 kpl

Alustava pihasuunnitelma

Väritetyt julkisivupiirustukset

Väliaikainen pihasuunnitelma

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 7- 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen, jonka yhdeksännessä kerroksessa on ullakko sekä pienelle osalla korttelin yhteistä pihakannen alaista autohallia.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Espoonlahden keskus II, Mårtensbro, 410702 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 15.3.2017. Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa enintään 7- ja 8-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Rakennusten tulee olla kortteleiden ulkoreunalla pääosin vaaleaa kivimateriaalia. Korttelikokonaisuuden tulee olla hallittu ja harmoninen, mutta rakennusten tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toisistaan. Sisäpihalle tulee luoda omaleimainen teema. Kattopinnan tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen loivasti nouseva ja laskeva. Parvekkeiden sijoittelua ja ulkonäköä tulee varioida viereisillä rakennusaloilla ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi Mårtensbron korttelisuunnitelma.

Poikkeamispäätöksen mukaan kansipihan likimääräinen korkeus nostetaan kaksi metriä kaavan mukaisesta korkeudesta tasolle + 15. Pysäköintihallin ja kansipihan ajoyhteys on siirretty korttelin koilliskulmasta korttelin länsilaidalle. Kulkuyhteys Ulappakadulta sisäpihalle on siirretty Espoonlahdenkadun puolelle. Rakennusalueen raja ylitetään pihan puolella luoteisjulkisivussa noin 0,2 m.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolmiportainen lamellitalo, joissa on 58 pientä asuntoa. Yhteistiloja toteutetaan 2 % annetusta kerrosalasta, asemakaavan 8 § vaade on 1 %. Kerhuhuone ja pesula sijaitsevat C-

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

portaan 1. kerroksessa, saunaosastot vilvoitteluparvekkeineen A-portaan ylimmässä kerroksessa. Varastotilat on ratkaistu pks-ravan ohjeiden mukaisesti, asemakaavassa määrätään polkupyöräpaikkoja 1 pp/ 30 ke-m² tai min 2 pp/ asunto. Jätehuone on sijoitettu A-portaan yhteyteen.

Kolmiportainen asuinkerrostalo sijoittuu omalle tontilleen osana Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun kulmaan jäävää umpikorttelia Espoonlahden keskuksessa. Kortteli sijoittuu osittain metron huoltoraiteen päälle. Sisäpihalla oleva yksikerroksinen pihakannen alainen autohalli rajautuu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, autohalli ulottuu tämän tontin alueelle noin 26 m² verran tontin koillisessa sisänurkassa. Ullakolla on IV- konehuone. Asuinrakennus sijoittuu tontin kadunpuoleiseen reunaan ja rakennukseen on sisäänkäynnit sekä kadun että pihan puolelta. Leikki- ja oleskelupiha on suunniteltu umpikorttelin keskelle melukatveeseen.

Asukkaiden yhteis- ja aputilat ovat pääosin 1. kerroksessa, 8. kerroksessa on osa irtaimistovarastoista ja talosaunat. Asuinrakennuksen julkisivut ovat kadun puolella paikallamuurattua vaaleaa tiiltä, sokkelissa tummempi sävy ja sisäpihan puolella uritettua värillistä betonia. Pääsisäänkäyntejä on korostettu lasitetulla tiililaatalla. Vesikatteena on harmaa huopakate. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai ranskalainen parveke.

Asuntoja rakennetaan yhteensä 111 ja niiden keskipinta-ala on 51,3 m². Hanke on pienasuntovaltainen.

Kortteli rakentuu vaiheittain. Tämä tontti rakennetaan korttelin tonteista toisena. Asuinrakennuksen päätyihin rakennetaan tarvittaessa väliaikaiset julkisivurakenteet lämpö- ja sääsuojaukseen. Tontin käyttöönotto edellyttää pihakannen rakentamista mm. pelastautumisen, ulko-oleskelun, kulkemisen ja hulevesien käsittelyn tarpeisiin laajuudessa, joka käsittää oman tontin alueen lisäksi osan tonttien 1, 4 ja 5 alueelle sijoittuvista pysäköintihallin rakenteista. Pelastautuminen omatoimisesti ja sammuttaminen toimivat tällöin kuten lopputilanteessa.

Väliaikaiseksi, ennen tonttien 2 ja 3 rakentamista toimivaksi ulkotilojen melusuojuksi tehdään 2,6 m korkea aita. Piha-alueelta löytyy tällöin leikkiin ja oleskeluun soveltuva alue, joka sijoittuu melukatveeseen. Meluaita sijoittuu tonttien 1,2,4 ja 5 alueille.

RAKENNUSOIKEUS

Tontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 6 700 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastot, asukkaiden yhteistilat, jätehuollon vaatimat tilat, pysäköintitilat ja niihin johtavat rampit talotekniikan tilat ja kuilut ja väestönsuojat sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harraste-,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

pesu-,sauna- sekä oleskelu- tai niihin liittyviä terassitiloja noin 1 % annetusta kerrosalasta. Kerho ja talosaunatiloja on 134 m² eli 2 % rakennusoikeudesta.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 8 845 m², josta 6 700 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1 422 kem² asemakaavan ja 595 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta. Lisäksi 128 m² on ilmanvaihtokonehuoneelle varattua ullakkotilaa. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaavan mukaan korttelin vesikatto tulee toteuttaa yhtenäisenä ja loivasti laskevana ja nousevana ja tontin 6 rajalla kohti tonttia 5 on kahden kahdeksan kerroksisen massan välissä seitsemän kerroksinen osuus. Jotta kaavan vaatimus loivasti nousevasta tai laskevasta yhtenäisestä vesikattopinnasta toteutuu, muodostuu seitsemän kerroksisen osan päälle yläpohjan ontelo. Tähän tilaan on asemakaavan mahdollistamana sijoitettu jo ilmanvaihtokonehuone. Vähäisenä poikkeuksena asemakaavasta hanke esittää tähän tilaan sijoitettaviksi myös talosaunaosastot sekä pienen irtaimistovaraston. Tasolle pääsee kulkemaan portaita pitkin ja hissillä. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että asemakaavan määräämä vesikattomuoto mahdollistaa tilan käytön osana kattomaisemaa. Tilat jäävät vesikattopinnan alapuolelle ja ne liittyvät lämpötaloudellisesti järkevästi kahdeksankerroksisen osan lämpimiin tiloihin. Talosaunaosastot vilvoittelutiloineen sijoittuvat yläkerroksessa rauhalliseen paikkaan. Katutasoon saadaan porrashuoneiden sisäänkäynteihin väljyyttä, kun osa varastoista sijoitetaan saunaosastojen yhteyteen. Kaikki edellä mainitut tilat ovat lisäkerrosalaa, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut esitettyä sijoittelua lausunnossaan.

Haetaan vähäistä poikkeamista Espoon rakennusjärjestyksen 6 §:n kohdasta 1. Parvekkeet ulottuvat tontin ulkopuolelle noin 2,1 m ja niiden alle jäävä vapaa tila on pienimmillään 4,5 m kevyen liikenteen väylän pinnasta mitattuna. Hakija perustelee poikkeamista paremmalla parvekkeen käytettävyydellä, kun huomioidaan pelastautumiseen tarvittavien parvekeluukkujen viemä ala. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut esitettyä sijoittelua lausunnossaan.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 0,5 ap/ asunto x 0,8 (pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää 20%, kun tontilla on Espoon asuntojen vuokra-asuntoja), saadaan 45 ap. Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkava 30 autopaikkaa kohden. Autopaikoista 2 kpl tehdään liikuntaesteisten autopaikoiksi, jotka sijaitsevat lopputilanteessa korttelin pohjoispuolisessa pysäköintilaitoksessa Märssykorinaukion toiselle puolella. Loput 43 autopaikkaa sijoitetaan Espoon Asuntojen kiinteistöille

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

049-34-334-1 ja 2 (osoitteeseen Maakravunkuja 1 ja 3).

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yhteensä vähintään 224 pp. Hankkeessa rakennetaan kerrosalaan perustuen 224 pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

S1-luokan väestönsuoja on sijoitettu A-portaan 1. kerrokseen, jossa on suoja tilaa yhteensä 178 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty pääosin parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta. Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan tulee kiinnittää erityistä huomiota porrashuoneen C savunpoiston ja aurinkosähkön turvakytkinten sijainnin opastamiseen.

Suunnitteluratkaisut on hiottu yhteistyössä pelastuslaitoksen ja kaupunkitekniikan keskuksen kanssa niin, että rakennuksen pohjoisosan sammutustyö tapahtuu sen pohjoispuolelta Märssypolun ja Märssykorinaukion nostopaikan kautta. Kaupunkitekniikan keskukselta on saatu tästä erillinen lausunto sähköpostitse.

Tontti sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin ja oviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat lopputilanteessa rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Rakennukseen ja rakennuspaikkaan kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset on esitetty liikennemelu-, ulkovaipan ääneneristys-, rakennuksen äänitekniinen toimivuus- ja parvekkeiden meluntorjuntaselvityksissä. Suunnitteluratkaisut ovat hakijan mukaan selvitysten mukaisia. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä määriteltäessä pidetään velvoittavana 26.6.2024 laadittua rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys selvitystä (Promethor).

