



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.02.2025

**Kokoustiedot** Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 27.02.2025 klo 17:00 - 19:42  
Tauko: 18:10 – 18:26

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

|       |                           |                                |  |
|-------|---------------------------|--------------------------------|--|
| Läsnä | Karimäki Johanna          | puheenjohtaja                  |  |
|       | Nores Mia                 | jäsen                          | poissa 18:26-18:32, §:n 24 aikana          |
|       | Virtanen Sofia            | jäsen                          |  |
|       | Hentunen Mika             | jäsen                          |  |
|       | Häggman Bjarne            | jäsen                          |  |
|       | Juuti Sini                | jäsen                          |  |
|       | Laakso Ville              | jäsen                          |  |
|       | Nieminen Jarmo            | jäsen                          |  |
|       | Noponen Jyrki             | jäsen                          |  |
|       | Paukku Ari                | jäsen                          |  |
|       | Savela Sari               | jäsen                          |  |
|       | Sihto-Nissilä Sanna-Liisa | jäsen                          |  |
|       | Abaas Hashim              | nuorisovaltuuston varaedustaja | poissa klo 19:05 – 19:17, §:n 28-30 aikana |
|       | Söderman Tarja            | ympäristöjohtaja               | poistui klo 18:07, §:n 23 jälkeen          |
|       | Nevas Mari                | johtava kaupungineläinlääkäri  | poistui klo 18:38, §:n 25 aikana           |
|       | Saajo Jari                | rakennusvalvonnan päällikkö    |  |
|       | Hietanen-Köninki Jaan     | aluevastaava                   | saapui klo 18:02, §:n 23 aikana            |
|       | Soini Mira                | ympäristötietopäällikkö        | poistui klo 18:07, §:n 23 jälkeen          |
|       | Falck Sofia               | rakennusjuristi                |  |
|       | Kärkkäinen Katja          | juristi                        |  |
|       | Koskimaa Emma             | suunnittelija, sihteeri        |  |

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Emma Koskimaa  
sihteeri

Mika Hentunen  
pöytäkirjantarkastaja

Sari Savela  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 05.03.2025

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä nro</b> | <b>Liite nro</b> | <b>Kokousasian otsikko</b>   | <b>Sivu</b> |
|-------------------|------------------|--|-------------|
| § 19              |                  | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen  | 4           |
| § 20              |                  | Pöytäkirjan tarkastajien valinta   | 5           |
| § 21              |                  | Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä   | 6           |
| § 22              | 1                | Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2024  | 8           |
| § 23              |                  | Luonto- ja ympäristötietoprojektit 2025  | 13          |
| § 24              |                  | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 rakentamisen Hurraa! -tunnustus-palkinnon saaja  | 15          |
| § 25              | 2                | Selvityksen antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan ja sen henkilöstön toimintaa rakennuslupa-asiassa | 17          |
| § 26              |                  | Oikaisuvaatimus rakennusvalvonnan laskusta 10381453  | 19          |
| § 27              |                  | Oikaisuvaatimus toimenpidelupaan 2023-1309, Ratalaaksonkuja 14   | 23          |
| § 28              |                  | Uudisrakennuslupa 2024-1204, Kalasääksentie 1  | 29          |
| § 29              |                  | Uudisrakennuslupa 2024-1206, Kalasääksentie 1  | 39          |
| § 30              |                  | Uudisrakennuslupa 2024-1209, Leirimetsäntie 8  | 48          |
| § 31              |                  | Uudisrakennuslupa 2024-1257, Avaruuskatu 9   | 57          |
| § 32              |                  | Uudisrakennuslupa 2024-1459, Likusterikatu 4   | 67          |
| § 33              |                  | Uudisrakennuslupa 2024-1460, Likusterikatu 2   | 77          |

§ 19

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.2.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 20

27.02.2025

§ 20

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Hentunen ja Sari Savela.

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 21

§ 21

## Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

### Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

### Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

#### Rakennusvalvonta

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 257/2025, 6.2.2025

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valituslupahakemus

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

Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 1077/2025, 20.2.2025

Asia: Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 21

27.02.2025

### **Ympäristönsuojelu**

Uudenmaan vesihuollon alueellinen yleissuunnitelma luettavissa Doria-julkaisuarkistossa: <https://www.doria.fi/handle/10024/190720>

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, KHO Päätos 257-2025, 6.2.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus välipäätos 20.2.2025 1077-2025 (sisältää henkilötietoja)

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 22

27.02.2025

Asianumero 786/11.00.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 22

§ 22

## **Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2024**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman 2020-2024 toteutumisten arvioinnin vuodelta 2024.

### **Käsittely**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasiin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Espoon sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi 12.12.2023, § 177 Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman päivityksen vuodelle 2024. Valvontasuunnitelman laadinnassa on huomioitu valtakunnallisessa suunnitelmassa annetut tarkastustiheyssuosituksset sekä oma paikallinen riskinarviointi.

Valtioneuvoston asetuksen 665/2008 mukaan lautakunnan tulee arvioida vuosittain valvontasuunnitelman toteutuminen. Tiedot valvontasuunnitelmien toteutumisesta ja luottamuselimen päätös asian käsittelystä tulee toimittaa Etelä-Suomen aluehallintovirastoon maaliskuun loppuun mennessä.



### Valvontasuunnitelman toteutuminen v. 2024

Valvontasuunnitelmaan kirjatuista tarkastuksista toteutui elintarvikevalvonnan osalta 81 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 91 %. Tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta toteuma oli kaikkiaan 65 %. Valvontayksikössä tehtiin vuoden 2024 aikana elintarvikelain, terveydensuojelulain sekä tupakka- ja lääkelain mukaisia tarkastuksia yhteensä 1679 kpl (v. 2023 toteutui 1432 kpl), joista suunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia oli 1456 (v. 2023 toteutui 1275 kpl) ja suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 223 kpl (vuonna 2023 toteutui 157 kpl).

Suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia ovat mm. asumisterveystarkastukset, hakemus- ja ilmoitusmenettelyyn liittyvät tarkastukset sekä valitusten tai ruokamyrkytyspäilyjen johdosta tehdyt tarkastukset. Asumisterveystarkastusten jono vaihteli 3-5 kk:n välillä, ollen vuoden lopussa noin 4 kk.

Taulukoissa on esitetty elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan osalta vuosien 2023 ja 2024 tuloksia vertaillen (taulukko 1) ja tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna (taulukko 2).

Taulukko 1. Yhteenveto elintarvike- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisen valvonnan toteumasta, vertaillen 2023 ja 2024

|  | Elintarvikevalvonta |                              | Terveydensuojeluvalvonta |                             | Yhteensä       |                              |
|--|---------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|------------------------------|
|  | 2023                | 2024                         | 2023                     | 2024                        | 2023           | 2024                         |
| Valvontakohteiden määrä  | 2150                | <b>2360</b>                  | 1300                     | <b>1330</b>                 | 3450           | <b>3690</b>                  |
| Suunniteltu tarkastusmäärä   | 1284                | <b>1240</b>                  | 350                      | <b>338</b>                  | 1634           | <b>1578</b>                  |
| Suunnitelmallisten tarkastusten toteuma (% suunnitelluista) sis. seurannan | 850<br>(66 %)       | <b>1006</b><br><b>(81 %)</b> | 284<br>(81 %)            | <b>309</b><br><b>(91 %)</b> | 1134<br>(69 %) | <b>1315</b><br><b>(83 %)</b> |
| Seurantatarkastukset eriteltynä  | 96                  | <b>189</b>                   | 6                        | <b>25</b>                   | 102            | <b>214</b>                   |
| Suunnitelman ulkopuoliset tarkastukset                                     | 37                  | <b>23</b>                    | 98                       | <b>117</b>                  | 135            | <b>140</b>                   |

Taulukko 2. Tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna

| Lakiperuste           | Suunnitelmalisten tarkastusten tavoite | Toteutuneet suunnitelmaan sisältyvät (%) | Suunnitelman ulkopuoliset | Tarkastukset yhteensä |
|-----------------------|--|--|---------------------------|-----------------------|
| Elintarvikelaki       | 1240                                   | 1006 / 81 %                              | 23                        | 1029                  |
| Terveydensuojelulaki  | 338                                    | 309 / 91 %                               | 117                       | 426                   |
| Tupakka- ja lääkelaki | 216                                    | 141 / 65 %                               | 83                        | 224                   |
| Yhteensä              | 1794                                   | 1456 / 81 %                              | 223                       | 1679                  |

Toimijoiden tekemiä, toimintaansa koskevia ilmoituksia käsiteltiin yhteensä 647 kpl ja hakemuksia 75 kpl.

Akuutit ympäristöterveyden häiriötilanteet saatiin hoidettua ongelmitta. Elintarvikkeisiin liittyviä ruokamyrkytyspäilyilmoituksia vastaanotettiin vuoden aikana 229 kpl. Kahdessa tapauksessa todettiin kyseessä olevan elintarvikevälikiteinen epidemia, ja näitä selvitettiin laajemmin. Talous- ja uimaveden liittyviä häiriötilanteita oli vuoden aikana yhteensä 85 kpl (12 % enemmän kuin vuonna 2023), joista 14 johti laajempaan selvitystyöhön ja toimenpiteisiin. Keväällä 2024 talousvesiverkostossa tapahtunut putkirikko johti laaja-alaiseen keittokehotukseen, josta vedenkäyttäjät tiedotettiin vaaratiedotteella. Tähän ei liittynyt sairastumisia. Vuoden 2024 aikana vesijärjestelmistä otetuissa näytteissä havaittiin 11 kohteessa legionellaa yli toimenpiderajan. Em. tehtävien lisäksi yksikön henkilöstöä työllistivät mm. toimijoiden neuvontatehtävät, erilaisten lausuntojen valmistelu sekä viranhaltija- ja viranomaispäätökset.

Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan suoritteita kertyi yhteensä 766 (24 % enemmän kuin vuonna 2023) ja kaupungineläinlääkärin vastaanotolla tai tilakäynneillä hoidettiin yhteensä 4109 eläinpotilasta.

Toimijaa veloitetaan valvontatyöstä ympäristöterveydenhuollon maksutaksan mukaisesti. Näistä valvontamaksutuotoista kertyi 373 045 €. Tämän lisäksi tupakka- ja lääkelain mukaisesti veloitetaan veroluonteinen, vuosittainen valvontamaksu sekä valvonnan perusmaksu (150 €) myös elintarvike- ja terveydensuojelulain mukaisilta kohteilta, tietyin lakisääteisin poikkeuksin.

### Henkilöstöresurssit

Espoon seudun ympäristöterveyden toiminta-alueen väestöpohja on kasvava, mikä on haaste valvonnan resursoinnin riittävyyden osalta. Kasvavan valvontatarpeen lisäksi lainsäädäntö tuo uusia valvontatehtäviä, minkä vuoksi tehtävien priorisointi on ollut erityisen tärkeää.

Vuonna 2024 voitiin täyttää uusi asumisterveyteen suunnattu terveystarkastajan virka. Tavoitteena oli asunnontarkastusjonotilanteen helpottaminen nykyisestä. Henkilö saatiin rekrytoitua kevään aikana, ja resurssi näkyi asumisterveyden tarkastusjonon tilanteessa jo vuoden aikana.

Elintarvikevalvonnan riittämätön resursointi on haastanut edelleen valvonnan tavoitteiden toteuttamista, ja hidastaa uusien valvontakeinojen, kuten seuraamusmaksun käyttöönottoa. Seurantatarkastusten määrä on noin kaksinkertaistunut edellisestä vuodesta. Vähäinen selvitettävien elintarvikevälikkeiden epidemioiden määrä mahdollisti tarkastustyön suorittamisen kuitenkin paremmin kuin edellisenä vuonna. Elintarvikevalvonnan osalta laskennallinen henkilöstömäärän vaje vaadittavan valvontatyön suorittamiseen 80 % tasolla sekä muiden tehtävien suorittamiseen on ollut noin 2,5 htv. Vuodelle 2025 on resursoitu yksi uusi terveystarkastajan virka elintarvikevalvontaan.

Eläinlääkintähuollon valvontaan suunnattu kahden henkilötyövuoden suuruinen resurssi on tehtävien määrään nähden riittämätön ja selvästi pienempi verrattuna useiden muiden valvontayksiköiden asukas pohjaan. Vaje on tässä ollut noin 1 htv:n suuruinen, ja tehtäväalueelle onkin allokoitu uusi virka vuodelle 2025. Vakanssi on valtion rahoittama.

### **Toiminnan kehittäminen**

Asiakaspalvelutyön kehittämistä ja sujuvoittamista on jatkettu vuonna 2024, ja vuoden aikana on lisäksi suunniteltu uutta tapaa elintarvikevalvonnan tarjoilupaiikkakohteiden tehtävänjakoon, jotta valvonta toteutuisi valvonta-alueella entistä yhdenmukaisemmin ja kattavammin. Uusi menettely otetaan käyttöön vuoden 2025 alussa.