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet koko korttelialueelta kattovesineen johdetaan parkkihallin alle rakennettaviin viivytysputkiin ja edelleen hulevesiverkkoon. Kussakin rakennusvaiheessa pihakannen ja pysäköintihallin alapohjan ja perustusten rakenteet rakennetaan siihen valmiuteen, että sadevesi saadaan ohjattua sadevesikaivoille ja edelleen tontilla 5 sijaitseviin viivytysputkiin. Hulevesiliittymä kunnan hulevesiverkostoon rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että asunnot, porrashuoneet, yhteistilat ja piha ovat esteettömät. Kadulta ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

pihalta on esteettömät käynnit porrashuoneisiin. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 10.6.2024 ja puoltanut sitä.

Hankkeessa on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu 25.9.2024. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Hanke sijoittuu Länsimetron Sammalvuoren varikolle johtavan liityntäraidetunnelin läheisyyteen. Hankkeessa rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinrakennus metrovarikolle johtavan metrotunnelin lähelle, pienimmillään etäisyys on noin 25 metriä. Lausunnossa todetaan, että suunniteltu louhinta ei ulotu metron kallioteknisten suojavyöhykkeiden alueelle. Hankkeen edetessä tulee mm. tehdä louhinnan riskianalyysi ja toimittaa ne Länsimetrolle, metrotunnelin katselmukset sekä tärinämittarien asennus. Lisäksi metron rataisännöinti, Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy, on antanut hankkeesta lausunnon, jonka viittaukset Länsimetron lausuntoon sekä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen, tulee huomioida.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu hakemuksen korttelin 34339 tonttien ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 34341/2 välille laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. alueen autopaikkojen sijoittamisesta sekä huolto-, pelastus-, ja kevyenliikenteen kulkuyhteysalueista sekä väliaikaisista ratkaisuista. Kiinteistöille 049-34-334-1 ja 2 sijoittuvia autopaikkoja koskien perustetaan rasite.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
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 aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Louhintasuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetron lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen louhintatöiden aloittamista pitää tehdä kalliotiloissa katselmukset 150 metriä lähempänä metron tiloja tehtävistä räjäytyksistä, asentaa tarvittavat tärinämittarit sekä sopia Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa tarvittavista järjestelyistä.

Louhinnassa tulee noudattaa riskianalyseissä esitettyjä toimenpiteitä ja tärinärajoituksia.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneneristyksen ja piha-alueiden vaatimustenmukaisuus.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneneristävyuden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Väliaikainen opastetaulu, joka sisältää kaikki olennaiset väliaikaiset ratkaisut, osoittaa selkeästi toisessa vaiheessa käytössä olevat pelastuslaitoksen yksiköiden reitit sekä muun tarpeellisen liikenteen reitit, sekä käytössä olevien porrashuoneiden sijainnin tulee asentaa kiinteistön tontille. Lopullinen opastetaulu asennetaan paikalleen, kun koko kortteli on valmis.

Sisäpihan porrashuoneet tulee varustaa rakennuksiin asennettavilla katuosoitteen, -numeron ja kirjaimen yhdistelmän sisältävillä tunnuksilla.

Märssykujan ja Märssykorinaukion alueille tulee asentaa pelastuslaitoksen toiminnan mahdollistavat kyltit "pelastustie" ja "nostopaikka".

Opasteiden, tunnusten ja kylttien on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös****Oheismateriaali**

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-943

Jakelu

Hakija

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3819/10.03.00/2024

19**Uudisrakennuslupa 2024-773, Kotkatie 1**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-57-7-8

Kotkatie 1

KARAKALLIO

02620 ESPOO

Pinta-ala 2151.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus4870.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Kallionheikki
c/o Varte Oy
Malmin Kauppatie 8 A
00700 HELSINKIAsunto Oy Espoon Karaheikki
c/o Varte Oy
Malmin Kauppatie 8 A
00700 HELSINKIÅlandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
Kaptensgatan 14
22100 MARIEHAMN**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (490V)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan Pysyvä

rakennus rakennustunnus

Kokonaisala Kerrosala Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

1 104168490V 6488.0 6058.0 21850.0 8

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

Kaupunkimittausyksikkö	13.08.2024	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	02.10.2024	Puoltava
ympäristöterveys Espoon seudun	22.11.2024	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17 kpl
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 4 kpl
 Valtakirja, 5 kpl
 Naapurin kuuleminen, 3 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Kerrosalalaskelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio, 2 kpl
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Palotekninen selvitys, 4 kpl
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustukset
 Aputilaselvitys
 Polkupyörä- ja autopaikkalaskelmat ja -selvitykset, 3 kpl
 Hankkeen kuvaus
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl
 Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet, 3 kpl
 Poikkeamispäätös / Suunnittelutarveratkaisu (lainvoimainen)
 Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus, 2 kpl
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 (Alustava) pintavesisuunnitelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Energiaselvitys ja -todistus
 Meluselvitys, 2 kpl
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä, 3 kpl
 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
 Työnaikainen hulevesien hallinta
 Liiketilöiden kerrosalojen käyttö

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennetyypit
Kesäajan yllämmön hallintaselvitys
Pima selvitys

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 7-8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuinrakennuksessa on myös ullakko ja kellari.

Tontilta on purettu yksikerroksinen, 1960-luvulla rakennettu liikerakennus. Karakallio on 1960-70-luvulla rakennettu lähiö, jossa täydennysrakentaminen on ollut hyvin vähäistä ennen 2020-lukua. Rakennus muodostaa kolmannen ja viimeisen rakennusvaiheen uudessa Karakallion keskustan korttelissa.

Tontille on aiemmin myönnetty lupa [REDACTED] tontin [REDACTED] käyttöön tulevien maalämpökaivojen poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa asemakaavan muutos Karakallion keskusta, 131609 - asemakaava on saanut lainvoiman 29.3.2023. Tontille on osoitettu asemakaavassa rakennusala seitsemän-kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistorakennukselle (AL-1). Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen, ja toisaalta korttelissa tulee rakentaa vähintään 1 100 kem2 liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen, ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä, ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista. Julkisivun elävöittämisessä suositetaan läpinäkyviä pintoja, viherrakentamisen keinoja tai taidetta. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Korttelin rakentamattomat osat maantasossa tulee toteuttaa ympäröivien yleisten alueiden toteutusperiaatteita noudattaen. Korttelialue tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Alueelle aiemmin kaavailtu raidevaraus ei ole toteutumassa, joten tarvetta runkomelun huomiointiin ei ole. Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

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

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on kaksiportainen, asuntoja on yhteensä 75 kpl, ja niiden keskipinta-ala on 53 m2. Hanke on pientasuntovaltainen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata tiililaattaa, ja tehosteena on käytetty tummanruskeaa tiililaattaa. Ylempien kerrosten julkisivut ovat kadun puolella pääosin paksurapattuja. Pihan puolella parvekkeiden väliset julkisivunosat ovat tiililaattapintaisia. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita, ja niiden kaiteet ovat valkoista lasia. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. IV-konehuoneet sijaitsevat vesikatolla.

Rakennuksen maantasokerroksessa on kaksi liiketilaa, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot, ulkoiluvälinevarastot, pesula, kuivaushuoneet ja tekniset tilat. TopTen- aputilaohjeen mukaiseen kuivaustilojen määrään ei päästä. Sen sijaan on hakijan mukaan parannettu yhteistilojen lemmittämistä. Rakennuksessa on kolme kuivaushuonetta, ja pesula varustetaan kuivausrummuin.

Korttelissa on yhteiset virkistykseen käytettävät piha-, oleskelu- ja leikkialueet. Pihasuunnitelma on laadittu kokonaisuutena, tonttijaosta riippumatta ja tontteja aitaamatta.

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

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin rakennusoikeus on 13 100 kem², josta tontin 8 rakennusoikeus on 4 870 kem². Korttelin liiketilan kokonaismäärän on oltava min. 1 100 kem².

- Tämän tontin, T8 osalta liiketilat 192 kem²
- T9 osalta liiketilat 212,5 kem²
- T10 osalta liiketilat 629 kem²
- T11 osalta liiketilat 75 kem²

Koko korttelissa on liiketilaa näin ollen 1 108,5 kem². Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee käytetyksi liike- ja toimistorakentamiseen 8,5 % tämän tontin rakentamisen myötä. (Asemakaavan maksimi on 20 %)

Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, jätehuollon vaatimat tilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6 488 m², josta 4 870 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 725 kem² asemakaavan ja 463 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta sekä 430 m² muuta kokonaisalaa (kellari ja ullakko). Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaavamääräyksestä raideliikenteen maaperään aiheuttaman värinän- ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa halutaan poiketa perustuen yhdenvertaisuuteen ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

suojauksen hyödyttömyyteen. Raidevarauksen linjaus on siirretty, joten tarve runkomelun huomiointiin poistuu.

Hanke on jo aiemmin perustellut vähäistä poikkeamaa raidevarauksen tärinä- ja runkomelun huomiotta jättämisestä rakennuksen perustuksissa sillä, että 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.

Ylitetään rakennusalueen 7- ja 8-kerroksisen massan rajaviivaa sisäpihan puolella noin 1,2 m (8 m²). Kadulta katsottuna ylitys jää 45 asteen näkymäalueen katveeseen. Ylityksellä mahdollistetaan ikkuna porrashuoneeseen, sekä helpompi käynti IV-konehuoneeseen.

Ylitetään rakennusalueen rajaa noin 0,1 m tontin kaakkoispuolella. Ylitys on seurausta portaiden välisen seinärakenteen kasvattamisesta lämpöeristetyksi, jotta mahdollistetaan portaiden vaihteittain rakentaminen.