Kaupunkilaisille on valmisteltu tiedotteita ajankohtaisiin aiheisiin; helteisiin sekä kaivoihin tutkimuksiin liittyen sekä tiedotettu maailman ympäristöterveyspäivästä. Espoo-päivänä valvontayksikkö jakoi tietoa toiminnastaan yleisötapahtumassa. Elintarvikealan toimijoille on viestitty ajankohtaisista asioista sekä verkkosivuilla että sähköpostitse. Yksikön sisäinen asunnontarkastusohje on päivitetty huomioimaan tarkastusta suorittavan näkökulman. Eläinlääkintähuollossa on päivitetty epäilyyn perustuvan eläinsuojeluilmoituksen käsittelyn prosessikuvaus.

Sisäisiä auditointeja toteutettiin vuoden 2024 aikana kolme ja yksikön oma laaturyhmä kokoontui 1-2 kk:n välein. Valvontayksikön yhteisissä palaverissa sekä palveluyksiköiden omissa kehittämispäivissä on kehitetty yksikön toimintaa ja työhyvinvointia. Valvontayksikköön kohdennettiin lisäksi työterveyden työpaikkaselvitys, jonka jälkimmäinen, eläinlääkintähuoltoa koskeva osuus toteutetaan tammikuussa 2025.

Valvontayksikkö on toiminut vuoden 2024 aikana osana Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen ja alueen kuntien yhteistä LU-TURVA -valmiusverkostoa. Keväällä 2024 tapahtunut laaja talousveden häiriötilanne toimi kokonaisuudessaan tehokkaana häiriötilanneharjoituksena. Tämän lisäksi että sisäministeriö päätyi esittämään kunnan terveydensuojeluviranomaisen lisäämistä vaaratiedotetta koskevaan lakiin (466/2012) yhdeksi vaaratiedotteen antavista viranomaisista. Valvontayksikkö solmi lisäksi kirjallisen sopimuksen vaaratiedotteen toimittamisesta Länsi- Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. lakimuutoksen voimaantuloon asti.

Tarkastuksia koskeva asiakaspalaute on ollut erittäin hyvää. Palautekyselyjen perusteella 98 % valvonnan asiakkaista koki tarkastuskäynnin hyödylliseksi ja Oiva-arvosanoin arvioituna 100 % vastanneista koki tarkastuksen oivalliseksi tai hyväksi.

Valvontayksikössä on ohjattu paitsi eläinlääketieteen opiskelijoita Helsingin ja Tarton yliopistoista, myös eläinhoitajaopiskelijoita harjoittelujaksoillaan. Lisäksi vuonna 2024 ammattikorkeakouluopiskelija tutki lopputyönään jääpalakoneiden, ottimien ja jääpalojen hygieenistä laatua elintarvikehuoneistoissa. Elintarvikevalvonnan projekteista viestitään jatkossa yksikön verkkosivujen kautta.

Elintarvike-, terveydensuojelu- ja tupakkalain valvontasuunnitelmien sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin ja eläinlääkäripalvelujen järjestämissuunnitelman toteutuminen on kuvattu liitteissä 1-4.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Valvontasuunnitelman raportointi 2024 liitteet 1-4

## Oheismateriaali

## Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto  
Kauniaisten kaupunki  
Kirkkonummen kunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 23

27.02.2025

Asianumero 800/11.00.01/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 23

§ 23

## Luonto- ja ympäristötietoprojektit 2025

Valmistelijat / lisätiedot:  
Soini Mira

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Luonto- ja ympäristötietoprojektit vuonna 2025.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen Luonto- ja ympäristötiedon yksikön moninaiseen toimintakenttään kuuluu luonnonsuojelua, luonnon monimuotoisuuden ja vastuullisen luonnon virkistyskäytön ohjausta, maankäytön ympäristövaikutusten hillitsemistä, vesiensuojelua, ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä ympäristötiedon tuottamista ja välittämistä. Vuonna 2025 yksikössä työskentelee vakituisena 11 henkilöä, yksi määräaikainen ympäristöasiantuntija, kaksi 6 kk:n määräaikaista korkeakouluharjoittelijaa ja kaksi 3 kk:n määräaikaista ympäristönhoitajaa.

Luonto- ja ympäristötietoyksikö toiminnan pääpaino on Espoon ympäristötavoitteiden asiantuntija- ja edistämistehtävissä: huolehdimme siitä, että kasvavassa kaupungissa luonto-, ympäristö- ja ilmastoasiat huomioidaan Espoo-tarinan ja valtuustotavoitteiden mukaisesti. Tärkeä keino tavoitteiden edistämiseksi ovat erilaiset projektit, joissa toimet projektoidaan selkeiksi kokonaisuuksiksi. Oheisessa liitteessä esitellään lyhyesti Luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2025. Projektit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 23

27.02.2025

keskittyvät tänä vuonna luonnon- ja vesiensuojeluun, luonnon monimuotoisuuden edistämiseen sekä maankäytön ja ympäristöarvojen yhteensovittamiseen. Osa projekteista toteutetaan kaupungin työnä ja osassa myös tilataan ja ohjataan konsulttityötä. Ympäristönsuojelun palvelualueen johtoryhmä seuraa projektien etenemistä neljä kertaa vuodessa.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

- Luonto- ja ympäristötiedon projektit 2025\_YRLA 27.2.2025

#### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

27.02.2025

Asianumero 369/01.02.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 24

§ 24

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 rakentamisen Hurraa! -tunnustuspalkinnon saaja**

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsee vuoden 2024 rakentamisen Hurraa! -tunnustuspalkinnon ja mahdollisten kunniainaintojen saajat

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta on päättänyt 18.9.2014 vuosittain myönnettävän Hurraa!-tunnustuspalkinnon jakoperusteista. Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä.

Hurraa!-tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoitusperiä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

Palkinnon tai kunniainaininnan kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tulleet tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä teko:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

27.02.2025

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus
- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö
- Henkilön tai yhteisön työpanos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää palkittavista kohteista vuosittain. Vuoden 2024 palkintoehdokkaista esiteltiin lautakunnan kokouksessa 6.2.2024.

Palkinnon saaja julkistetaan 2.4.2024 klo 14.00.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA Hurraa! -palkintoehdokkaat

## **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

27.02.2025

Asianumero 3746/01.01.03/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 25

§ 25

## **Selvityksen antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan ja sen henkilöstön toimintaa rakennuslupa-asiassa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kangaspunta Elsa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle selvityksen kanteluun liitteen mukaisesti.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Etelä-Suomen aluehallintovirastolle on tehty kantelu, joka koskee Espoon rakennusvalvonnan, kantelussa mainittujen lupakäsittelijöiden sekä näiden esimiesten toimintaa rakennuslupa-asioiden 2023-996 ja 2024-1082 käsittelyssä.

Kantelijoiden mukaan luvan hakijoita on kohdeltu rakennusvalvonnassa syrjivästi, koska lupa-asioiden käsittelyssä on kestänyt liian kauan. Kantelussa on myös esitetty, että asioiden käsittelyyn osallistuneet lupakäsittelijät olisivat vaatineet rakennushankkeeseen ryhtyviltä perusteettomia täydennyksiä lupahakemuksiin. Kantelussa kritisoidaan myös rakennusvalvonnan rakenteita, päälliköitä ja heidän johtamisosaamistaan. Kantelun sisältö käy kokonaisuudessaan ilmi päätöksen oheismateriaalina olevasta kantelukirjelmästä.

Kantelun johdosta on selvitetty Espoon rakennusvalvonnan, rakennusvalvonnan päälliköiden ja kantelussa mainittujen lupakäsittelijöiden toimintaa sanottujen lupa-asioiden käsittelyssä.

Kantelussa mainittujen viranhaltijoiden kantelun johdosta antama selvitys on tämän päätösehdotuksen liitteenä.

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 2 SALAINEN Selvitys kanteluun Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (JulkL 24.1§ 6)

### Oheismateriaali

- SALAINEN Selvityksen liite 1\_Uudisrakennuslupaa 2023-996 koskevat keskustelut sähköisestä asiointipalvelusta (JulkL 24.1§ 6)
- SALAINEN Selvityksen liite 2\_Uudisrakennuslupaa 2024-1082 koskevat keskustelut sähköisestä asiointipalvelusta (JulkL 24.1§ 6)
- EI JULKAISTA Kantelu Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilötietoja)

### Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 26

27.02.2025

Asianumero 379/02.06.04/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.02.2025 § 26

§ 26

## Oikaisuvaatimus rakennusvalvonnan laskusta 10381453

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kangaspunta Elsa

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

#### Haettu lupa ja lupamaksu

Oikaisun kohteena olevat rakennusvalvontamaksut koskevat rakennusvalvontaviranomaisen päättämää lupa-asiaa 2024-1082, joka on haettu kahden omakotitalon rakentamiseksi sekä maalämpökaivon poraamiseksi. Lupaa on lisäksi haettu ajoliittymälle. Uudisrakennuslupaa 2024-1082 koskeva päätös on annettu julkipanon jälkeen 2.12.2024 ja rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku on lähetetty kiinteistön omistajalle. Laskun päivämäärä on 5.12.2024. Rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku nro 10381453 on liitetty päätösehdotuksen oheismateriaaliksi.

Rakennusvalvontamaksu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 145 §:n 1 momenttiin, jonka 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 (jäljempänä taksa) tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.

### **Oikaisuvaatimus**

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut laskuun osittaista vapautusta. Vaatimusta on perusteltu sillä, että rakennusluvan saamiseen on kulunut yli kahdeksan kuukautta, mikä on aiheuttanut vaatimuksen tekijälle kohtuuttoman paljon kuluja. Vaatimuksen mukaan kuluja on aiheutunut vuokralla asumisesta sekä pääsuunnittelijalle maksetuista palkkioista, jotka ovat kasvaneet käsittelyn venyessä. Sähköpostitse esitetyn vaatimuksen yhteydessä tekijä on pyytänyt myös, että taksan mukaisen maksun suorittamiseen myönnetään lykkäystä siihen asti, kunnes maksun osittaista vapautusta koskeva asia on ratkaistu ympäristö- ja rakennuslautakunnassa. Lykkäystä maksun suorittamiseen on myönnetty ensimmäisen kerran 23.12, jolloin eräpäivää siirrettiin 28.2.2025 asti sekä toisen kerran 5.2, jolloin eräpäivää siirrettiin 31.3.2025 asti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut vaatimuksensa tueksi taksan 21 §:ään, joka koskee vapautuksen tai lykkäyksen myöntämistä maksun suorittamisesta. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta voi hakemuksesta myöntää vapautuksen taksan mukaisen maksun suorittamisesta osittain tai kokonaan, milloin maksun periminen on ilmeisen kohtuutonta tai aiheetonta. Pykälän 2 momentin mukaan rakennusvalvontapäällikkö voi hakemuksesta erityisestä syystä myöntää lykkäyksen taksan mukaisen maksun suorittamiseen.

### **Käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta**

Rakennusvalvonnan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 124 §:n mukaan yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä MRL:ssa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Rakennusvalvonta on lupa-asiaa käsitellessään toteuttanut MRL 124 §:n mukaista lakisääteistä velvoitettaan. Maksun perusteena olevassa lupa-asiaassa valvonnan laatuun ja laajuuteen ovat vaikuttaneet ennen kaikkea hankkeen vaativuus (2 omakotitaloa ja rakennuspaikan ominaispiirteet), toimitettujen suunnitelmien puutteellisuus sekä se, että hanke ei ole ollut asemakaavan mukainen. Rakennuslupa on voitu myöntää vasta, kun suunnitelmien on voitu todeta täyttävän MRL:n mukaiset vaatimukset. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa itse suunnitelmiensa oikeellisuudesta MRL 119 §:n mukaisen huolellisuusvelvollisuutensa nojalla. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on siis ollut huolehtia,

että rakennus on suunniteltu rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Rakennusvalvonta voi myöntää rakennusluvan asemakaava-alueella vain asemakaavan mukaiselle rakennushankkeelle, mikäli suunnitelmille ei haeta poikkeamista (MRL 135 §). Maksun perusteena oleva rakennushanke ei ole ollut asemakaavan mukainen, eikä suunnitelmien mukaiselle rakentamiselle voitu myöntää lupaa ennen, kuin piirustukset on viimeisen kerran päivitetty 21.11.2024. Rakennusvalvonta on viestinyt tästä luvanhakijalle ja tilanteen ratkaisemiseksi on järjestetty myös erillinen palaveri 18.04.2024. Palaverissa esitetyt linjaukset ovat olleet käytössä Espoon rakennusvalvonnassa pitkään ja niitä on esitetty sekä perusteltu palaverin jälkeen pääsuunnittelijalle myös kirjallisesti. Luvan käsittelyaika on pidentänyt myös se, ettei lupahakemukseen pyydettyjä muitakaan täydennyksiä ja korjauksia ole tehty pyydetysti.

Espoon rakennusvalvonnan tavoite on käsitellä pientalohakemukset kolmessa kuukaudessa siitä lähtien, kun hakemusta on riittävästi täydennetty lupa-asian käsittelemiseksi ja ratkaisemiseksi. Edellytyksenä on, että hakemuksen kohteena oleva hanke on asemakaavan mukainen tai mahdollisista poikkeamisista on haettu poikkeamislupaa tai ne voidaan käsitellä vähäisenä poikkeamisena. Maksun perusteena olevassa rakennuslupa-asiassa 2024-1082 käsittelyaikatavoitteeseen ei ole päästy, koska esitetty hanke ei ole ollut asemakaavan mukainen ja koska hakemusta ei muutoinkaan ole täydennetty riittävästi lupa-asian käsittelemiseksi ja ratkaisemiseksi. Koska käsittelyaika ei ole pitkittynyt rakennusvalvontaviranomaisesta johtuvasta syystä, ei maksuun ole syytä myöntää osittaista vapautusta.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Perusteluissa mainitut

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus laskuun numero 10381453
- EI JULKAISTA\_Uudisrakennuslupaa 2024-1082 koskevat keskustelut sähköisestä asiointipalvelusta
- EI JULKAISTA\_Lasku numero 10381453
- EI JULKAISTA\_Lupapäätös 2024-1082-A

#### **Tiedoksi**

4019/10.03.00/2024

## § 27

**Oikaisuvaatimus toimenpidelupaan 2023-1309, Ratalaaksonkuja 14**

Päätöspäivämäärä 27.2.2025  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

---

|                            |  |   |
|----------------------------|--|---|
| <b>Rakennuspaikka</b>      | 49-40-337-3<br>ESPOON KESKUS<br>Pinta-ala 7612.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala               | Ratalaaksonkuja 14<br>02760 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK Asuinkerrostalojen korttelialue<br>4900.0 k-m <sup>2</sup><br>6226.0 k-m <sup>2</sup> |
| <b>Hakija</b>              | Asunto Oy Espoon Ratalaaksonkuja 14<br>c/o Retta Services Oy<br>Valimotie 9-11<br>00380 HELSINKI   |   |
| <b>Toimenpide</b>          | Tukimuuri ja sen päälle kolmilanka-aita.   |   |
|                            | Vaativuusluokka: Vähäinen  |   |
| <b>Lausunnot</b>           | Naapurien kuuleminen<br>1 kpl  | 05.12.2023  |
| <b>Hakemuksen liitteet</b> | Pääpiirustukset 3 kpl<br>Valtakirja<br>Hallituksen kokouspöytäkirja<br>Naapurin huomautus<br>Vastine naapurin huomautuksiin<br>Lausunto pinta- ja pohjaveden olosuhteista<br>Valokuvia |   |

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Rakennepiirustus  
Rakennelaskelmat

**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmistelijä Riikka Rautia on myöntänyt 9.12.2024 § 103 toimenpideluvan muuri-aitarakenteelle kerrostalotontin itärajalla rakennustyön aikana tapahtuneen maansortumatilanteen korjaamiseksi ja raja-alueen siistimiseksi edellisen toimenpideluvan 49-2020-608 voimassa olon päättymisen vuoksi.

Rakentamisen aikana on itäisen naapurikiinteistön [REDACTED] puolella maankaivutöiden yhteydessä tapahtunut maansortuma, jonka lisäksi tontin koillisen nurkan alueella on louhittu kalliota siten, että osa kalliosta naapuritontin puolella on lohjennut ja rajan ja kallion väliin on jäänyt polveileva aukko. Naapuritontilta lupatontille on nyt osin putoamisvaara, jonka vuoksi tukimuurin päälle tulee rakentaa myös putoamisen estävä aita lumen keräytyminen huomioiden.

Polveilevan muurin korkeudeksi esitetään matalamman maanpinnan puolelta 2800-3370mm. Maanpintaa korotetaan toimenpiteen yhteydessä jonkin verran tapahtuneen painumisen vuoksi. Naapuritontin puolelta aita tukimuri tulee olemaan korkeudeltaan 1500mm-2000mm, jos naapuri sallii ennallistavan täyden. Tilanteessa, jossa ennallistavaa täyttöä ei naapurin toimesta sallita muuri-aitarakenteen korkeus naapuritontin puolelta on korkeudeltaan 1960- 4220mm.

Muuri on valettu ja raudoitettu harkkoseinärakenne ja sen päälle asennetaan kolmilanka-aita. Muurin perustus on esitetty ulottumaan lähemmäs rajaa, noin 100 mm päähän rajasta ja maanpäälliset osat sijoittuvat 300mm päähän rajasta.

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapurille, jota hanke koskee. Naapuri on huomautuksissaan tuonut esille, että rajan sijainti on epäselvä, suunnitelmien korot eivät vastaa alkuperäistä tilannetta, muuri on liian matala, muuri ja sen antura ovat heikkotekoisia maapaineelle, jonka vuoksi muurille ja anturalle pitäisi olla toimitettuna lujuuslaskelmat. Lisäksi on tuotu esille, että naapurikiinteistöä ei saa käyttää työmaa-alueena muurirakennetta toteutettaessa. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan luvan liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvä on vastineissaan todennut, että tukimuurin etäisyys rajasta ja korkotiedot tulevat ilmi pääpiirustuksista. Korkotietoja on vielä täydennetty huomautuksen jälkeen. Lupakuvissa esitetyt tämänhetkiset korot on tarkistettu heinäkuussa 2024. Tukimuri sijoittuu kokonaisuudessaan Ratalaaksonkuja 14 (49-40-337-3) kiinteistölle. Tukimuri on 30 cm etäisyydellä rajasta, joka on katsottu riittäväksi huoltotoimien suorittamiseksi. [REDACTED] kiinteistölle ([REDACTED]) on lupapiirustuksissa esitetty ennallistavaa täyttöä, jota ei tehdä ilman kiinteistön omistajan suostumusta. Parvekkeen etäisyys ei ole tämän rakennusluvan alainen asia. Vastine huomautukseen on kokonaisuudessaan luvan liitteenä.

Luvan liitteisiin on toimitettu kelpoiseksi todetun rakennesuunnittelijan laatimat muurin rakennesuunnitelmat sekä yhteenveto muurin kestävyydestä maanpainetta vastaan huomioiden naapurin työskentely koneilla omalla tontilla. Yhteenvedon perusteella muurirakenne täyttää rakentamiselle asetetut vaatimukset rakenteen lujuudelle. Lisäksi liitteisiin on toimitettu lausunto pinta- ja pohjaveden olosuhteista. Muuri-aitarakenne on tarpeen, jotta naapuri voi jatkossa turvallisesti oleskella kiinteistöllä myös sen rajan läheisyydessä.

### OIKAISUVAATIMUS

Naapuri tontilla [REDACTED] on todennut oikaisuvaatimuksessaan vastustavansa muurin ja aidan rakentamista liian matalana sekä heikkorakenteisena, jolloin ne eivät estäisi maamassojen valumista muurin yli. Muuri ja aita ovat lain ja asetuksen vastaisia, eivätkä estäisi putoamista ja maan vyörymistä naapurikiinteistön puolelle.

Oikaisuvaatimuksen mukana on toimitettu yhteensä 14 valokuvaa, sekä kolme saatekirjettä, joihin oikaisuvaatimuksessa viitataan.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille mm., että: Lupakuvissa on tontin [REDACTED] korot esitetty virheellisesti. Lupakuvien korot eivät vastaa ennen maansortumaa ollutta alkuperäistä maanpinnan korkoa, vaan kuviin on esitetty viiste hankkeeseen ryhtyvän tontille päin. Koska alkuperäiset maanpinnankorot puuttuvat on tukimuuri esitetty liian matalana eikä ennallistavaa täyttöä voida tehdä siten, että se palauttaisi tontin [REDACTED] maanpinnankorot sille tasolle jolla ne olivat ennen maanmuokkauksen aloittamista. Suunnitelmissa esitettyä putoamisen estävää aitaa ei voida toteuttaa esitetyllä tavalla kallioleikkauksen kohtaan, sillä hankkeeseen ryhtyvän puolella ei ole räjäytystyön aiheuttamien lohkeamisten vuoksi kalliota, johon aita tulisi kiinnittää. Aitaa ei voida kiinnittää tontin [REDACTED] puolelle vaan aita ja tarvittava tukimuuri on toteutettava hankkeeseen ryhtyvän tontille.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luvan liiteasiakirjoissa ja oheismateriaalina.

### VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, että suunnittelun tarkoituksena on ollut kiinteistön [REDACTED] maanpinnan ennallistaminen alkuperäiseen korkoon. Suunnittelun lähtötietona olleet ennallistamisen korkotiedot on otettu pohjarakennesuunnittelijan laatimasta pintavaatuksesta, joka on laadittu ennen kaivuiden aloittamista tontilla.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan myös aidan kiinnittämisen kiinteistön [REDACTED] puolelle. Lupakuvista ilmenee, että aita on kokonaisuudessaan kiinteistön 49-40-337-3 puolella.



## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Naapurille on toimitettu viranhaltijapäätöksen liitteeksi toimitetut selvitykset muurin rakenteen kestävydestä maanpainetta vastaan huomioiden naapuritontin puolella työkoneilla työskentely. Luvan käsittelyn aikana alueen tiimin rakenneinsinööri on perehtynyt toimitettuihin rakenteellisiin asiakirjoihin, eikä ole nähnyt huomautettavaa. Suunnitelmat on tehty noudattaen 477/2014 ympäristöministeriön asetusta kantavista rakenteista sekä 465/2014 ympäristöministeriön asetusta pohjarakenteista sekä ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädettyä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) pykälää 117 a ja 117 c §. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole oikaisuvaatimuksessaan esittänyt perusteluja tai toimittanut liitteenä asiantuntijan lausuntoa siitä, että suunnitelmat eivät täytä lain ja asetusten vaatimuksia.

Muuri-aitarakenteen sijainti ja rakenteen toteutustapa ovat hyväksyttävissä viranhaltijapäätöksen mukaisina.

Hakemuksessa esitetyt tiedot ei voi pitää tahallisesti vääristeltyinä ja suunnitelmien mukaisen tukimuuri-aitarakenteen voidaan katsoa kohtuullisella tavalla korjaavan raja-alueen tilanteen ja mahdollistavan myös naapuritontin täytön.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupavalmistelijan päätöstä olisi tarve muuttaa.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

sijaintikatselmus aidalle  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117a, 117c, 126 ja 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Riikka Rautia

p. +358468771569

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

Otsikko

EI JULKAISTA, Lupapäätös\_23-1309 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA Oikaisuvaatimuksen tekijän saate Bonavan lupapiirustus korosta (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA Oikaisuvaatimuksen tekijän saate2 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA Oikaisuvaatimuksen tekijän saate (2) (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Vastine oikaisuvaatimukseen lupa-asiassa 049-2023-1309 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA Kuvia kohteesta (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Pohjatekniikka Oyn lausunto 8.5.2018 lupaliite (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA Tukimuurin ja aita tasopiirustus 11.9.2023 lupaliite (sisältää henkilötietoja)

Otsikko

EI JULKAISTA, Asemapiirustus 11.9.2023 lupaliite (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Tukimuurin laskelmaseloste 23.10.2024 lupaliite (2) (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Tukimuurin Leikkauspiirustus 11.9.2023 lupaliite (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Tukimuurin rakennepiirustus 28.11.2024 lupaliite (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijä

747/10.03.00/2025

## § 28

**Uudisrakennuslupa 2024-1204, Kalasääksentie 1**

Päätöspäivämäärä 27.2.2025  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

---

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <b>Rakennuspaikka</b>                      | 49-57-34-3<br>KARAKALLIO<br>Pinta-ala 1294.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala | 49-57-34-3<br>KARAKALLIO<br>Pinta-ala 1294.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala | Kalasääksentie 1<br>02620 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (1/3)<br>VI, e = 1,93<br>2500.0 k-m <sup>2</sup><br>0.0 k-m <sup>2</sup> |
| <b>Hakija</b>                              | Espoon Asunnot Oy<br>Suomenlahdentie 1<br>02230 ESPOO  |  |   |
| <b>Toimenpide</b>                          | Asuinkerrostalo (1), kaksi maalämpökaivoa, tukimuuri<br><br>Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti<br>Uusi rakennus   |  |   |
|  | Luvan<br>rakennus  | Pysyvä<br>rakennustunnus   | Kokonaisala<br>Kerrosala<br>Tilavuus<br>Kerrosten<br>lukumäärä  |
|  | 1  | 1042020736   | 3468.0<br>3380.0<br>11033.0<br>6  |
| <b>Rakenteellinen<br/>paloturvallisuus</b> | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa<br>Paloluokka P1  |  |   |
| <b>Lausunnot</b>                           | Kaupunkimittausyksikkö 16.01.2025  |  | Mahdollistava   |
|  | Naapurien kuuleminen<br>3 kpl  | 04.02.2025   | Mahdollistava   |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>                 | Pääpiirustukset 12 kpl   |  |   |

Lainhuutopäätös ja kiinteistörekisteriote  
Valtakirja  
Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset  
Hankeselostus  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo  
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitys  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä  
Liikennemeluselvitys  
Väestönsuojapiirustus  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Värilliset julkisivut  
Ulkoperspektiivikuvat  
Korttelijulkisivut  
Rakennetyypit  
Paarinkuljetuskaavio  
Selvitys kesäajan lämpötilan hallinnasta  
Selvitys rakennusalueen rajan ylityksestä  
Julkisivuote: peltisyvennykset  
Valokuvakooste ympäristöstä  
Yhteistilaselvitys ja perustelut TopTen-ohjeista poikkeamisille  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Ennakkoneuvottelumuistiot 1 ja 2  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Akustisen suunnittelun perusteet  
LVI-suunnittelun perusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Selvitys kaavan ohjeellisista kerrosmerkinnöistä  
Melumuuri ja ulkoportaat

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

Haetaan lupaa asuinkerrostalolle pihajärjestelyineen. Lisäksi porataan 2 kpl maalämpökaivoja ja kaadetaan tontilta n 20 kpl puita.