Poikkeuksena MRA 58 § 1 mom, ullakko ylittää 45 asteen kaltevuuskulman sisäpihan puolella, jotta seinälinja saadaan linjattua porrashuoneen kanssa.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liiketilaille 1 ap/ 60 kem². Asunnoille on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkava 30 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja rakennetaan rakennusoikeuteen perustuen vähintään 54 kpl. Autopaikkoja toteutetaan 76 kpl.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, ja liiketilaille 1 pp/ 50 kem², yhteensä vähintään 160 pp. Pyöräpaikkoja rakennetaan 173 kpl, joista 47 pp on pysäköintilaitoksessa, 114 pp asuinrakennuksen sisätiloissa ja 12 pp ulkotilassa.

Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojatilaa yhteensä 128 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden pysty- ja vaakasuuntaisten varatieluukkujen kautta.

Hankkeessa käytetään kuivaketju 10-periaatteita soveltaen. Hankkeesta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

on laadittu kosteudenhallintaselvitys. Kosteudenhallintasuunnitelma laaditaan erikseen.

Tontti sijaitsee melualueella, ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Alueelle aiemmin kaavailtu raidevaraus on siirretty, joten tarvetta runkomelun huomiointiin ei ole. Ulkoseinärakenteet, ikkunat ja ovet on suunniteltu täyttämään em. selvityksissä esiin tulleet vaatimukset. Parvekkeet ovat lasitettuja. Hankkeesta on tehty ulkovaipan äänieristävyuden mitoitukselmat (Ulkovaipan ääneneristys, Talo C, A-Insinöörit, 12.1.2024) asemakaavamääräyksessä asetettujen vaatimusten täyttymisten osoittamiseksi. Selvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Kortteliin on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tonteilla 8,9 ja 11 sijaitsevissa maanalaisissa viivytysputkissa. Tämän tontin viivytystilavuus on 29 m³, ja koko korttelin viivytystilavuus on 55 m³. Virtauksensäätökaivoista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti muiden rakennuksen yhteistilojen, paitsi toisen saunaosaston wc- tilan osalta. Molemmat pesutilat ovat le-mitotetut. Tarvittaessa kerhohuoneen le-wc on B-portaan saunaosaston käytössä. Korttelin yhteinen piha-alue on esteetön.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 9.1.2023 ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty hakijan mukaan toimikunnan antaman palautteen mukaisesti.

Rakennusvalvonnan tekninen yksikkö ei ole nähnyt tarpeelliseksi teknisen ennakkoneuvottelun pitämistä.

MUUT LAUSUNNOT

Pelastusviranomaisen puoltaa rakennusluvan myöntämistä, mikäli ratkaisut toteutetaan kuten toimitetuissa suunnitelmissa on esitetty.

Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto on saatu, ja hakija ilmoittaa ottaneensa lausunnon huomioon suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

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

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

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 aloituskokouksen pitämiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

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

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveysuojeluun.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaidat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

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**

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

128/16
7

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-773

Jakelu

Hakija

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3809/10.03.00/2024

20**Uudisrakennuslupa 2024-1, Miestentie 2**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-10-14-16 OTANIEMI Pinta-ala 5129.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Miestentie 2 02150 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XIII, e = 1,36 6950.0 k-m ² 3.0 k-m ²													
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI														
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus <table><thead><tr><th>Luvan rakennus</th><th>Pysyvä rakennustunnus</th><th>Kokonaisala</th><th>Kerrosala</th><th>Tilavuus</th><th>Kerrosten lukumäärä</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>104134082X</td><td>8517.0</td><td>8517.0</td><td>27085.0</td><td>12</td></tr></tbody></table> Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Rakenteellinen paloturvallisuus Paloluokka P1			Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104134082X	8517.0	8517.0	27085.0	12
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä										
1	104134082X	8517.0	8517.0	27085.0	12										
Lausunnot	Länsimetro Oy	06.09.2023	Puoltava												

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

	Kaupunkimittausyksikkö 03.01.2024	Puoltava
	Naapurien kuuleminen 30.01.2024 1 kpl	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 22 kpl Päätös tontin varauksen jatkamisesta Kiinteistörekisteriote Valtakirjat Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimus HSY:n liitoskohtalausunto Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Kerrosalalaskelmat Selvitys yhteistiloista Energiaselvitys ja -todistus Esteetön kerrostalo 2021 Palotekniset erillisuunnitelmat Lausunto ulkovaipan ääneneristyksestä Liikennemeluserveys Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Maarakennustöiden työselostus Perustamistapalausunto Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma ja TEK-lomake Väestönsuojapiirustus Polkupyöräkatokset Lehtovuori Liikennemerkkisuunnitelma Liikenne asemapiirustus Katusuunnitelma ja tyyppipoikkileikkaus Länsimetron lausunto ELY-keskuksen lausunto Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto Ennakkoneuvottelumuistiot Esteettömyysneuvottelumuistiot Riskiarviolomake Alustava riskianalyysi Rakenteiden suunnittelun perusteet LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ajouratarkastelut Pihan muurit	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Pihaleikkausliite

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset****LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa opiskelija-asuntolarakennuksen (HOAS) rakentamiselle paloaseman välittömään yhteyteen. Kiinni rakennettavan paloaseman rakennuslupahakemusta (2024-48-A) käsitellään samanaikaisesti rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Miestentie -niminen asemakaavan muutos vuodelta 2021. Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten, minkä lisäksi alueelle saa sijoittaa myös paloaseman (AK-1).

Asemakaava edellyttää rakennusten pääasiassa punatiilisen ulkoasun muodostavan hallitun ja harmonisen kokonaisuuden olemassa olevan ympäristön kanssa. Rakennusten maan tason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja niitä tulee elävöittää lasipinnoin, aukotuksin ja/tai erilaisin muurauksin.

Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntainen jalankulkuyhteys palvelemaan alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa huomioiden kuitenkin samalla korttelin sijainti melualueella.

Asuintonttien piha ilmeen tulee olla vihreä, ja yhteiskäyttöinen piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan käytössä tulee huomioida rakennus- ja louhintatöiden yhteydessä, ja töiden suorittamisen ajankohdista ja tavoista tulee sopia lähialueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamääräyksiä ja -merkintöjä täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Opiskelija-asuntolarakennus rakennetaan kiinni viereiselle tontille 10-14-3001 rakennettavaan paloasemaan siten, että niillä on yhteisiä väliseinä- ja välipohjarakenteita. Paloaseman rakennuslupahakemusta (2024-48-A) käsitellään rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa. Samanaikaisesti haetaan rakennuslupaa myös saman korttelin tontille 10-14-15 toiselle opiskelija-asuntolarakennukselle (AYY).

Asuntolarakennukset ja paloasema muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, sisäpihan ympärille kietoutuvan ja toisiinsa kiinni rakennettavan kokonaisuuden. Asuntolarakennukset liittyvät toisiinsa ilmavalla porttiaiheella ja niiden kaksi muusta rakennusmassasta korkeammaksi nousevaa torniosaa muodostuvat korttelin dominanteiksi. HOASin L-muotoinen rakennus koostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta siivestä; kadun suuntaisesta sivukäytäväsiivestä ja paloasemarakennukseen yhteisillä väliseinä- ja välipohjarakenteilla kahden alimman kerroksen korkeudelta kytkeytyvästä keskikäytäväsiivestä. Sivukäytäväsiivellä ratkaistaan Kehä I:n aiheuttama

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

liikennemeluhaitta asuntojen avautuessa pelkästään sisäpihan puolelle päätyasunnon yhtä ikkunaa lukuun ottamatta. Korttelia sivuavan pyöräilybaanan ja liikenneturvallisuusvaatimusten johdosta rakennuksella ei ole sisäänkäyntejä Miestentien puolella.

Julkisivumateriaaleina on koko korttelissa käytetty vaihtelevasti ladottuja ja saumattuja, eri punertavan sävyisiä ja pinnaltaan vaihtelevia, paikalla puhtaaksi muurattuja punatiiliä tai tiililaattoja. Tässä HOASin rakennuksessa ja siihen kytkeytyvässä paloasemarakennuksessa värit on punaiseen vivahtava, kun taas AYYn rakennuksen värit vivahtaa enemmän ruskeaan.

Korttelin Miestentien puoleisen julkisivun kaksi alinta kerrosta sekä paloasema kokonaan ovat vyöhykkeittäin paikalla taidemuurattuja. Muut julkisivut rakentuvat tiililaattaelementeistä, joissa ikkunasyvennyksiä korostetaan poikkeavalla tiilityypillä tai ladonnalla. Tässä HOASin rakennuksessa taidemuurausta on kahdessa alimmassa kerroksessa koko Miestentien puoleisen julkisivun mitalla.

Asuinrakennusten sisäänkäynnit ovat sisäpihan puolella ja pääsisäänkäynnit ovat kahden kerroksen korkuisia. Räystään korkeudella oleva asuinrakennuksia yhdistävä katos muodostaa porttiaiheen, jota korostetaan katoksen alapuolella olevien rakennusten päätyjen lasitetulla tiiliverhoilulla. Portti johdattaa asemakaavan edellyttämälle korttelin itä-länsisuuntaiselle jalankulkuyhteydelle. Katos sijaitsee kokonaisuudessaan naapuritontilla (AYY).