#### ASEMAKAAVA

Korttelia koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 2023. Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Tontille osoitettu rakennusala on enintään osin 4-, osin 5-, ja osin (1/3)6-kerroksinen. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on asemakaavassa määritelty +57.5. Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Kunkin asuinkerrostalon alimman kerroksen tulee julkisivukäsittelyltään ja -jäsentelyltään erota peruserroksista. Ilmanvaihtokonehuoneet saa rakentaa kerrosluvun estämättä. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitojen tilat - pysäköintitilat - alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Alueelle on rakennettava meluste ennen korttelin 57034 rakennusten käyttöönottoa. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulkoalueiden ohjeavrot ylity. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjeavrot eivät ylity.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallittua kerrosalaa varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

#### RAKENNUSHANKE

Hakemus koskee AK-tontille sijoitettavaa asuinkerrostaloa. Siihen tulee yhteensä 41 asuntoa, joista pienasuntoja on 23 kpl ja 3h + kt tai suurempia 18 kpl. Tätä hakemusta on käsitelty rinnan korttelin kahden muun saman hankkeen hakemuksen kanssa (lupatunnukset 2024-1205 ja 2024-1206). Hakemus 2024-1206 koskee toista asuinkerrostaloa ja hakemus 2024-1205 asuinkerrostalojen yhteistä piha-aluetta (LPA-tontti). Täydennysrakennuskortteli sijoittuu kallioiseen rinteeseen. Rakentaminen edellyttää louhintaa. Rakennuksen sisäänkäynnit

sijoittuvat kolmeen eri kerrokseen: Kalasääksentieltä 3.kerrokseen, pihatasolta 2. kerrokseen ja pysäköintitasolta 1. kerrokseen, josta on vielä noin kolmen metrin pudotus Rastaalantien tasoon. Pysäköintitason kerrokseen ei ole sijoitettu asuntoja. LPA-tontin autokatokset on louhittu maan sisään tasojen porrastuskohdassa, pihatason leikki- ja oleskelualueen sijoitettu katoksen päälliselle terassille. Leikki- ja oleskelualueet on keskitetty kerrostalojen väliselle alueelle, näin eteläosan kalliainen piha-alue voidaan jättää lähes luonnontilaiseksi. Rakennuksessa on yksi poikittain rinteeseen sijoitettu porrashuone. IV-konehuone on sijoitettu rakennusmassaan pulpettikaton alle ja se liittyy porrashuoneen ikkunaseinään. Etelään suuntautuvalla pulpettikatolle asennetaan aurinkopaneeleita täydentämään maalämpöä. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä vaaleanharmaan ja vaalean kellertävän sävyisinä. Tehosteina on julkisivuissa käytetty uritettua betonia ja metallilevyä.

Talojen rakennusmassat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti metrin päähän Kalasääksentiestä. Koska Kalasääksentien rakennuksen puolelle ei ole katusuunnitelmassa osoitettu jalkakäytävää, on sovittu jalkakäytävän toteuttamisesta puoleksi tontin puolelle, puoleksi katualueelle.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2500 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen tilavuus on 11033 m<sup>3</sup>, kokonaisala 3468 m<sup>2</sup> ja kerrosala 3380 kem<sup>2</sup>, josta asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa käytetään 704 kem<sup>2</sup> ja MRL sallimia ylityksiä on 179 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3 kem<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikat sijoittuvat viereiselle tontille 4. Autopaikkoja toteutetaan asuinrakennuksen käyttöön asemakaavan vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 22 kpl, kun laskelmassa on huomioitu 20% vähennysmahdollisuus valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Le-autopaikkoja on osoitettu sisäänkäyntien lähietäisyydeltä tälle rakennukselle yksi. Talokohtaisen le-autopaikan lisäksi toteutetaan taloyhtiölle yhteiskäyttöön yksi ylimääräinen le-autopaikka autokatokseen, yhtiölle yhteensä kolme le-ap. Pysäköintitasolle on ajo Kalasääksentieltä tontin 6 läpi.

Kaavan edellyttämät polkupyöräpaikat on sijoitettu tontille sisätiloihin piha- ja pysäköintitasoon, lisäksi on osoitettu ulkopaikkoja talon sisäänkäyntien yhteydessä.

Taloyhtiön (tontit 3 ja 5) yhteinen S1-luokan väestönsuoja 133 henkilölle sijaitsee tontilla 5.

Taloyhtiön yhteinen jätuhuone sijaitsee tontilla 5 ja sille on esteetön kulkureitti.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poikkeaminen asemakaavasta

Rakennusalueen rajan ylitys: rakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalueen enimmillään 3,6m pohjoiseen ja 0,8m itään kaikkiaan 53m<sup>2</sup> alalta. Lisäksi parvekkeen osalta ylitystä tulee tämän lisäksi 3m,

13m2alalta. Tontti rajautuu pohjoisessa Sääksikallio-puistoon. Rakennus sijaitsee yli neljän metrin päässä puiston rajasta.

Perustelu: Rakennusta on suunnitelmassa työnnetty pohjoisemmaksi, jotta saataisiin lisää tilaa rakennusten väliin jäävälle yhteispihalle.

Poikkeaminen asemakaavaan merkityistä päällekkäisten kerrosten lukumäärien rajauksista: asemakaavaan merkityt rajaukset ovat ohjeellisia, eikä kerrosalaan laskettavien tilojen kohdalla kerrosten lukumääristä poiketa. Asemakaava on laadittu viitesuunnitelman pohjalta, eikä viitesuunnitelmassa huomioitu aputilojen vaatimaa alaa. Perustelu: asemakaavassa annettua kerrosalaa on mahdoton sijoittaa rakennusalueelle, ellei aputiloja saa sijoittaa maan alle osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeaminen asumisen aputilaohjeesta (Topten)

Yhtiöön toteutetaan yksi yhteinen pesula tähän rakennukseen, pesulan koko on 26 m<sup>2</sup>, kun ohjeen mukaan pesulaa tulisi olla 23-26 m<sup>2</sup> kutakin 31-60 asuntoa kohden. Yhtiöön tulee yhteensä 82 asuntoa. Kaikissa asunnoissa on varaukset pesukoneelle ja kuivausrummulle.

Kuivaushuonetilaa 82 asunnolle toteutetaan yhteensä 21 m<sup>2</sup>, kun Topten -ohjeen mukaan tulisi olla 30 m<sup>2</sup> 41-60 asunnolle .

Talosaunoja toteutetaan koko yhtiöön kaksi, kun Topten -ohjeen mukaan jokaista 20 saunatonta asuntoa kohden tulisi olla yksi sauna. Yhtiöön tulee yhteensä 82 asuntoa, ohjeen mukaan tulisi siten olla  $82:20=4,1$  saunaa.

Espoon Asunnot perustelee poikkeamisia seuraavasti:

1. Kohteessa on noudatettu Espoon Asuntojen ohjetta, joka perustuu yhteistilojen käyttöasteen seurantaan.
2. Pienasuntovaltaisuusrajan ylitys on pieni (6%), asuntojen keskikoko on 54m<sup>2</sup>.
3. Pesulan tehokkuudessa ratkaisevaa on koneiden määrä ja laatu kuin pesutilan koko ja lukumäärä. Suunnitellussa pesulassa on käytössä kaksi pesukonetta, lisäksi varaus kolmannelle pesukoneelle tai kuivausrummulle.
  - a) EA:n kokemus kuivaustilojen käytöstä
  - b) Lisäkuivaustilana on säältä suojattu 15m<sup>2</sup> kuivausparveke pesulan yhteydessä
  - c) Pesulassa on tehokas kuivausrumpu. Pesulassa on varaus toiselle kuivausrummulle.
  - d) Kuivaustilat ovat varattavissa, suuret yhteiskäyttökuivaushuoneet olisivat vajaakäyttöisiä ja energiaa tuhlaavia (n. 10m<sup>2</sup> tila on sopiva)
  - e) Kuivaushuoneet varustetaan kuivauspuhaltimella.
  - e) Kaikkien asuntojen kylpyhuoneissa on varaus kuivausrummulle.
  - f) TopTen-kuivaustilaohje perustuu asuntojen lukumäärään, mutta parempi mitoitusperuste olisi makuuhuoneiden lukumäärä, joka korreloi paremmin pyykin määrään.
4. EA:n käyttökokemuksen mukaan kaksi saunaosastoa riittää.

Toteutettavat saunaosastot ovat tilavia (31+33m<sup>2</sup>), saunaan mahtuu kuusi henkeä (TopTen-ohje 4h), lisäksi niihin liittyy lasitettu vilvoitteluparveke. Poikkeamia perustellaan Espoon Asunnot Oy:n käyttäjäkokemuksella vastaavissa vuokra-asuntokohteissa.

Poikkeamiset esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä

Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylitys: Rakennuksen parvekkeet



ylittävät rakennusalueen rajan enimmillään 6,6 metriä (josta itse rakennuksen ylitystä 3,6m),  
Esitetyt poikkeamiset esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä.

#### ESTEETTÖMYYS

Kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Sisäänkäynnit 2.kerrokseen (pihataso) ja 1.kerrokseen (pysäköintitaso) ovat esteettömiä. Pihan leikki- ja oleskelualueille sekä pysäköintipaikoille on esteetön käynti sekä talosta, että kadulta.

#### MUUT SELVITYKSET

Kortteliin on tehty liikennemeluselvytys. Rakennuksiin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaan 63 dB(A) ja yöajan keskiäänitasot suurimmillaan 56 dB(A), eikä asuinhuoneistojen avautumissuunnalle tai parvekkeiden sijoittumiselle ole kaavamääräyksinä annettuja rajoitteita. Kaavamääräyksen mukainen meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukainen riittävä parvekkeiden ja terassien meluntorjunta on näin ollen tyypillinen parvekelasitus. Lasitustarpeen määrittämisessä on huomioitava, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Parvekerakenteiden vaatimukset on tarkasteltu tarkemmin erillisessä parvekkeiden ääneneristävyyselvytyksessä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana 3.6.2024, jolloin sitä puollettiin ehdollisena. Lausunnossa edellytettiin julkisivumateriaalien katselmointia työmaalla ennen toteutusta.

#### YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin tonttien 3,4, ja 5 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. piha-alueiden ja kulkuyhteyksien yhteiskäyttöä, autopysäköintijärjestelyjä, huolto- ja pelastusjärjestelyjä, jätehuoltoa, hulevesijärjestelyjä, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Lisäksi on laadittu sopimus tonttien 3, 4, 5, 6, 7 sekä Espoon kaupungin (kiinteistön 49-57-9901-0 ”katualue” sekä tonttien 28-3 ja 6 allekirjoitushetken omistajana ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä) kesken mm. kulkureittiä tontilla 6, pelastusreittiä, autopaikkajärjestelyä, jalkakäytävää katualueella, kunnallisteknisiä liittymiä ja hulevesiä.

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

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

louhintasuunnitelmat

työmaasuunnitelma

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

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän kanssa.

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

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

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.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiilistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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 autopaidat oltava

toteutettuina.

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:

Mirikka Kaaja

p. 040 636 8409

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

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Otsikko

Esittelyaineisto\_YRLTK\_049-2024-1204

**Jakelu**

Hakija

753/10.03.00/2025

## § 29

**Uudisrakennuslupa 2024-1206, Kalasääksentie 1**

Päätöspäivämäärä 27.2.2025  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

**Rakennuspaikka**

49-57-34-5 Kalasääksentie 1  
KARAKALLIO 02620 ESPOO  
Pinta-ala 1128.0  
Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (1/3)  
käyttötarkoitus VI, e = 2,22  
Kaavanmukainen rakennusoikeus 2500.0 k-m<sup>2</sup>  
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

Espoon asunnot Oy  
Suomenlahdentie 1  
02230 ESPOO

**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti  
Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 104202030T            | 3460.4      | 3376.0    | 11010.0  | 6                   |

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 16.01.2025 Puoltava  
Naapurien kuuleminen 04.02.2025 Mahdollistava  
2 kpl

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 12 kpl  
Lainhuutopäätös ja kiinteistörekisteriote  
Valtakirja  
Hankeselostus  
Rasite- tai yhteisjärjestelysopimukset  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo  
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä  
Liikennemeluselvitys  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Värilliset julkisivut  
Perspektiivikuvat  
Pihapiirustus  
Korttelin katujulkisivut  
Valokuvakooste ympäristöstä  
Yhteistilaselvitys poikkeamisperusteluineen  
Rakennetyypit  
Paarinkuljetuskaavio  
Kesäajan yllämmön hallintaselvitys  
Julkisivuotteet, pitsimuuraus, peltisyvennykset  
Johto- ja kaapelivaraukset  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Kaupunkikuvatoimikunnan hankeselostus  
Ennakkoneuvottelumuistiot 1 ja 2  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun perusteet  
Akustisen suunnittelun perusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Selvitys kaavan ohjeellisista kerrosmerkinnöistä

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa asuinkerrostalolle pihajärjestelyineen. Lisäksi tontilta kaadetaan n.10 puuta.

#### ASEMAKAAVA

Korttelia koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 2023. Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Tontille osoitettu rakennusala on enintään osin 4-, osin 5-, ja osin (1/3)6-kerroksinen. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on asemakaavassa määritelty +57.5. Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Kunkin asuinkerrostalon alimman kerroksen tulee julkisivukäsittelyltään ja -jäsentelyltään erota peruserroksista. Ilmanvaihtokonehuoneet saa rakentaa kerrosluvun estämättä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitoon tilat - pysäköintitilat - alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Alueelle on rakennettava meluste ennen korttelin 57034 rakennusten käyttöönottoa. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulkoalueiden ohjeavrot ylity. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjeavrot eivät ylity.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallittua kerrosalaa varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

#### RAKENNUSHANKE

Hakemus koskee AK-tontille sijoitettavaa asuinkerrostaloa. Siihen tulee yhteensä 41 asuntoa, joista pienasuntoja on 23 kpl ja 3h + kt tai suurempia 18 kpl. Tätä hakemusta on käsitelty rinnan korttelin kahden muun saman hankkeen hakemuksen kanssa (lupatunnukset 2024-1204 ja 2024-1205). Hakemus 2024-1204 koskee toista asuinkerrostaloa ja hakemus 2024-1205 asuinkerrostalojen yhteistä piha-aluetta (LPA-tontti). Täydennysrakennuskortteli sijoittuu kallioiseen rinteeseen. Rakentaminen edellyttää louhintaa. Rakennuksen sisäänkäynnit

sijoittuvat kolmeen eri kerrokseen: Kalasääksentieltä 3.kerrokseen, pihatasolta 2. kerrokseen ja pysäköintitasolta 1. kerrokseen, josta on vielä noin kolmen metrin pudotus Rastaalantien tasoon. Pysäköintitason kerrokseen ei ole sijoitettu asuntoja. LPA-tontin autokatokset on louhittu maan sisään tasojen porrastuskohdassa, pihatason leikki- ja oleskelualueen sijoitettu katoksen päälliselle terassille. Leikki- ja oleskelualueet on keskitetty kerrostalojen väliselle alueelle, näin eteläosan kalliainen piha-alue voidaan jättää lähes luonnontilaiseksi. Rakennuksessa on yksi poikittain rinteeseen sijoitettu porrashuone. IV-konehuone on sijoitettu rakennusmassaan pulpettikaton alle ja se liittyy porrashuoneen ikkunaseinään. Etelään suuntautuvalla pulpettikatolle asennetaan aurinkopaneeleita täydentämään maalämpöä. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä vaaleanharmaan ja vaalean kellertävän sävyisinä. Tehosteina on julkisivuissa käytetty uritettua betonia ja metallilevyä.

Talojen rakennusmassat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti metrin päähän Kalasääksentiestä. Koska Kalasääksentien rakennuksen puolelle ei ole katusuunnitelmassa osoitettu jalkakäytävää, on sovittu jalkakäytävän toteuttamisesta puoleksi tontin puolelle, puoleksi katualueelle.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2500 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen tilavuus on 11010 m<sup>3</sup>, kokonaisala 3464 m<sup>2</sup> ja kerrosala 3376 kem<sup>2</sup>, josta asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa käytetään 515 kem<sup>2</sup> ja MRL sallimia ylityksiä on 361 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikat sijoittuvat viereiselle tontille 4. Autopaikkoja toteutetaan asuinrakennuksen käyttöön asemakaavan vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 22 kpl, kun laskelmassa on huomioitu 20% vähennysmahdollisuus valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Le-autopaikkoja on osoitettu sisäänkäyntien lähietäisyydeltä tälle rakennukselle yksi. Talokohtaisen le-autopaikan lisäksi toteutetaan taloyhtiölle yhteiskäyttöön yksi ylimääräinen le-autopaikka autokatokseen, yhtiölle yhteensä kolme le-ap. Pysäköintitasolle on ajo Kalasääksentieltä tontin 6 läpi.

Kaavan edellyttämät polkupyöräpaikat on sijoitettu tontille sisätiloihin piha- ja pysäköintitasoon, lisäksi on osoitettu ulkopaikkoja talon sisäänkäyntien yhteydessä.

Taloyhtiön (tontit 3 ja 5) yhteinen S1-luokan väestönsuoja 133 henkilölle sijaitsee tässä rakennuksessa. Taloyhtiön yhteinen jätehuone sijaitsee tällä tontilla ja sille on esteetön kulkureitti.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poikkeaminen asemakaavasta

Poikkeaminen asemakaavaan merkityistä päällekkäisten kerrosten lukumäärien rajauksista: asemakaavaan merkityt rajaukset ovat ohjeellisia, eikä kerrosalaan laskettavien tilojen kohdalla kerrosten lukumääristä poiketa. Asemakaava on laadittu viitesuunnitelman



pohjalta, eikä viitesuunnitelmassa huomioitu aputilojen vaatimaa alaa. Perustelu: asemakaavassa annettua kerrosalaa on mahdoton sijoittaa rakennusosalalle, ellei aputiloja saa sijoittaa maan alle osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeaminen asumisen aputilaohjeesta (Topten)

Yhtiöön toteutetaan yksi yhteinen pesula (luvassa 2024-1204), jonka koko on 26 m<sup>2</sup>, kun ohjeen mukaan pesulaa tulisi olla 23-26 m<sup>2</sup> kutakin 31-60 asuntoa kohden. Yhtiöön tulee yhteensä 82 asuntoa. Kaikissa asunnoissa on varaukset pesukoneelle ja kuivausrummulle.

Kuivaushuonetilaa 82 asunnolle toteutetaan yhteensä 21 m<sup>2</sup>, kun Topten -ohjeen mukaan tulisi olla 30 m<sup>2</sup> 41-60 asunnolle .

Talosaunoja toteutetaan koko yhtiössä kaksi, kun Topten -ohjeen mukaan 20 saunatonta asuntoa kohden tulisi olla yksi sauna. Yhtiöön tulee yhteensä 82 asuntoa, tulisi olla 82:20=4,1 saunaa.

Espoon Asunnot perustelee poikkeamisia seuraavasti:

1. Kohteessa on noudatettu Espoon Asuntojen ohjetta, joka perustuu yhteistilojen käyttöasteen seurantaan.  
2. Pienasuntovaltaisuusrajan ylitys on pieni (6%), asuntojen keskikoko on 54m<sup>2</sup>.

3. Pesulan tehokkuudessa ratkaisevaa on koneiden määrä ja laatu kuin pesulatilan koko ja lukumäärä. Suunnitellussa pesulassa on käytössä kaksi pesukonetta, lisäksi varaus kolmannelle pesukoneelle tai kuivausrummulle.

a) EA:n kokemus kuivaustilojen käytöstä b) Lisäkuivaustilana on säältä suojattu 15m<sup>2</sup> kuivausparveke pesulan yhteydessä c) Pesulassa on tehokas kuivausrumpu. Pesulassa on varaus toiselle kuivausrummulle.

d) Kuivaustilat ovat varattavissa, suuret yhteiskäyttökuivaushuoneet olisivat vajaakäyttöisiä ja energiaa tuhlaavia (n. 10m<sup>2</sup> tila on sopiva) e) Kuivaushuoneet varustetaan kuivauspuhaltimella. e) Kaikkien asuntojen kylpyhuoneissa on varaus kuivausrummulle. f) TopTen-kuivaustilaohje perustuu asuntojen lukumäärään, mutta parempi mitoitusperuste olisi makuuhuoneiden lukumäärä, joka korreloi paremmin pyykin määrään.

4. EA:n käyttökokemuksen mukaan kaksi saunaosastoa riittää.

Toteutettavat saunaosastot ovat tilavia (31+33m<sup>2</sup>), saunaan mahtuu kuusi henkeä (TopTen-ohje 4h), lisäksi niihin liittyy lasitettu vilvoitteluparveke. Poikkeamia perustellaan Espoon Asunnot Oy:n käyttäjäkokemuksella vastaavissa vuokra-asuntokohteissa.

Poikkeamiset esitetään hyväksyttäviksi vähäisinä.

#### ESTEETTÖMYYS

Kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Sisäänkäynnit 2.kerrokseen (pihataso) ja 1.kerrokseen (pysäköintitaso) ovat esteettömiä. Pihan leikki- ja oleskelualueille sekä pysäköintipaikoille on esteetön käynti sekä talosta, että kadulta.

#### MUUT SELVITYKSET

Kortteliin on tehty liikennemeluselvitys. Rakennuksiin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaan 63 dB(A) ja yöajan keskiäänitasot suurimmillaan 56 dB(A), eikä asuinhuoneistojen avautumissuunnalle tai parvekkeiden sijoittumiselle ole kaavamääräyksinä annettuja rajoitteita. Kaavamääräyksen mukainen

meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukainen riittävä parvekkeiden ja terrassien meluntorjunta on näin ollen tyypillinen parvekelasitus. Lasitustarpeen määrittämisessä on huomioitava, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Parvekerakenteiden vaatimukset on tarkasteltu tarkemmin erillisessä parvekkeiden ääneneristävyys selvityksessä. Maalämpöjakohuoneen päälle ei ole sijoitettu asuntoa melusyistä. Pesulakoneet on sijoitettu valettavan betonijalustan päälle torjumaan tärinämelua. Pesulan, kuivaushuoneen, maalämpöhuoneen ja iv-konehuoneen koneet on varustettu tärinävaimentimilla. Melua tuottavissa yhteistiloissa (pesula, kuivaus, kerho) on dB-alakatot.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana 3.6.2024, jolloin sitä puollettiin ehdollisena. Lausunnossa edellytettiin julkisivumateriaalien katselmointia työmaalla ennen toteutusta.

#### YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin tonttien 3,4, ja 5 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. piha-alueiden ja kulkuyhteyksien yhteiskäyttöä, autopysäköintijärjestelyjä, huolto- ja pelastusjärjestelyjä, jätehuoltoa, hulevesijärjestelyjä, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Lisäksi on laadittu sopimus tonttien 3, 4, 5, 6, 7 sekä Espoon kaupungin (kiinteistön 49-57-9901-0 ”katualue” sekä tonttien 28-3 ja 6 allekirjoitushetken omistajana ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä) kesken mm. kulkureittiä tontilla 6, pelastusreittiä, autopaikkajärjestelyä, jalkakäytävää katualueella, kunnallisteknisiä liittymiä ja hulevesiä.

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

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
louhintasuunnitelmat  
työmaasuunnitelma  
rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat  
katselmukset:**

paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on  
työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän  
kanssa.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon  
hyväksymät vaihtoehdot tiilistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen  
hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus  
tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.  
Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista  
mallipalaa.

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

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

Ennen 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.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

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

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 29

27.02.2025

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto\_YRLTK\_049-2024-1206

Jakelu

Hakija

695/10.03.00/2025

## § 30

**Uudisrakennuslupa 2024-1209, Leirimetsäntie 8**

Päätöspäivämäärä 27.2.2025  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

**Rakennuspaikka**

49-51-290-6 Leirimetsäntie 8  
LEPPÄVAARA 02600 ESPOO  
Pinta-ala 6115.0  
Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen AK-1,  
käyttötarkoitus 1150/III(kap)+1350/IV(kap)+1350/IV(kap)+100t/I(kap),  
al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue  
Kaavanmukainen rakennusoikeus 4010.0 k-m<sup>2</sup>  
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Tontit  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Toimenpide**

Kolme asuinkerrostaloa (1,2,3), maanalainen pysäköintilaitos (5) ja pihavarasto (4).