Kohderakennuksessa on 11 asuinkerroksen lisäksi maantasokerros, jossa sijaitsee normaaliaikana polkupyörävarastona toimiva väestönsuoja, teknisiä tiloja, varastotiloja, kerhotila ja talopesula. Kellaria ei ole ja yhteistiloja on hajautettu myös muihin kerroksiin.

Irtaimistovarastot sijaitsevat pääosin 3. kerroksessa keskikäytäväsiiven paloasemanvastaisella sivulla, mutta myös 1., 3., 4. ja 5. kerroksissa rakennussiipien yhtymäkohdassa.

Viisi ylintä kerrosta erottuu omaksi massakseen ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee asuntojen lisäksi sauna- ja kerhotiloja. Kerhotiloja on sijoitettu maantasokerroksen ja ylimmän kerroksen lisäksi myös myös 6. kerrokseen.

Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat sekä 7. että ylimmässä kerroksessa integroituina rakennusmassaan.

Rakennuksen korkeamman keskikäytäväsiiven poistumisportaan yhteyteen on suunniteltu neljälle kerrostasolle parvekkeet, joita voidaan käyttää paloaseman nosto- ja pelastusharjoituksiin, mikä on huomioitu myös piha-alueen suunnittelussa.

Rakennuksessa on 187 opiskelija-asuntoa, joista valtaosa on kompakteja yksioitaita, minkä lisäksi on muutama kaksio.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 5 500 kem², minkä lisäksi sallitaan rakennettavaksi opiskelija-asuntojen varastotiloja kerroksiin, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Hankkeen kokonaisala on 8 517 brm², mistä pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 5 500 kem², MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 1 021 kem² ja asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 996 kem². Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Palomuurin rakentamatta jättäminen alle 8 metrin etäisyydellä toisistaan olevien rakennusten välille. Palomuurit korvataan tavallisilla käyttötarkoitukseen ja palokuormaryhmään perustuvilla palo-osastoivilla rakenteilla. Palomuurin rakentamatta jättämistä perustellaan maanomistushistorialla ja siitä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Neljällä asunnolla keskikäytäväsiiven 4. kerroksessa ei ole asetuksen vaatimaa 8 metriä vapaata tilaa asuinhuoneen ikkunan edessä koko ikkunan korkeudelta, vaan paloasemarakennuksen IV-konehuoneen vuoksi etäisyys rajoittuu 5,5 metriin 1 450 mm korkeuteen asti asunnon lattiapinnasta.

Irtaimistovarastoissa käytetään HOASin ohjeen mukaista mitoitusta 1 m²/asunto, mikä poikkeaa noudatettavaksi sovitusta topten-ohjeesta.

Kaikkia tilamitoituksellisia poikkeamia perustellaan opiskelija-asumisen erityisyydellä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 500 kem² opiskelija-asuntoja varten eli yhteensä 11 ap. Asemakaava sallii autopaikkojen sijoittamisen toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Kohdetontille rakennetaan yhteensä 15 ap, joista yhteisjärjestelysopimuksen mukaan 2 ap osoitetaan HOASin käyttöön ja loput 13 ap AYYn ja LUPin käyttöön.

Kaavan kiinteistölle edellyttämistä 11 autopaikasta 2 ap on osoitettu omalta tontilta, 4 ap tontilta [REDACTED] ja 5 ap tontilta [REDACTED]. Omalle tontille sijoittuvat kaksi autopaikkaa varustetaan sähköautojen latauspistevarauksella. Lisäksi tontilla [REDACTED] sijaitsee yhteiskäyttöinen le-ap.

Polkupyöräpaikkoja asemakaava edellyttää 1 pp-paikka/30 kem², kuitenkin vähintään 1 pp/asunto. Kaikki toteutettavat 224 pp-paikkaa sijoitetaan sisätiloihin rakennuksen maantasokerrokseen, minkä lisäksi pihalle on osoitettu 34 teline-pp-paikkaa yhteisesti sekä AAY:n että HOAS:in vierailijoille.

Rakennuksessa on maanpäällinen S1-luokan väestönsuoja 147 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana polkupyörien varastotilana.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

ESTEETTÖMYYS

Rakennukseen ja asuntoihin on sisäpihalta esteetön käynti ja kaikki yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi.

Rakennukseen on sijoitettu eri kerroksiin yhteensä 10 kpl (5,3 % kaikista asunnoista) liikuntaesteiselle opiskelijalle soveltuvia asuntoja, joiden lukumäärä täyttää esteettömyysasetuksen minimivaatimuksen 5 %.

Muissa asunnoissa esteettömyysasetuksen vaatimuksista poiketaan wc-tilojen oviaukon leveyden ja eteis- ja kylpyhuonetilojen mitoituksen osalta. Opiskelija-asuntojen esteellisiä oviaukkoja ja tilamitoituksia perustellaan esteettömyysasetuksen 9 § 3 momentilla, joka sallii esitetyn ratkaisun 'ainoastaan opintotukilain mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville tai ainoastaan 18-29-vuotiaille henkilöille tarkoitettuihin asuntoihin'.

MUUT SELVITYKSET

Alueella on suoritettu keväällä 2020 maaperän pilaantuneisuutta kartoittava tutkimus, jossa havaittiin ohjearvoja ylittäviä arseenin ja kuparin pitoisuuksia. Tutkimusraportin yhteenvedossa todetaan, että kiinteistölle jää maa-ainesten käyttörajoite em. havaintotutkimuspisteiden kohdalle, mikäli kynnysarvovon ylittäviä maa-aineksia ei poisteta esim. maanrakennustöiden yhteydessä. Mahdollisia kaivutöitä varten tulee laatia pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma.

Uudenmaan ELY-keskuksen kannanotossa 17.5.2023 todetaan, että haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivaminen edellyttää ilmoitusta maaperän puhdistamisesta, minkä voi tehdä rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavassa kohdetontin Miestentien ja Tekniikantien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu 32 dB(A) ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan, mistä syystä ao. siipi on ratkaistu sivukäytävällä ja asunnot avautuvat pelkästään sisäpihan suuntaan lukuunottamatta kolmen päätyasunnon yhtä asuntolarakennusten väliseen porttikäytävään avautuvaa ikkunaa, jossa käytetään riittävän ääneneristysarvon omaavaa ikkunatyyppeä.

Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana ennakkoon 22.3.2021, jolloin sitä puollettiin ehdollisena.

Lausunnossa suositeltiin kiinnittämään huomiota mm. luhtikäytävän sekä päätyasuntojen riittävään aukotukseen ja yhteistilojen riittävyteen ja toiminnallisuuteen, sekä kehoitettiin tutkimaan kadunpuoleisten julkisivujen aktivoimista esim. sisäänkäynneillä. Luhtikäytävään on lisätty aukotusta ja yhteistiloja on suurennettu ja järjestelty toimivammiksi, mutta sisäänkäyntien avaamista vilkasliikenteisen kadun ja pyörätien suuntaan ei ole nähty turvalliseksi.

Hankkeen tekninen ennakkoesittely on pidetty 30.6.2021 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi. Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.7.2021. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan 6.9.2023, ettei hanke tule vaikuttaman millään lailla metron tilojen lujitus- ja tiivistysvyöhykkeisiin eikä se edellytä myöskään katselmuksia metron tiloissa.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. piha-alueiden ja kulkuyhteyksien yhteiskäyttöä, polkupyörä- ja autopysäköintijärjestelyjä, huolto- ja pelastusjärjestelyjä, jätehuoltoa, hulevesijärjestelyjä, palomuurien rakentamatta jättämistä, perustus- ym. rakenteiden, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, 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:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
pohjakatselmus
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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivaminen edellyttää ilmoitusta maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukselle. Mahdollisia kaivutöitä varten tulee laatia pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

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.

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.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola

p. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1

Jakelu

Espoon kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3814/10.03.00/2024

21**Uudisrakennuslupa 2024-47, Miestentie 2**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-10-14-15

Miestentie 2

OTANIEMI

02150 ESPOO

Pinta-ala 2629.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, X, e
= 2,32Kaavanmukainen
rakennusoikeus6100.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Kiinteistö Oy Espoon Miestentie 2B

PL 69

02151 ESPOO

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivoja 9 kpl

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104135307E	8745.0	8470.0	27641.0	10

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Länsimetro Espoo 06.09.2023

Puoltava

Kaupunkimittausyksikkö 12.01.2024

Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

	Naapurien kuuleminen 3 kpl	30.01.2024	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 20 kpl Hallintaoikeusselvitykset Valtakirjat 5 kpl Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimus HSY:n liitoskohtalausunto Rakennusjäteselvitys Kerrosalalaskelmat Energiaselvitys ja -todistus Esteetön kerrostalo 2021 Maalämpökaivojen etäisyydet ja johto-/verkkokartat Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Liikennemeluselitys Palotekniset erillisuunnitelmat Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista Hulevesisuunnitelma Haitta-ainetutkimus Pihasuunnitelma Selvitys yhteistiloista Polkupyöräkatokset Irtaimistovarastot Väestönsuojapiirustus Liikenne- ja katusuunnitelmat Länsimetron lausunto ELY-keskuksen lausunto KKT:n lausunto Estettömyysneuvottelumuistio Ennakkoneuvottelumuistio Alustava riskianalyysi Riskiarviolomake Pintavesisuunnitelma TEK-lomake Rakenteiden suunnittelun perusteet LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ajouratarkastelut LVI-asemapiirros Leikkipaikan siirto ja väliaikainen paikka Pihaleikkausliite		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa opiskelija-asuntolarakennuksen (AYY) sekä yhdeksän (9) maalämpökaivon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Miestentie-niminen asemakaavan muutos vuodelta 2021. Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten, minkä lisäksi alueelle saa sijoittaa myös paloaseman (AK-1).