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti  
Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 1041891488            | 1887.0      | 1520.0    | 5700.0   | 4                   |
| 2              | 1041891499            | 1739.0      | 1532.0    | 5700.0   | 4                   |
| 3              | 104189150A            | 1503.0      | 1292.0    | 4900.0   | 4                   |
| 4              |                       | 100.0       | 100.0     | 370.0    | 1                   |
| 5              |                       | 1572.0      | 1572.0    | 5650.0   | 1                   |

|  |  |            |               |
|--|--|------------|---------------|
|  | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa   |            |               |
| <b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b> | Paloluokka P1  |            |               |
|  | Naapurien kuuleminen, 7kpl   | 11.12.2024 | Ei arvoa      |
|  | Ympäristöns. palvelualue lausunto  | 27.11.2024 | Puoltava      |
|  | Kaupunkitekniikan keskuksen  | 03.12.2024 | Puoltava      |
|  | Kaupunkimittausyksikkö   | 25.11.2024 | Mahdollistava |
|  | Kaupunkikuvatoimikunta (ennakkolausunto)   | 19.06.2023 | Kieltävä      |
|  | Kaupunkikuvatoimikunta (ennakkolausunto)   | 23.09.2023 | Puoltava      |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>                       | Pääpiirustukset, 28kpl<br>Valtakirja, 2kpl<br>Hankekuvaus<br>Liitoskohtalausunto<br>Katukorkeusilmoitus<br>Kadun tasaussuunnitelma<br>LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet<br>Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet + riskiarviot<br>Kosteudenhallintaselvitys<br>Energiaselvitys ja -todistus, 3kpl<br>Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys<br>Tärinä ja runkomelutarkastelu<br>Liikennemeluserveys<br>Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta<br>Kerrosalalaskelma<br>Esteetön kerrostalo -lomake<br>Rakennusjäteselvitys<br>Palotekninen suunnitelma ja piirustukset<br>Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet<br>Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet<br>Pihasuunnitelma<br>Ulkovärisuunnitelma<br>Väestönsuoja piirustus<br>Väritetty julkisivu, 3kpl<br>Korttelijulkisivu, 2kpl |            |               |

Näkymät

Parvekekaidedetalji

LVI-asemapiirustus

Pohjatutkimuskuvat

Perustamistapalausunto

Hulevesisuunnitelma

Ympäristöselvitys

Paloturvallisuussuunnittelun ja toteutuksen perusteet

Liito-oravaselvitys

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa kolmen asuinkerrostalon, niitä palvelevan maanalaisen pysäköintihallin sekä erillisen pihavaraston rakentamiselle.

#### **ASEMAKAAVA**

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu kolme rakennusala kolmesta neljään kerrokseen porrastuville asuinrakennuksille ja kahdelle yksikerroksiselle piharakennukselle. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonne saa sijoittaa mm. varasto ja huoltotiloja rakennusoikeuden estämättä. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +31.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennuksia. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia ja rakennusten tulee sopeutua viereiseen Säterinmetsän asuinalueen yleisilmeeseen. Leirimetsäntielle suuntautuvien rakennusten tulee olla värikkäitä. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa eikä alimpien kerrosten julkisivuissa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja ellei niitä toteuteta viherrakentein tai taiteen keinoin.

Tontille sijoittuu s-2 merkinnällä osoitetut alueen osat, jolla sijaitseva kaupunkikuvan kannalta merkittävä puuryhmä on säilytettävä. Tontti rajautuu pohjoispuolelta myös Säterinkallion puistoalueeseen, jolla on s-1 merkinnällä osoitettu alue, jolle sijoittuu luonnonsuojelulain 49§ perusteella rauhoitettuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä ja aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. piha-alueiden toteutukseen ja istutuksiin, aitaamiseen, meluun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan sekä rakentamisen aikaisten vesien käsittelyyn liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty Säterinkallionkulma kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.



#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksia on kolme. Asuinrakennukset ovat nelikerroksisia ja niiden yhteydessä on pihakannen alainen yksikerroksinen pysäköintihalli. Uusia asuntoja on yhteensä 57 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 57 m<sup>2</sup>. Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

Asuinrakennukset ovat harjakattoisia ja niiden julkisivut ovat rapattuja vaihtelevin lämpimin sävyin. Asuntojen parvekkeet ovat lasitettuja. Kaikista asunnoista on varatie parvekkeen kautta mistä pelastautuminen tapahtuu omaehtoisesti pelastusluukkujen kautta. Pihakannen päälle sijoittuu yksikerroksinen varastorakennus. Piharakennuksen julkisivut ovat puuta ja rakennuksessa on viherkatto. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväkeräyssäiliöihin, jotka sijoittuvat sisäänajon yhteyteen. Ajoyhteys tontille on vielä rakenteilla olevalta Leirimetsäntieltä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennusoikeutta on rakennusaloille osoitettu yhteensä 3850 kem<sup>2</sup> (1350 kem<sup>2</sup> + 1350 kem<sup>2</sup> + 1150 kem<sup>2</sup>) ja talousrakennusoikeutta yhteensä 160 kem<sup>2</sup> (100 kem<sup>2</sup> + 60 kem<sup>2</sup>). Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat sekä pysäköintitilat.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6803 ja kerrosala yhteensä 6018 kem<sup>2</sup>.

Asuinrakennusten kerrosalaa on 4344 kem<sup>2</sup>, josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 3850 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 284 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 210 kem<sup>2</sup>.

Maanalaisen pysäköintihallin kerrosala on 1572 kem<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 100 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa haetaan vähäistä poikkeamista asemakaavassa osoitetuista rakennusalan rajoista sekä asuinrakennusoikeuksien tasaamiseksi rakennusmassojen välillä seuraavasti

- Talo A luoteiskulma ylittää tontin sisäisen rakennusalan rajan pihakannen suuntaan n. 1.6 m ja asuinrakennusten parvekkeet ylittävät rakennusalan rajoja tontin sisällä korkeintaan 0.6 m.

Rakennusalojen rajojen ylittämiset johtuvat asuntojen runkosyvyyksien yhtenäistämisestä ja maanalaisen pysäköintihallin mitoituksesta. A-talon päädyn suora muotoilu mahdollistaa hyvän asutosuunnittelun ja kaupunkikuvallisesti tasapainoisen massoittelun.

- Talo A ylittää 11 krs-m<sup>2</sup>:llä kaavassa sallitun rakennusoikeuden, Talo B alittaa 42 krs-m<sup>2</sup>:llä kaavassa sallitun rakennusoikeuden ja Talo C ylittää 31 krs-m<sup>2</sup>:lla kaavassa sallitun rakennusoikeuden.

Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on asemakaavan mukainen. Ratkaisu mahdollistaa laadukkaan asutosuunnittelun ja yhteistilojen hyvän sijoittelun kootusti B-taloon.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

**AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA**  
Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/95 kem2 asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 41 ap. Pihalle saa sijoittaa autopaikkoja ainoastaan liikkumisesteisiä varten.

Autopaikkoja on yhteensä 41 kpl ja niistä 2 kpl mitoitetaan liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat sijoittuvat pihakannen alle pysäköintilaitokseen ja kaikkien autopaikkojen osalta tehdään varaukset sähköautojen latauspisteiden asentamiseen myöhemmin.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 129 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 167 kpl, joista 129 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoon pihakannelle ja 38 kpl pihalle sisäänkäyntien läheisyyteen.

Väestönsuoja sijaitsee A-talon kellarikerroksessa ja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona. Suojapaikkoja on 103 henkilölle.

#### ESTEETTÖMYYS JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Rakennusten sisäänkäynneille on esteetön käynti pihakannelta. Porrashuoneet ovat esteettömät ja niiden mitoituksessa on huomioitu parikukuljetustarve. Kulku autohalliin on esteetön ja siellä on kaksi LE-autopaikkaa. Yhteistilat ja asunnot ovat esteettömät. Asuntoparvekkeet ovat varusteltavissa esteettömäksi terassilaudoituksella.

Tontille on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaan laskennallinen viivytystarve on 28,4 m3. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä viivytyspotkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt varmistamaan, että kuivanousun paikat B- ja C-taloissa ovat aidosti toimivat (=vettä ylettyä syöttämään autosta ja talvikunnossapito on varmuudella toimiva). Pääsuunnittelija on ilmoittanut, että pelastusauton reitti on talvikunnossapidettävä, ja se tullaan dokumentoimaan kohteen huoltokirjaan ja kunnossapidon suunnitelmiin. Pihasuunnitelmissa on varattu lumitilat, jotka eivät ole auton reitillä. Palokonsultti on suunnitellut kuivanousun syöttöpaikat ja varmistunut siitä että ne ovat riittävän lähellä ajoreittiä.

Luvan liitteeksi on toimitettu alustava kosteudenhallintaselvitys sekä

nimetty suunnitteluvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori. Työmaa-ajan kosteudenhallintakoordinaattori nimetään erikseen.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen vielä tutkimaan parvekkeiden teknisten ratkaisujen (sivuseinät ja pilarit) sovittamista paremmin arkkitehtoniseen kokonaisuuteen.

Parvekedetaljiikkaa on suunniteltu tarkemmin kaupunkikuvakäsittelyn jälkeen. Sivuseinät jatkuvat yhtenäisenä parvekelaatan ohi ja pilareiden värit toistavat julkisivun väritystä.

Työmaalla on pidetty erillinen puustokatselmus ennen luvan myöntämistä.

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

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan kadunrakentamisen aikataulun välitavoitteena on esitetty kiinteistölle AK 51370 valmis kulkuyhteys Linnoitustien ja Leirimetsäntien kautta 20.12.2024 mennessä ja ko. yhteys toimii myös korttelin 51290 ajoyhteytenä. On huomioitava kuitenkin, että alueen kadunrakentamisen urakkasopimuksen mukainen valmistuspäivä on 15.9.2025, jolloin katualueella tehdään kadunrakentamistöitä ja talonrakennustyömaan on sovittava ajotarpeensa kadunrakennuksen kanssa.

Lausunnossa on lisäksi annettu tarkempia ehtoja ja rajoitteita mm. työmaatukialueiden vuokraamiseen sekä puistoalueen ja s-2 alueiden puiden kaatamiseen ja suojaamiseen liittyen sekä tarvittavien lupien hakemiseen liittyen. Kaikki kiinteistörakenteet tulee myös suunnitella ja mahtua tontille eikä maanpinnanmuokkausta tontin ulkopuolelta sallita.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnossa todetaan että aivan rakennettavaksi haettavan alueen pohjoispuolelta on liito-oravahavaintoja vuodelta 2017. Kyseisen vuoden jälkeen alueelta ei ole löytynyt jälkiä liito-oravan esiintymisestä eikä viimeisimmässä, vuonna 2024 tehdyssä inventoinnissa myöskään löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Täten rakennusluvan myöntämisellä ei katsota olevan haitallista vaikutusta liito-oravaan. Tontilla olevia puita ei kuitenkaan saa kaataa eläinten pesimärauhan 15.4.-31.7. aikana. Keinonurmen käyttöä ei myöskään suositella sen haitallisten ympäristövaikutusten vuoksi.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän  
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

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, 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.

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

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

Talonrakennustyömaan on sovittava ajotarpeensa kadunrakennuksen kanssa ja niistä on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Tontilla olevia puita ei saa kaataa eläinten pesimärauhan 15.4.-31.7. aikana.

Ennen rakennustöiden aloittamista on liito-orava-alueeseen rajautuva puusto tontin rajaa vasten sekä tontilla säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta aidattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

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.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden

vuoden määräaika.

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

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto  
p. 043 827 0873

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

#### **Käsittely**

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Oheismateriaali**

Otsikko  
Esittelymateriaali YRLTK 049-2024-1209

#### **Jakelu**

Hakija

761/10.03.00/2025

## § 31

**Uudisrakennuslupa 2024-1257, Avaruuskatu 9**

Päätöspäivämäärä

27.2.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.3.2025

**Rakennuspaikka**

49-22-108-5

Avaruuskatu 9

OLARI

02210 ESPOO

Pinta-ala 2046.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus3900.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**

As. Oy Espoon Olarin Avaruuskatu  
Avaruuskatu 9 / co Hartela Etelä-Suomi, Ilmalantori 1  
00240 HELSINKI

**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1) ja 8 kpl maalämpökaivoja

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvä<br>rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|-------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------|------------------------|
| 1                 | 104194178H               | 4971.0      | 4971.0    | 15500.0  | 6                      |

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

**Lausunnot**

Naapurien kuuleminen, 19.12.2024  
5kpl

Kaupunkimittausyksikkö 17.12.2024

Puoltava

|                            |   |            |
|----------------------------|---|------------|
|                            | Kaupunkikuvatoimikunta 26.09.2024                                 | Ehdollinen |
|                            | lausunto  |            |
|                            | Kaupunkitekniikan keskuksen 16.12.2024                            | Puoltava   |
|                            | Rajanaapurit Espoo 11.12.2024                                     | Puoltava   |
| <b>Hakemuksen liitteet</b> | Pääpiirustukset, 15kpl  |            |
|                            | Valtakirja  |            |
|                            | Lainhuutotodistus   |            |
|                            | Akustisen suunnittelun perusteet                                  |            |
|                            | Ennakkoneuvottelun muistio  |            |
|                            | Ennakkoneuvottelun luonnokset                                     |            |
|                            | Energiaselvitys ja -todistus                                      |            |
|                            | Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Rakennus 1, 49-22-108-5 |            |
|                            | Esteetön kerrostalo -lomake                                       |            |
|                            | Hankeselostus   |            |
|                            | Havainnekuvat   |            |
|                            | Hulevesisuunnitelma   |            |
|                            | Maalämpökaivojen etäisyydet, 3kpl                                 |            |
|                            | Johtokartta   |            |
|                            | Verkkokartta  |            |
|                            | Kerrosalakaavio   |            |
|                            | Kerrosalataulukko   |            |
|                            | Aluejulkisivut Avaruuskadulle ja Kuitinmäenraitille               |            |
|                            | Kosteudenhallintaselvitys   |            |
|                            | LVI-suunnittelun perusteet  |            |
|                            | Maalämpökaivojen varoalueet                                       |            |
|                            | Ilmanvaihto-ulospuhallusilman leviäminen CFD-simulointi           |            |
|                            | Katusuunnittelun palaverimuistio nrot 1-3                         |            |
|                            | Kohteen esteettömyysasiat -muistio                                |            |
|                            | Kaupunkikuvalliset toimenpiteet KTK: lausunnon pohjalta           |            |
|                            | Tukimuri- ja pinnakaidepiirustus                                  |            |
|                            | Paarinkuljetuskaavio  |            |
|                            | Piha- ja pinnantasaussuunnitelma                                  |            |
|                            | Pintavesisuunnitelma  |            |
|                            | Palovihko. Leimattu   |            |
|                            | Palo01-lomake   |            |
|                            | Paloselvitys.Leimattu   |            |
|                            | Pääsuunnittelijan yhteenveto / rakennustekniik                    |            |
|                            | Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet                 |            |
|                            | Rakennetyypit   |            |
|                            | Yhteisjärjestelysopimus kortteli 22108                            |            |