Asemakaava edellyttää rakennusten pääasiassa punatiilisen ulkoasun muodostavan hallitun ja harmonisen kokonaisuuden olemassa olevan ympäristön kanssa. Rakennusten maan tason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja niitä tulee elävöittää lasipinnoin, aukotuksin ja/tai erilaisin muurauksin.

Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntainen jalankulkuyhteys palvelemaan alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa huomioiden kuitenkin samalla korttelin sijainti melualueella.

Asuintonttien pihan ilmeen tulee olla vihreä, ja yhteiskäyttöinen piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Välittömästi tontin pohjoispuolella kulkee liito-oravien siirtymäreitti ja tontin pohjoisreunaa koskee asemakaavamääräys ekologisesta yhteystarpeesta liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1), jonka mukaan alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys alueen läpi säilyy.

Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan käytössä tulee huomioida rakennus- ja louhintatöiden yhteydessä, ja töiden suorittamisen ajankohdista ja tavoista tulee sopia lähialueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamääräyksiä ja -merkintöjä täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Samanaikaisesti haetaan rakennuslupia viereisille tonteille [REDACTED] toiselle opiskelija-asuntolarakennukselle (HOAS) ja [REDACTED] paloasemalle.

Asuntolarakennukset ja paloasema muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, sisäpihan ympärille kietoutuvan ja toisiinsa kiinni rakennettavan kokonaisuuden. Asuntolarakennukset liittyvät toisiinsa ilmavalla porttiaiheella ja niiden kaksi muusta rakennusmassasta korkeammaksi nousevaa torniosaa muodostuvat korttelin dominanteiksi.

Julkisivumateriaaleina on koko korttelissa käytetty vaihtelevasti ladottuja ja saumattuja, eri punertavan sävyisiä ja pinnaltaan vaihtelevia paikalla puhtaaksi muurattuja punatiiliä tai tiililaattoja. Tässä AYYn rakennuksessa värit on ruskeaan vivahtava, kun taas viereisen HOASin rakennuksen sekä paloaseman värit vivahtaa enemmän punaiseen.

Korttelin Miestentien puoleisen julkisivun kaksi alinta kerrosta sekä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

paloasema kokonaisuudessaan ovat vyöhykkeittäin paikalla taidemuurattuja. Muut julkisivut rakentuvat tiililaattaelementeistä, joissa ikkunasyvennyksiä korostetaan poikkeavalla tiililaattatyypillä tai ladonnalla. Tässä AYYn rakennuksessa taidemuurausta on itäpäädyn kahdessa alimmassa kerroksessa.

Asuinrakennusten sisäänkäynnit ovat sisäpihan puolella ja pääsisäänkäynnit ovat kahden kerroksen korkuisia. Räystäään korkeudella oleva asuinrakennuksia yhdistävä katos muodostaa porttiaiheen, jota korostetaan katoksen alapuolella olevien rakennusten päätyjen lasitetulla tiiliverhoilulla. Katos sijaitsee kokonaisuudessaan tämän lupahakemuksen kohdetontilla (AYY).

Kohderakennuksessa on 275 m² laajuinen kellarikerros ja 10 asuinkerrosta. Kolme ylintä kerrosta erottuu omaksi massakseen ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee sauna- ja kerhotiloja.

Ilmanvaihtokonehuoneita sijaitsee sekä 7. että 10. kerroksessa integroituina rakennusmassaan, ja kellarissa on teknisiä tiloja. Maantasossa sijaitsee asuntojen lisäksi yhteistiloja kuten talopesula, kerhotila ja väestönsuoja, joka toimii normaaliaikana polkupyörä- ja lastenvaunuvarastona.

Rakennuksessa on 214 opiskelija-asuntoa, joista valtaosa on kompakteja yksiöitä, minkä lisäksi on muutama suurempi studiotyyppinen yksiö (21 hum² - 41 hum²). Kunkin asunnon yhteydessä on siihen integroitu irtaimistovarasto.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 100 kem², minkä lisäksi sallitaan rakennettavaksi opiskelija-asuntojen varastotiloja kerroksiin, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Hankkeen kokonaisala on 8 745 brm², mistä pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 6 100 kem², MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 865 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 505 kem² ja kellarin pinta-alaa 275 brm². Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maalämpökaivoja koskevista etäisyysvaatimuksista poiketaan rakennusten, naapuritontin rajan sekä viemäreiden ja vesijohtojen suhteen, mutta niiden sijoituksesta on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tonttien 15 ja 16 uudisrakennusten välinen etäisyys on pienimmillään vain 3,5 metriä, mutta palomuri korvataan tavallisella käyttötarkoitukseen ja palokuormaryhmään perustuvalla palo-osastoivalla rakenteella. Palomuurin rakentamatta jättämistä perustellaan maanomistushistorialla ja siitä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Irtaimistovarastoissa käytetään AYY:n ohjeen mukaista mitoitusta, joka poikkeaa noudatettavaksi sovitusta pksrava-ohjeesta.

Kaikkia tilamitoituksellisia poikkeamia perustellaan opiskelija-asumisen erityisyydellä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 500 kem2 opiskelija-asuntoja varten eli yhteensä 12 ap. Asemakaava sallii autopaikkojen sijoittamisen toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Edellytetyistä 12 autopaikasta on yhteisjärjestelysopimuksella 9 kpl osoitettu tontille [REDACTED] ja tontille [REDACTED] kolme autopaikkaa, joista yksi soveltuu liikuntaesteiselle. Tontille [REDACTED] rakennettavat uudet autopaikat varustetaan sähköautojen latauspistevarauksella.

Polkupyöräpaikkoja asemakaava edellyttää 1 pp-paikka/30 kem2, kuitenkin vähintään 1 pp/asunto, eli yhteensä 214 kpl. 108 pp-paikkaa toteutetaan sisätilaan (VSS) ja 106 lukittaviin pihakatoksiin, joista 42 pp sijaitsee omalla tontilla ja 64 pp yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti naapuritontin 10-14-16 pihakatoksissa. Lisäksi pihalle on osoitettu 34 teline-pp-paikkaa yhteisesti sekä AAY:n että HOAS:in vierailijoille.

Rakennuksessa on maanpäällinen S1-luokan väestönsuoja 163 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana polkupyörien varastotilana.

ESTEETTÖMYYS

Rakennukseen ja asuntoihin on sisäpihalta esteetön käynti ja kaikki yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi.

Rakennukseen on sijoitettu eri kerroksiin yhteensä 16 kpl (n. 7,5 % kaikista asunnoista) liikuntaesteiselle opiskelijalle soveltuvia asuntoja, joiden lukumäärä täyttää esteettömyysasetuksen minimivaatimuksen 5 %. Muissa asunnoissa esteettömyysasetuksen vaatimuksista poiketaan wc-tilojen oviaukon leveyden ja eteis- ja kylpyhuonetilojen mitoituksen osalta. Opiskelija-asuntojen esteellisiä oviaukkoja ja tilamitoituksia perustellaan esteettömyysasetuksen 9 § 3 momentilla, joka sallii esitetyn ratkaisun 'ainoastaan opintotukilain mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville tai ainoastaan 18-29-vuotiaille henkilöille tarkoitettuihin asuntoihin'.

MUUT SELVITYKSET

Alueella on suoritettu keväällä 2020 maaperän pilaantuneisuutta kartoittava tutkimus, jossa havaittiin ohjearvoja ylittäviä arseenin ja kuparin pitoisuuksia. Tutkimusraportin yhteenvedossa todetaan, että kiinteistölle jää maa-ainesten käyttörajoite em. havaintotutkimuspisteiden kohdalle, mikäli kynnysarvovon ylittäviä maa-aineksia ei poisteta esim. maarakennustöiden yhteydessä. Mahdollisia kaivutöitä varten tulee laatia pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Uudenmaan ELY-keskuksen kannanotossa 17.5.2023 todetaan, että haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivaminen edellyttää ilmoitusta maaperän puhdistamisesta, minkä voi tehdä rakentamisen yhteydessä.

Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia.

LIITO-ORAVAPUUT

Suunnitelman mukaan tontin pohjoisosan liito-oravan siirtymäreitin puustoon (eko-1) ei kosketa tämän hankkeen yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana ennakkoon 22.3.2021, jolloin sitä puollettiin ehdollisena. Lausunnossa suositeltiin kiinnittämään huomiota päätyasuntojen ja yhteistilojen aukotukseen ja riittävään luonnonvalon saantiin sekä yhteistilojen riittävyteen ja toiminnallisuuteen. Suunnitelmaa on tarkennettu mm. suurentamalla ylimmän kerroksen yhteistiloja lausunnon suosituksen mukaisesti.

Hankkeen tekninen ennakkoesittely on pidetty 30.6.2021 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi. Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.7.2021. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan 6.9.2023, ettei hanke tule vaikuttaman millään lailla metron tilojen lujitus- ja tiivistysvyöhykkeisiin eikä se edellytä myöskään katselmuksia metron tiloissa.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. piha-alueiden ja kulkuyhteyksien yhteiskäyttöä, polkupyörä- ja autopysäköintijärjestelyjä, huolto- ja pelastusjärjestelyjä, jätehuoltoa, hulevesijärjestelyjä, palomuurien rakentamatta jättämistä, perustus- ym. rakenteiden, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Naapuritontin [REDACTED] pienentyessä sen ja hakijatontin välisessä aluemuutoksessa em. tontille osoitettu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] yhteiskäytössä oleva leikkipaikka poistuu ja siirtyy lopputilanteessa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontille [REDACTED] rakennettavalle yhteiskäyttöiselle piha-alueelle. Työmaa-ajaksi leikkipaikka osoitetaan väliaikaisesti tontin [REDACTED] pohjoisosaan.

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

pohjakatselmus

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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä liito-oravan siirtymäreitin puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta 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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivaminen edellyttää ilmoitusta maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukselle. Mahdollisia kaivutöitä varten tulee laatia pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola

p. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi**Käsittely****Päätös**

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-47

Jakelu

Kiinteistö Oy Espoon Miestentie 2B

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3813/10.03.00/2024

22**Uudisrakennuslupa 2024-1134, Seiliniitty 4**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-26-119-4

Seiliniitty 4

MANKKAA

02180 ESPOO

Pinta-ala 7919.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen
asuinrakennusten korttelialue, II, e = 0,37
+ 15 %Kaavanmukainen
rakennusoikeus2950.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Espoon Asunnot Oy
Suomenlahdentie 1
02230 ESPOO**Toimenpide**

Kuusi asuinrivitaloa (1,2,3,4,5,6), piharakennus (7) ja jätekatos (8)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041882742	497.0	497.0	1775.0	2
2	104188289J	417.0	417.0	1488.0	2
3	104188288H	497.0	497.0	1775.0	2
4	104188291L	653.0	653.0	2433.0	2
5	104188292M	416.0	416.0	1476.0	2
6	1041883063	860.0	860.0	3081.0	2
7	104188294P	292.0	292.0	1050.0	1

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

8 104188297T 35.0 35.0 110.0 1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 20.11.2024 Puoltava

Naapurien kuuleminen 26.11.2024
6 kpl .**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 23 kpl
 Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelmat
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Energiaselvitys ja -todistus
 Esteettömyys selvitys
 Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
 Pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 VSS-piirustus ja -ilmoitus
 Pihasuunnitelma
 Puustokartoitus
 Julkisivumateriaalit ja värit
 Värijulkisivut
 Havainnekuvat 2 kpl
 Valokuvia
 Alueleikkaukset ja -julkisivut
 Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
 Paloteknisen kokouksen muistio
 Selostus kaupunkikuvakäsittelyn pohjalta tehdyistä muutoksista
 Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös koskien lisäkerrosalaa
 Yhteistilojen pinta-alat ja poikkeamat pks.kortin ohjeesta
 Rakennusalan ylitykset
 Päätyräystä
 Turvallisuusselvitys
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Naapurin huomautus
Hakijan vastine naapurin huomautukseen

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kuuden pääosin kaksikerroksisen asuinrivitalon, yksikerroksisen piharakennuksen ja jätehuoneen rakentamiselle. Tontille on aiemmin myönnetty purkulupa olevien rakennusten purkamiseen ja lupa puiden kaatamiselle (lupa 2024-267).

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR, II, 2950 kem2). Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/70 kem2, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuoltotiloja ja kiinteistönhoidon tiloja sekä alueen sähköjakelun vaatimia tiloja. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet
Asuinrakennukset ovat harjakattoisia ja julkisivuiltaan puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä, asuntokohtaiset pihat on toteutettu kaavan edellyttäminä terassi- tai parvekeratkaisuina. Pihatila ja pysäköintialueet on jäsennelty kaavan edellyttämin puu- ja pensasistutuksin. Työmaa-aikana on varmistuttava puiston reunalla olevan puuston ja puuston juuriston riittävällä ja tarpeenmukaisella suojauksella ja puita suojaavalla yhtenäisellä suoja-aidalla.

Hulevedet

Tontille on laadittu hulevesisuunnitelma. Pohjatutkimuksen mukaan tontin maaperä on saviperäistä, eikä sovellu suuren hulevesimäärän imeyttämiseen. Tontille rakennetaan osana pihateemaa hulevesipainanteita, ja jos hulevesikertymä ylittää niiden kapasiteetin, niin ylivuodot johdetaan viivytettynä pintavaluntana Seiliniityn viheralueelle sekä ympäröiviin ojiin, jotka ovat osa yleistä hulevesiverkostoa. Kattovesille ja liikennealueiden vesille rakennetaan maanalainen viivytyssäiliö. Liikennealueiden vesi johdetaan viivytyssäiliöön öljynerotuksen kautta. Rakentamisaikana sovelletaan asiakirjaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje (HSY 2024). Maahan tai yleiseen hulevesiverkoston johdettavassa vedessä ei saa olla kiintoainesta, öljyä eikä muita epäpuhtauksia ja sen ph-arvon tulee olla 6-9. Haitta-aineiden pääsy maaperään estetään työmaajärjestelyin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Tulva

Alueen ylin tulvakorko on +3.1. Rakennusten alimmat lattiakorot sijaitsevat korossa +3.5. Korkeustason +3.1 alapuolelle sijoittuvissa rakenteissa on huomioitu meriveden ja sulfidin kesto, maanvastaisissa seinissä on vedeneristys ja salaojituskerros, joka on yhteydessä rakennuksen salaojiin. Naapurikiinteistöt huomioidaan salaojituksessa. Kantavien pystyrakenteiden ja alapohjalaatan välissä ja/tai alla on kapillaarikatko. Jos hulevesimäärä ylittää säiliökapasiteetin, vettä johdetaan yleiseen hulevesiverkostoon purkuyhteyden lisäksi ylivuotoyhteyksien kautta. Pintapainanteisiin mahtuu väliaikaisesti lammikoitumaan vettä noin 1,5-kertaisesti tulvatarkastelusateen vesimäärä.

Pohjavesi

Alueen pohjaveden pinnan on vuonna 2020 todettu olleen korossa +2.80. Pohjaveden hallintaselvitys on laadittu ja se on luvan liitteenä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

Sulfidisavet

Tontin alueella on todettu sulfidisavea, joka voi esiintyä kaivettuna aiheuttaen veden happamoitumista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Tontilta on laadittu happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti (Sitowise 2024), joka on luvan liitteenä. Sen mukaan alueelta todettiin potentiaalisesti happamia sulfaattimaita, jotka tulee käsitellä suunnitelmallisesti maanrakennustöiden yhteydessä ja niiden hapettumista on pyrittävä minimoimaan. Lisäksi kohteella syntyvien työmaavesien pH-arvoa tulee seurata ja työmaavedet tulee käsitellä sekä poisjohtaa suunnitelmallisesti. Rakentamisen aikana tulee noudattaa Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin (YM 2022) -ohjetta.

Lepakot

Ulkovalaistuksen suunnittelussa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Ulkovalojen tulisi olla alaspäin valaisevia.

RAKENNUSHANKE

Rakennusten julkisivut ovat pääosin vaaleata puhtaaksimuurattua eläväpintaista tiiltä. Tiilityyppi ja saumayhdistelmä vaihtelee asunnoittain ja näin pitkänomaiset rakennukset on jaettu osiin. Räystäiden yhtenäiset alapinnat on verhottu puupaneelilla. Asunnoissa on näkösuojatut terassit ja ranskalaiset parvekkeet. Rakennuksissa on harjakatto, katteena tummanharmaa peltikate. Rakennukset muodostavat yhtenäisen liikenteeltä suojatun turvallisen pihapiirin, jonka ytimen muodostavat leikki- ja oleskelualueet sekä 1-kerroksinen yhteistiloja käsittävä osuus ulkotiloineen D-talon päädyssä. Yhteistilaosuuteen on sijoitettu tontin kerhotilat, pesula, kuivaushuoneet ja talosaunaosasto. Suunnitelma noudattaa pääosin kaavavaiheessa laadittua kortteli- ja viitesuunnitelmaa sekä asemakaavan rakennusaloja. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10 -periaatteita.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus tontilla on 2950 kem², jonka lisäksi saadaan rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat sekä alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta (442 kem²). Rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala on 3665 m² ja rakennusoikeus 2950 kem² käytetään kokonaisuudessaan. Asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa käytetään 387 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa lisäkerrosalaa käytetään 328 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talon A rakennusalue ylittyy pitkältä sivultaan luoteeseen parkkipaikkojen suuntaan noin 3 metriä. Talon B rakennusalue ylittyy lounaispäädyn osalta noin 0,75 metriä. Talon F rakennusalue ylittyy lounaispäädyn osalta noin 2,1 metriä. Piharakennuksen rakennusalue ylittyy lounaispäädyn osalta noin 1,5 metriä. Autopaikka-alueen osalta paikoitusalueelle varattu alue ylittyy koilliseen piharakennuksen suuntaan enimmillään noin 2,1 metriä. Ylitukset tapahtuvat tontin rakennusalueen sisällä ja ovat perusteltavissa kaavan vaatimien autopaikkojen määrän toteutumisella sekä pelastus- ja huoltoajoneuvojen sujuvalla liittymisellä pihatielle. A-talon siirron osalta hulevesille tarkoitettun viivytyksen paremmalla toteutumisella piha-alueella rakennusten sijoittumisen ansiosta, muusta linjasta poikkeava sijoitus myös tekee piha-alueesta mielenkiintoisemman. Talojen B ja F osalta hakijan ilmoittama rakentamisanalyysin syy on runkomitoitus. Piharakennuksen ylityksen osalta hakijan ilmoituksen mukaan syynä on väestönsuojan ja varastotilojen mitoitusmääräysten ja -ohjeiden mukainen tilamitoitus. Kaavan mukaisten rakennuksille varattujen rakennusalojen ylitykset ovat perusteltuja ja edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontille osoitetaan 42 autopaikkaa, joista 2 liikuntaesteisille. Asemakaava edellyttää 1ap/70 kem² tai vähintään 1 ap/asunto. 2950/70 = 42 autopaikkaa; asemakaavan vaatimus toteutuu. Polkupyöräpaikkoja osoitetaan 99 kpl. Asemakaava edellyttää 1pp/30 kem² tai vähintään 2 pp/asunto. 2950/30 = 99 pyöräpaikkaa; asemakaavan vaatimus toteutuu. S-1-luokan väestönsuoja sijaitsee piharakennuksessa. Väestönsuojatarve on 59 m² varsinaista suoja-alaa 79 henkilölle. Normaalioloissa väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS

Pihatiet ja rakennusten sisäänkäynnit (esteetön kulkutaso) ovat esteettömät (kaltevuus alle 5 %). Asuntojen 1. kerros on ns. selviytymiskerros.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 8.1.2024 ja uudelleen 26.2.2024. Jälkimmäisessä hanketta on puollettu. Jatkosuunnittelussa on edelleen pyydetty varmistamaan päätyseinien rakennetekninen kestävyys ja päätyräystäiden lisäys. Hanketta on kehitetty pyydetysti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen taholta on todettu (proj.pääll. Jyri Välimäki), että rakennushanke on ollut tiedossa ja ollut mukana viimeaikaisessa Seiliniityn kunnallistekniikan parannushankkeessa, jossa parannettiin hulevesien hallintaa. Katuliittymät ovat hankkeen suunnitelmien mukaiset. Kaupunkitekniikan keskukselta tarvitaan edelleen kaivulupa, jos joudutaan operoimaan katualueella.

Ympäristönsuojelun palvelualue on ottanut purkuluvan 2024-267 yhteydessä kantaa rakennustyömaan aikaiseen sulfidisavimaiden käsittelyyn ja valmiin kohteen perustusten kuivatusvesiin. Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa kuukaudessa. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee 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

Hanke on esitelty Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kiinteistön [REDACTED] haltijalla on ollut huomautettavaa. Kiinteistön [REDACTED] haltija on huomautuksessaan todennut mm., että asiakirjoista ei selviä kaavassa vaadittu aita eikä tonttirajan korkeusmaailma hulevesien ohjauksen osalta. Lisäksi huomautuksessa esitetään hankkeelle toiveita piharakennuksen osalta heidän suuntaansa avautuvien ikkunoiden muuttamisesta opaalilaisiksi, välisen rajan työmaa-aikaisesta aitaamisesta ja töiden valmistuttua pysyvästä aidasta rajalle. Lisäksi huoli rajakasvuston osalta, hankkeen tiedotuksesta ja pohjaveden pinnan tason seurannasta.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut huomautuksiin vastineen, jossa on todettu, että asemakaava edellyttää raja-alueelle pensasaitaa, joka tullaan toteuttamaan. Espoon asuntojen tontti on kauttaaltaan noin puoli metriä naapurin alempana, joten hulevedet eivät pääse valumaan naapurin tontille. Varastorakennuksen naapurin vasten olevat suuret ikkunat voidaan toteuttaa opaalilaseina. Espoon Asuntojen vanhan tontin rajat muuttuivat koillisessa, lounaassa ja luoteessa, naapurin vastainen luoteisraja voidaan katselmoida yhdessä naapurin kanssa ja rakentamisen aikana rakennusalue tullaan aitaamaan. Rajakasvuston osalta hakija toteaa, että koko raja-alueen kasvillisuus uusitaan ja voidaan tarvittaessa rajakatselmoinnin yhteydessä sopia mahdollisista toimenpiteistä, että rajalle saadaan yhtenäinen vihervyöhyke. Hankkeen tiedotuksesta tullaan huolehtimaan aikataulun ja tilapäisen häiritsevän

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

melun osalta ennakoivasti, tarvittaessa voidaan sopia aikataulun läpikäynti osapuolten kesken. Pohjaveden osalta naapurin puupaaluperustukset on otettu huomioon hankkeen pohjarakennesuunnitelmissa. Hankkeen pohjarakennesuunnittelija kommentoi vastineessa, että pohjavedenpinta on vaihdellut tontilla noin tasossa +0,5...+2,8, keskimäärin arvioidun kuorikerroksen perusteella pohjavedenpinnan taso on yleisesti noin tasolla +1,5. Uusien rakennusten kuivatustasot ovat noin tasolla +1,4...+1,9. Purettavien vanhojen rakennusten kuivatustasot ovat suunnitelmien mukaan olleet noin tasolla +1,32...+2,07 (N2000). Pohjamaa on huonosti vettä läpäisevää. Rakennuksien salaojituksen vaikutus pohjavedenpinnan alentamiseen jää paikalliseksi, arvioitu vaikutusalue on noin 10 metrin etäisyydelle salaojituksesta ja lähin salaojitettu rakennus (piharakennus) on noin 14 metrin päässä Asunto Oy Mankkaan Kolme Kulmaa -rakennuksista. Lisäksi rakentamisen vaikutus puupaaluihin ja pohjaveden pintaan voidaan varmistaa asentamalla 1-2 pohjavesiputkea Asunto Oy Mankkaan Kolme Kulmaa -rakennusten läheisyyteen ja tehdä siitä säännöllistä rakentamisen aikaista pohjaveden tason seuranta. Vastineessa luvatut asiat/toimenpiteet tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisen aikana.

Hanke on asemakaavan osoittamalla korttelialueella noudattaen asemakaavamääräyksiä ja Espoon kaupungin rakennusjärjestystä päätöksessä esitettyjä vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta.

Muilla naapureilla ei ole ollut 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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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.

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

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.

Asemapiirrookseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkein.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §
175 § Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.

Valmistelijat / lisätiedot:
Eero Mustonen
p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1143

Jakelu

Hakija
Huomauttanut naapuri
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

3801/10.03.00/2024

23**Uudisrakennuslupa 2024-392, Rakentajanaukio 2**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-10-1-12 OTANIEMI Pinta-ala 7910.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rakentajanaukio 2 02150 ESPOO Asemakaava YO-1 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 65.0 k-m ²				
Hakija	Koy Espoon Otakaari 3 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041904187	8092.0	8092.0	28020.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 27.11.2024		Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset					

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Valtakirja
Rasitesopimus 3 kpl
Selvitys naapurien kuulemisesta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Maalämpökaivojen etäisyydet
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Väritetyt julkisivut
Viherkerroinlaskelma
Pihaleikkaukset
Paarikuljetuksen tilantarve
Kortteli-/katujulkisivupiirustus
Valokuvia
Rakennetyyppien ja detaljien yleiset vaatimukset
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
YL08 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelun muistio
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto
Rakennuksen arkkitehtisuunnittelun tietomalli
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetekniikka ennen luvan hakemista
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Asemakaava on saanut lainvoiman 2022. Tontille osoitettu rakennusala on enintään osin 4-, osin 5-, osin (1/2)6- ja osin 6-kerroksinen. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakentamisen tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Rakennusten maan tason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mikäli ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan yksinomaan katualueeseen rajoittuvia asuntoja, niiden lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin korkeammalla kuin katutaso. Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten / välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä / mahdollisimman paljon luontoa säästämällä. Tontit tulee järjestellä pääosin luonnonmukaisin tasoeroin. Kattopihoja saa käyttää leikki- ja/tai oleskelualueina. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutaso ei päivällä yllä 55dB eikä yöllä 45dB. Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma. Sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

TONTTI

Kortteliin on asemakaavan edellyttämänä laadittu sitova tonttijako, joka on hyväksytty 3.1.2023. Tontti 10-1-19 ei ole vielä tonttirekisterissä.

RAKENNUSHANKE

Hanke on ARA-rahoitteinen opiskelija-asumisen kerrostalokohde, johon sijoittuu 153 asuntoa yhteistiloineen ja pihajärjestelyineen. Hanke on Otakaaren varrelle sijoittuvan uuden korttelin aloituskohde. Rakennusalue on nykyisellään metsäistä rinnettä. Rakennuksen kerrosluku vaihtelee asemakaavan mukaisesti neljästä kuuteen rinnetonttia mukaillen. Rakennuksessa ei ole varsinaista kellarikerrosta. Kahteen alimpaan kerrokseen sijoittuu rinnettä vasten pimeitä tai yläikkunoiden kautta valoa saavia aputiloja, kuten väestönsuojat sekä irtaimisto- ja polkupyörävarastot. C-kirjaimen muotoinen rakennusmassa avautuu kohti länttä alarinteen suuntaan porrastuen. Sakaroiden suojiin jää piha, joka liittyy Martti Levónin puistoon. Ulkokehän julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua punatiiltä. Julkisivut sisäpihalle ovat valkoista tiiltä. Rakennuksessa on tasakatto, jossa pääosassa on katteena kumibitumikermi, matalammassa siipiosissa on viherkatto. Pohjoisenpuoleisessa siivessä on kattoterassi, joka täydentää

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

oleskelualueita ja tarjoaa mahdollisuudet laatikkoviljelyyn.

Rakennuksessa on kaksi hissiä ja kolme porrashuonetta, jotka ovat yhteydessä toisiinsa keskikäytävän kautta. Rakennukseen on esteettömät sisäänkäynnit sekä Otakaaren että pihan puolelta. Asuntoja toteutetaan yhteensä 153 kpl, joista 133 kpl (87 %) on yksiöitä. Asunnoista 8 kpl (5,2 %) soveltuu liikuntaesteisille. Kaikilla asunnoilla on ranskalainen parveke tai parveke. Rakennuksen lämmitysmuotona on maalämpö-sähkökattila-hybridit. Rakennuksen vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Tontille ei ole rannesijainnin vuoksi ajoliittymää kadulta, vaan huoltoajoyhteys kulkee kiinteistöjen välisin sopimuksin kiinteistön [REDACTED] kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 5500 kem². Rakennuksen kokonaisala on 8092 m² ja kerrosala 8092 kem². Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 5500 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1833 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 759 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta: Rakennuksen koillisjulkisivulla perustukset ja ranskalaisten parvekkeiden eduslaatat ylittävät vähäisissä määrin (40-180 mm) tulevien tonttien 19 ja 18 välisen rajan.

Esteettömyysasetuksesta: Asuntojen wc- ja pesutilojen mitoituksessa on huomioitu esteettömyysasetuksen 241/2017 9 §:n mukainen poikkeus ainoastaan opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville henkilöille tai ainoastaan 18-29-vuotiaille henkilöille tarkoitettujen asuntojen osalta. Kuitenkin viidessä prosentissa asunnoista on yksi 1500 mm vapaalla tilalla varustettu wc- ja pesutila, jossa wc-istuimen toisella puolella on vähintään 800 mm vapaa tila. Kohteen kaikki yhteistilat (pl. kattoterassi) on suunniteltu esteettömiksi. Kattoterassin sisäiset tasoerot on ratkaistu esteettömällä luiskalla. Terassille johtava kuuden askelman porraskäytävä on varustettavissa seinäkiinnitteisellä lavahissillä (varaus).

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 81 § 2 momentista (tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä): Kohteen tontin lohkomista edeltävä tonttinumero on 12. Vahvistetun tonttijaon mukaiset korttelin uudet tontit ovat numeroiltaan 17, 18, 19, 20 (AK-tontit) ja 21 (YO-tontti). Kohde sijoittuu lohkottavalle tontille numero 19 (2597 m²). Tontti koostuu lähtötilanteessa Aalto-yliopiston omistamasta osuudesta (2280 m²) sekä kaupungin katualueesta liitettävästä osuudesta (317 m²). Tontinrekisteröimishakemus on vireillä. Kaupunkimittaus puoltaa luvan myöntämistä ennen tontin merkitsemistä tonttorekisteriin.

Poikkeamat katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on toteutettava opiskelija-asunnoille 1 ap / 500 kem² mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti $5500 \text{ kem}^2 / 500 = 11$ kpl. Yksi autopaikoista toteutetaan liikuntaesteisille soveltuvana LE-pysäköintipaikkana. Autopaikat sijoitetaan asemakaavamääräysten 4 §:n mukaisesti kiinteistöjen välisiin sopimuksin AYY:n vastapäisen opiskelija-asuinrakennuksen tontille (Otakaari 20, kiinteistötunnus 49-10-7-1). LE-paikka sijaitsee kadunvarressa rakennuksen edessä. Lisäksi lyhytaikaisen asiointi- ja vieraspysäköinnin paikkoja sijoittuu Otakaaren uudistettavalle katualueelle. Lyhytaikaiset pysäköintipaikat sekä katusuunnitelman mukainen lastauspaikka rakennuksen edustalla palvelevat myös muuttoliikenteen tarpeita

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on toteutettava opiskelija-asunnoille 1 pp / 30 kem². Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat sijoittuvat rakennuksen lämpimiin ja lukittaviin UVV-tiloihin. Lisäksi pihamaalle sijoitetaan pyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin asemakaavan mukaisesti.

Kaksi väestönsuojaa rakennetaan S1-luokkaisina. Suojissa on paikat kaikkiaan 332 hengelle. Normaaliaikana väestönsuojat toimivat irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Kohteesta on laadittu liikennemeluselvitys, joka on hakemuksen liitteenä. Melun ohjearvot päivällä 55dB ja yöllä 45 dB alittuvat pihan leikki- ja oleskelualueilla. Itäisen julkisivun äänitasoerovaatimus tieliikennemelua vastaan on 30 dB. Parvekkeille ei kohdistu melun kannalta lasitustarpeita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.1.2024 ehdoilla, että jatkosuunnittelussa tulee: lisätä ylimmille ulokeparvekkeille katokset, varmistaa mallikatselmuksessa punatiilivalinnan sopivuus ympäristöönsä, tarkentaa punaisen ja vaalean tiilijulkisivun liittyminen toisiinsa nurkka-alueilla ja tiilimuurauksen suomien variaatiomahdollisuuksien käyttöä, tarkistaa maantasokerroksen tilajärjestelyjä siten, että huomioidaan paremmin suoran luonnonvalon saantimahdollisuus yhteistiloihin käytävän sijasta ja luonteva kulkuyhteys sisäpihan oleskelualueelle, tarkistaa pihasuunnitelmassa em. tilajärjestelyiden huomiointi, varmistaa jätepisteen näkösuojaus esim. tiilimuurilla tai pensasistutuksilla, esteettömän kulkuyhteyden järjestäminen kattoterassille, varmistaa porrashissin toimivuus, liittää asemapiirrokseen Otakaaren uusi katusuunnitelma ja varmistaa, että katusuunnitelmaan sisällytetään liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja sekä mahdollisuus saattoliikennejärjestelyihin, esittää asemapiirustuksessa reitit, joita pitkin korttelin pyöräilijät pääsevät kulkemaan ulkotilassa turvallisesti kadulta pihatasonle ja kiinnittää huomiota rakennuksen ja kadun välisen pihatilan käsittelyyn ja ottaa se osaksi kokonaisuuden suunnittelua. Suunnitelmia on kehitetty

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto huomioiden. Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut ehdollisen lausunnon. Otakaaren asemakaavaa laadittaessa liito-oravakysymyksestä neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Tontilla ei selvityksissä havaittu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Vaikka osa liito-oravien elinalueesta tämän hankkeen myötä rakennetaan, jää liito-oraville silti riittävästi elintilaa. Kiinteistöltä voidaan kaataa puita vuonna 2024 liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7 ulkopuolella. Jos puita halutaan kaataa myöhemmin, on kiinteistölle tehtävä uusi liito-oravakartoitus helmi-toukokuussa. Naapurikiinteistöt jäävät puustoisiksi ja voivat toimia liito-oravien elinalueina. Rakentaminen ei saa vaurioittaa naapurikiinteistöjen ja puiston puita. Ennen puiden kaatoja ja esirakentamisen alkamista on kiinteistön reunoille sekä puiston koivuryhmälle tehtävä koko rakentamisen ajaksi puuston suoja-aitaus Espoon kaupungin ohjeiden mukaan (liite). Vasta kun puuston suoja-aitaus on katselmoitu Espoon kaupungin edustajan kanssa, saa kiinteistön Rakentajanaukio 2 puita kaataa. Rakentaminen edellyttää ojan siirtoa. Ojan siirto tulee toteuttaa niin, että oja on jatkossakin avo-oja. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei ojan siirron seurauksena puiden juuristo vety ja puita kuole maaperän liialliseen märkyyteen. Ojan siirrosta syntyviä maamassoja ei saa läjittää puustoisille alueille tai puistoon. Maalämpökaivojen porauksessa on noudatettava pääkaupunkiseudun ohjeita maalämpötyömaiden porausvesien käsittelyyn (Liitteenä). Martti Levonin puistoon, muualle ympäristöön tai hulevesiviemäriin ei saa päästää käsittelemättömiä työmaavesiä. Rakentamisen aikana tulee noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta (<https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html>) Ympäristökeskus: lepakot ja liito-oravat.

Espoon kaupunkimittaus

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 81 § 2 momentista (tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä).

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tonttien 19 ja 1 pysäköintipaikkojen järjestämisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista.

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kesken on laadittu sopimus, jonka tarkoitus sopia tarpeellisista pysyvistä rasitteista keskinäisten oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa järjestämiseksi. Sopimus koskee huoltoliikenteen reittejä, kulkuoikeuksia, hulevesiä, maatöitä ja luiskauksia.

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kesken on laadittu rasitesopimus, joka koskee kulkuoikeuksia, huoltoyhteyksiä, maastotöitä ja luiskauksia, perustusrakenteiden sekä huoneistojen ranskalaisten parvekkeiden

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

eduslaattojen sijoittamista Tontin ■ puolelle kiinteistöjen rajalla.

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

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eryyissuunnitelmien 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, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Ennen rakentamista valmisteleviä toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

Ennen rakennustöiden aloittamista on naapuritonttien liito-orava-alueen puusto tontin rajaa vasten sekä tontilla säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta 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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Julkisivuissa käytettävä punatiili on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Hyväksymistä varten on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymistä vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha-alueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä sekä autopaikkojen olla käytettävissä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n mukainen tarkastus.

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

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

167/16
7

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2024

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-392

Jakelu

Koy Espoon Otakaari 3