RH 1 -lomake  
RH 2 -lomake prh B  
RH 2 -lomake prh A  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukimus  
Kaupparekisteriote  
Tonttileikkauspiirustus  
Työmaavesien hallintasuunnitelma  
Ympäristöselvitys valokuvineen  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Väestönsuojapiirustus  
Värilliset julkisivut

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen ja kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

#### **ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa L-mallisen 6-kerroksisen rakennuksen, jonka keskiosassa on matalampi 2-kerroksinen osa. Rakennusala määrää rakennuksen rakennettavaksi Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin suuntaisesti, ja se tulee asemoida Avaruuskadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Alimmassa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 1/2 suurimman kerroksen alasta. Rakennuksen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa, ja sen tulee lisäksi sopia Kuitinmäen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti, ja niiden pääasiallinen materiaali on muurattu tiili punaisen tai ruskean sävyissä. Asemakaavassa määrätään lisäksi parvekkeista, julkisivun avoimuudesta, aidoista ja kaiteista sekä lattiakorosta katutasolla. Muita määräyksiä on mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn ja maaperän sulfidisaviin liittyen. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös autopaikkamäärän vähentämiselle ja rakennusalan rajan ylittämiseksi. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä korttelien 22104 ja 22108 yhteiseen pysäköintihalliin kortteliin 22103, jolloin autopaikkoja toteutetaan 10 % vähemmän kuin mitä asemakaava edellyttää. Kiinteistö liittyy yhteiskäyttöautopalveluun, jonka perusteella autopaikkoja toteutetaan 10 % asemakaavassa edellytettyä vähemmän. Haetun poikkeamisen perusteella autopaikkoja esitetään toteutettavaksi asemakaavan edellyttämän 41 ap sijaan 33 ap. Rakennuksen porrashuoneiden A ja B rakennusmassat ylittävät pihan puoleiset rakennusalan rajat enimmillään

noin 0,3 metrillä.

Poikkeamispäätöksen ehtoina ovat:

1. Pysäköintioikeuksia tulee osoittaa nimeämättömille paikoille 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan. Autopaikkoja voidaan tällöin toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen osalta 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän.

2. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus kohteessa.

Hakemukseen on liitetty sopimusluonnos yhteiskäyttöautopalvelusta kymmeneksi vuodeksi.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 3900 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se parantaa porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa Kuitinmäenraitin ja Avaruuskadun puoleiset katutasen liike-, toimisto- ja palvelutilat sekä asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat kuiluineen, väestönsuojat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Korttelin itäpäädyn kulmiin tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 kem2.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 4971 kem2, josta 3900 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 700 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 371 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa seinärakennepaksuuden ylitystä sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta. Hankkeessa käytetään rakennusoikeus kokonaan.

#### RAKENNUSHANKE

Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin kulmaan sijoittuvalle tontille rakennetaan betonirunkoinen asuinkerrostalo, joka koostuu kahdesta 6-kerroksista tasakattoisesta lamellista ja niiden välissä olevasta yksikerroksisesta osasta. Avaruuskadun puoleisen lamellin alin kerros on osittain maanalainen tontin laskiessa etelään. Tontin korkeuserosta johtuen itäisempi lamelli asemoituu korkeammalle. Asuntoja on yhteensä 68 kpl ja huoneistojen keskipinta-ala on 48,8 m2. Kymmenessä asunnossa on sauna. Jätetila ja ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat matalaan rakennusosaan. Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin kulmassa on kadunpuolelle avautuva kerhotila ja talopesula. Asukkaiden yhteiset saunatilat sijaitsevat rakennuksen länsipäädyssä ja niiden vilvoitteluterassit avautuvat pihan puolelle. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin muurattu punaisenkirjavasta tiilestä. Harmaata tiiltä on käytetty tehostevärinä. Lasitetuissa ulokeparvekkeissa on silkkipainetut lasikaiteet. Alimman kerroksen asuntojen terasseissa on pinnakaiteet,

joihin lasi on integroitu. Korttelin piha-alue on suunniteltu yhtenäiseksi ja vehreäksi. Tontille on aiemmin myönnetty purkamislupa 2022-850, joka mukaisesti tontilla olleet asuinkerrostalot on purettu. Tontille on myönnetty takautuvasti myös maisematyölupa 2024-1061 purkamisen yhteydessä luvattomasti kaadetuille puille. Korvaavat puuistutukset on esitetty pihasuunnitelmassa. Tontille porataan 8 kpl maalämpökaivoja, joista kaksi on varakaivoja. Luvan liitteeksi on toimitettu kuvaus rakennushankkeesta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pienempi talosauna ei ole esteetön. Rakennuksessa on toinen suurempi saunaosasto, joka on esteetön, joten poikkeama voidaan myöntää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille autopaikkamitoitus on 1 ap / 80 kem2. Autopaikat on sijoitettava LPA -alueelle. Asuinkorttelien pihoille saa sijoittaa ainoastaan LE-autopaikat. Hankkeessa rakennetaan poikkeamispäätöksen mukainen vähennetty autopaikkamäärä 33 ap, joista 30 kpl sijoitetaan rasitteena myöhemmin rakennettavaan paikoitustaloon LPA tontille ja 3 kpl LE-ap sijoitetaan tonttien 4 ja 5 yhteiselle piha-alueelle yhteisjärjestelysopimuksella. Hanke on esittänyt lisäksi suunnitelman autopaikkojen sijoittamisesta väliaikaisesti viereiselle tontille 2, kunnes LPA tontille rakennettava pysäköintitalo on valmis. Tontilla 2 on sama omistaja kuin nyt rakennettavalla tontilla 5.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 per asunto. Hankkeessa on 136 pp ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi asemakaavan vaatimia pyöräpysäköintipaikkoja lyhytaikaista pysäköintiä varten on osoitettu piha-alueelle 30 pp.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 104 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kulku ulkotilasta porrashuoneisiin, asuntoihin, yhteistiloihin ja asumista palveleviin tiloihin sekä yhteys kadulta piha-alueelle on suunniteltu esteettömiksi. Pihan LE-autopaikat sijaitsevat porrashuoneiden läheisyydessä. Sisätilat ovat esteettömiä ja kahdesta talosaunasta suurempi on esteetön.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Rakennuksessa on kaksi osastoitua uloskäytävää. Asuntojen varatienä toimii parvekkeiden omatoimisesti käytettävät varatieluukut. Rakennuksen yleisistä tiloista poistutaan porrashuoneiden

kautta ulos tai suoraan kadulle. Rakennuksen paloluokka on P1 ja sen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset. Osa tontin hulevedestä haihtuu tai suotautuu kasvukerrokseen ja läpäisevien pintojen kautta maaperään pihalla olevissa sadepuutarhoissa. Ylijäämä johdetaan virtaamasäätökaivojen kautta viivytysjärjestelmään ja sieltä yleiseen hulevesiverkostoon.

Hankkeesta laaditun perustamistapalausannon mukaan rakennusten kohdilta poistetaan kaikki rakennusjätteitä sisältävät maat. Tontilla on aiemmin purettu kerrostalot. Tontilla ei ole ollut pysäköintiä, eikä aistiperäisiä löydöksiä pilaantuneesta maaperästä ole havaittu. Maanäytteen perusteella on tehty epäily potentiaalisesta happamasta sulfaattimaasta. Aiemmissa rakentamisessa saman savikon osalla on tehty sulfaattimaatutkimus. Tutkitut saven ominaisuudet ja sulfaattipitoisuudet olivat sellaisia, ettei maaperää tulkita todelliseksi potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi eikä maaperän hapontuottokapasiteetti ole merkittävä. Näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta. Suunnitelmaa puollettiin ehdoin, että sauna- ja vilvoittelutilojen avautuminen järjestetään sisäpihan puolelle. Lisäksi pyydettiin tutkimaan tiilijulkisivujen sävyä sekä siinä olevien peltiosien sommittelua ja määrää. Julkisivujen pihatason umpinaisuutta sisäpihan puolella on pyydetty myös minimoimaan. Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti.

Rakennusvalvonnan tekninen yksikkö on tutustunut hankkeeseen ja suunnitelmia on täydennetty teknisen yksikön palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnossa todetaan, että Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin katu- ja kadunrakennussuunnittelu on kesken ja se valmistuu syksyllä 2025. Lisäksi ohjeistetaan sijoittamaan rakenteet omalle tontille ja sovittamaan pintakiveykset katusuunnittelun kanssa. Hanke on tarkastanut suunnitelmaa siten, että rakenteet pysyvät tontin rajojen sisäpuolella.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 22108 tonttien 2, 3,4 ja 5 kanssa on laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta, joka koskee mm. tonttien välisiä kulkuväyliä, ajoyhteyksiä, leikki- ja oleskelualueita, pihavalaistusta, LE-autopaikkoja, rakenteita ja talotekniikkaa, pinta- ja hulevesien johtamista, lumen kasausta, maalämpöä ja yhteisten alueiden hoitoa. Tonteilla on sama omistaja.

LPA tontin 22103/2 pysäköintilaitoksen käytöstä laaditaan yhteisjärjestelysopimus korttelien 22104 ja 22108 tonttien välille.

Autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Yhteiskäyttöautopalvelusta on liitetty rakennuslupahakemukseen sopimusluonnos. Sopimus tulee tehdä rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

väestönsuojelusuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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

aloituskokous

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta  
mallikatselmus

**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.

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot

muurasmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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 poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintitratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat luvan liitteenä olevan rasitesopimusluonnoksen mukaiset oikeudet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista

varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää.  
Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit  
käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175  
Maankäyttö- ja rakennusasetus § 89 poikkeamispäätös ei ole  
lainvoimainen  
Espoon rakennusjärjestys

Valmistelijat / lisätiedot:

Susanna Haasmaa

040 634 4134

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

**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1257

**Jakelu**

Hakijat



734/10.03.00/2025

## § 32

**Uudisrakennuslupa 2024-1459, Likusterikatu 4**

Päätöspäivämäärä 27.2.2025  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

**Rakennuspaikka** 49-21-42-2 Likusterikatu 4  
HENTTAA 02250 ESPOO  
Pinta-ala 5857.0  
Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen AP-1, II/III, 2650 +tekn, Asuinpientalojen  
käyttötarkoitus korttelialue  
Kaavanmukainen rakennusoikeus 2650.0 k-m<sup>2</sup>  
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija** Asunto Oy Espoon Likusterikatu B c/o Asuntosäätiö  
Tuulikuja 2  
02100 ESPOO

**Toimenpide** Neljän rivitalon (1, 2, 3, 4) ja talousrakennuksen (5) rakentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 104194895M            | 765.0       | 765.0     | 2524.0   | 2                   |
| 2              | 104194903W            | 357.0       | 357.0     | 1178.0   | 2                   |
| 3              | 104194904X            | 866.0       | 866.0     | 2858.0   | 2                   |
| 4              | 104194905Y            | 786.0       | 786.0     | 2594.0   | 2                   |
| 5              | 104194897P            | 23.0        | 23.0      | 83.0     | 1                   |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Lausunnot**

|                                  |            |               |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Kaupunkikuvatoimikunta           | 18.11.2024 | Ehdollinen    |
| Kaupunkimittausyksikkö           | 18.12.2024 | Mahdollistava |
| Naapurien kuuleminen,<br>5 kpl   | 28.01.2025 | Ei arvoa      |
| Rajanaapurit Espoo               | 16.01.2025 | Puoltava      |
| Pelastuslaitos Länsi-<br>Uusimaa | 31.01.2025 | Puoltava      |

**Hakemuksen liitteet**

Valtakirja, 2 kpl  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Pääpiirustukset, 17 kpl  
Kerrosalakaavio ja -laskelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Värilliset julkisivut (korttelijulkisivupiirustus)  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Havainnekuvia  
Ennakkoneuvottelumuistio (Suurpelto-työryhmän muistio) - yht  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Valokuvia - yht  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Hankekuvaus - yht  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - yht  
Rakennesuunnittelun perusteet  
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet  
LVI-suunnittelun perusteet  
Kosteudenhallintaselvitys  
Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma  
Esteetön rakennus -lomake  
Liikennemeluselvitys - yht  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - yht  
Energiaselvitys ja -todistus, 4 kpl  
Hulevesisuunnitelma - yht  
Työmaavesien hallintasuunnitelma - yht  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Rasitesopimus - yht  
Poikkeamispäätös (ei lainvoimainen) - yht  
Korttelisuunnitelma - yht

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

Haetaan lupaa neljän rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Hanke on osa kahden tontin yhteistä rivitalokokonaisuutta, samaan aikaan on vireillä lupahakemus lounaispuolen tontille 3 (lupatunnus 2024-1460). Molempia lupia palvelevat yhteiset liitteasiakirjat on toimitettu tämän lupahakemuksen liitteeksi ja merkitty liiteluetteloon (yht).

**ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Kyseessä on AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla kerroslukumäärän tulee vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi.

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja kaksikerroksisille rakennuksen osille. Tontin luoteisosassa on istutettava alueen osa, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontilla sallittu rakennusoikeus on 2650 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Ko. korttelin julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan mm. perusmuodoltaan yksinkertaisia, kiviaineisia ja väritykseltään vaaleita ja hillittyjä. Korttelipihat voivat erottua toisistaan esim. rakennusten värityksen puolesta. Kaikkia korttelia koskevissa asemakaavamääräyksissä edellytetään auton säilytyspaikkojen olevan katettuja ja rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivujen olevan rakennettu saman korttelin rakennusten julkisivujen laatusoa vastaaviksi.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Naapuritontin 3 lounaispuolella, Hentebynkadun puolella on pikaraitiotien pysäkkivaraus, jota varten tarvitaan tulevaisuudessa tilaa.

Asemakaavassa pysäkillä on varattu katualueella liian pieni alue, josta johtuen hankekokonaisuuden rakentamisessa varaudutaan pysäkin rakentamiseen. Pysäkin on ajateltu vievän tontista 3 Hederbynkadun puolelta noin 4-5 m levyisen kaistan. Pysäkkivaraus vie osin rakentamiselle osoitettua tontin osaa, jonka vuoksi kahden tontin rivitalohankekokonaisuudelle on haettu ja myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2024-1274). Hanke poikkeaa asemakaavan autopaikkamääräyksestä, rakennusalasta ja istutettavasta alueesta. Tämän lisäksi hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta siten, että rakennukset toteutetaan kiviaineisten julkisivujen sijasta puujulkisivuisina. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Korttelin luoteisreunaan maisematilan suuntaan tulee istuttaa kasvillisuutta, joka muodostaa kerroksellisen reunavyöhykkeen. Myös

rakennusten ja Hentebynkadun välinen tontinosa tulee viimeistellä huoliteltuun kuntoon esimerkiksi istutuksin.

2. Asuntojen ja pihojen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa lounaispuolelle Hentebynkadulle osoitettu pikaraitiotievaraus meluvaikutuksineen.

3. Hentebynkadun puolelle tulee toteuttaa melua torjuva tiivis aitarakenne siten, että sillä saadaan aikaiseksi tarvittava melua torjuva suojavaikutus.

4. Melua torjuvat aidat tulee toteuttaa laadukkaina rakennusten arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin sovittaen.

5. Ulkotilaksi tarkoitettut parvekkeet tai terassit sekä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

6. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/asunto ja ne voidaan toteuttaa avopaikkoina.

Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu hankkeessa.

#### RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia, puurakenteisia ja puuverhottuja, rakennuksissa on harjakatto materiaalina pelti. Talousrakennus käsittää teknisen tilan sekä pyöräkatoksen. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan lupatontilla 32 kpl ja niiden keskipinta-ala on 94,9 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on 1. kerroksessa molemmin puolin osin katettu terassi (ei lasitettu).

Rakennuksissa käytetään kolmea pääväriä (valkoinen, beige ja ruskea), jotka vaihtelevat taloittain. Rakennusten korkoasemassa on huomioitu alueen tulvakorkeus ja pehmeä maaperä. Rivitalokokonaisuuden molemmat yhteiset leikkipihat sijoittuvat kahdella tontilla niiden keskelle ja tonttien väliselle ajoväylän ylittävälle jalankululle toteutetaan kaksi sisäistä suojatietä. Rivitalokokonaisuuden autopaikat toteutetaan lupatontille, samoin jättepiste rakennetaan lupatontille talousrakennuksen yhteyteen. Hankkeen väestönsuojapaikat sijoittuvat naapuritontille 3 toteutettavaan talousrakennukseen.

Rivitalokokonaisuuden yksi lupatontille toteutettava ajoliittymä on kaakosta Likusterikadulta. Kevyen liikenteen lupatontille johtavat reitit sijoittuvat naapuritontille 3: Likusterikadun reitti on esteetön, sen lisäksi tontille 3 toteutetaan lounaasta Hentebynkadulta kaksi talousrakennuksen yhteyteen sijoitettavaa jalankulkuväylää.

Jätteiden keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi lupatontille toteutetaan erityisjätėjakeille syväkeräinastioita ulkonäköllisesti vastaava pintakeräysjärjestelmä (astiat piilossa kansion alla).

Rivitalokokonaisuuden hulevesiä viivytetään lupatontin pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Hentebynkadun hulevesiverkkoon (joka purkaa veden luoteessa Smedsbäcken-ojaan).

Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia.

### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2797 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään asuinrakennuksiin 2650 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys rakennuksissa on yhteensä 147 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus käytetään kokonaan.

### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan lupahankkeelle poikkeamis päätöksen mahdollistamana 1 ap / asunto, 32 asunnolle 32 ap. Autopaikkoja toteutetaan hankekokonaisuutta varten lupatontille yhteensä 63 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia. Le-autopaikat sijoittuvat keskeisesti pysäköintialueelle lähelle jätteiden keräyspistettä ja siten, että autopaikoilta pääsee heti sisäiselle kevyen liikenteen kulkureitille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi kolme ja muilla autopaikolla on latauspistevalmius (hybridiautoille).

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan topten-yhteistilaohjeen suosituksen mukaisesti 2,5 pp/asunto. Lupatontin pyöräpaikkamäärä on 80 pp. Jokaisen asunnon yhteydessä katoksen alla on mahdollisuus yhden pyörän säilyttämiseen, lisäksi lupahankkeen pyöräpaikkoja sijoitetaan talousrakennukseen 14 pp ja loput 34 naapuritontin talousrakennukseen.

Varsinaista väestönsuojan suoja-alaa tarvitaan lupahankkeelle 53 m<sup>2</sup> 71 henkilölle. Hankekokonaisuuden S1-luokan väestönsuoja rakennetaan naapuritontille 3, suojapaikoista perustetaan rasite. Pelastuslain 71 § mukaan ”Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.” Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on puoltanut esitettyä väestönsuojan rakentamisvelvoitteen lykkäämistä.

### MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Hankekokonaisuuden lounaispuoleinen Hentebynkatu sisältyy toiseen asemakaava-alueeseen. Ko. katualue on asemakaavassa joukko-/raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja polkupyöräily. Liitteeksi toimitetussa meluselvityksessä on huomioitu sekä tie- että raitiovaunuliikenteen aiheuttamat äänitasot kohteessa. Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntojen terasseilla alittuu päivämelun ohjearvotaso. Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on mitoitettu liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoero vaatimuksena ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta 30 dB niiden julkisivujen osalta, joilla päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy, nämä julkisivut ovat Hentebynkadun puolella sekä Likusterikadun risteyksessä.

### YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä on laadittu rasitesopimus, jossa on sovittu ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista, leikkipihojen käytöstä, pelastustiestä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, teknisestä tilasta, ulkoiluväline- ja polkupyörävarastoista, väestönsuojasta, jalankulkuväylistä sekä putkista ja johdoista.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhtenä kokonaisuutena naapuritontin 3 rivitalohankkeen kanssa ja todennut kokonaisuuden arkkitehtuurin olevan hallittua ja tasapainoista, värityksen korttelisuunnitelman mukainen ja suhteen ympäröivään rakennuskantaan rauhallinen. Hanketta on suositeltu tutkimaan yhteisen leikki- ja oleskelupaikan järjestämismahdollisuutta tai vähintään turvallisen kulkuyhteyden järjestämistä erillisten alueiden välille. Lisäksi on pyydetty kiinnittämään huomiota le-autopaikkojen toimivaan sijaintiin mahdollisimman lähellä rakennusten sisäänkäyntejä. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on tonttien luoteispuolelle sijoittuvan Smedsbäcken-uoman läheisyyden vuoksi antanut lausunnon koskien hankkeen työmaavesien ja hulevesien hallintaa, hanke sijoittuu sulfidisavimaa-alueelle. Ko. suunnitelmia on päivitetty lausunnon jälkeen ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

#### **Esittelijän päättösehdotus**

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  
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:**

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen aloituskokouksen tilaamista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnille tulee kutsua ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja.

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 talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

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

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Hanabäckeniin 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.

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 käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

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.

Hankkeen kiinteistölle 21-42-3 osoittamien väestönsuojapaikkojen (71 suojapaikkaa) tulee Pelastuslain mukaisesti olla käytettävissä 5 vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Tiedot em. kiinteistön rakennusten valmistumisaikatauluista tulee toimittaa pelastuslaitokselle.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/88

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 32

27.02.2025

tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175  
Pelastuslaki § 71

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

040 193 6578

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

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1459

**Jakelu**

Hakijat

766/10.03.00/2025

## § 33

**Uudisrakennuslupa 2024-1460, Likusterikatu 2**

Päätöspäivämäärä

27.2.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.3.2025

**Rakennuspaikka**

49-21-42-3

Likusterikatu 2

HENTTAA

02250 ESPOO

Pinta-ala 4857.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAP-1, II/III, 2650 +tekn, Asuinpientalojen  
korttelialueKaavanmukainen  
rakennusoikeus2650.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**

Asunto Oy Espoon Likusterikatu C c/o Asuntosäätiö

Tuulikuja 2

02100 ESPOO

**Toimenpide**Seitsemän rivitalon (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) ja talousrakennuksen (8)  
rakentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvä<br>rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|-------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------|------------------------|
| 1                 | 104194901U               | 370.0       | 370.0     | 1221.0   | 2                      |
| 2                 | 104194902V               | 288.0       | 288.0     | 950.0    | 2                      |
| 3                 | 1041949148               | 288.0       | 288.0     | 950.0    | 2                      |
| 4                 | 104194916A               | 386.0       | 386.0     | 1274.0   | 2                      |
| 5                 | 104194917B               | 441.0       | 441.0     | 1455.0   | 2                      |
| 6                 | 104194918C               | 567.0       | 567.0     | 1871.0   | 2                      |
| 7                 | 104194919D               | 441.0       | 441.0     | 1455.0   | 2                      |
| 8                 | 1041949137               | 153.0       | 153.0     | 536.0    | 1                      |

|  |  |               |
|--|--|---------------|
|  | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3   |               |
| <b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b> |  |               |
| <b>Lausunnot</b>                       | Kaupunkikuvatoimikunta 18.11.2024  | Ehdollinen    |
|  | Kaupunkimittausyksikkö 18.12.2024  | Mahdollistava |
|  | Naapurien kuuleminen, 28.01.2025<br>5 kpl  | Ei arvoa      |
|  | Rajanaapurit Espoo 16.01.2025  | Puoltava      |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>             | Valtakirja, 2 kpl  |               |
|  | Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  |               |
|  | Pääpiirustukset, 26 kpl  |               |
|  | Kerrosalakaavio ja -laskelma   |               |
|  | Alustava pihasuunnitelma   |               |
|  | Värilliset julkisivut (korttelijulkisivupiirustus)   |               |
|  | Ulkoväriyysuunnitelma  |               |
|  | Havainnekuvia  |               |
|  | Väestönsuojapiirustus  |               |
|  | HSY:n liitoslausunto   |               |
|  | Katukorkeusilmoitus  |               |
|  | Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake   |               |
|  | Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet   |               |
|  | Rakennesuunnittelun perusteet  |               |
|  | Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet  |               |
|  | LVI-suunnittelun perusteet   |               |
|  | Kosteudenhallintaselvitys  |               |
|  | Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma   |               |
|  | Esteetön rakennus -lomake  |               |
|  | Energiaselvitys ja -todistus, 8 kpl  |               |
|  | Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  |               |
| <b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>  | LUPAHAKEMUS  |               |
|  | Haetaan lupaa seitsemän rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.  |               |
|  | Hanke on osa kahden tontin yhteistä rivitalokokonaisuutta, samaan aikaan on vireillä lupahakemus koillispuolen tontille 2 (lupatunnus 2024-1459). Molempia lupia palvelevat yhteiset liiteasiakirjat on toimitettu em. toisen lupahakemuksen liitteeksi ja merkitty em. luvan liiteluetteloon. |               |
|  | <b>ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS</b>  |               |
|  | Kyseessä on AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla kerroslukumäärän tulee vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi.  |               |
|  | Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja  |               |

kaksikerroksisille rakennuksen osille. Tontin luoteisosassa on istutettava alueen osa, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontilla sallittu rakennusoikeus on 2650 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Ko. korttelin julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan mm. perusmuodoltaan yksinkertaisia, kiviaineisia ja väritykseltään vaaleita ja hillittyjä. Korttelipihat voivat erottua toisistaan esim. rakennusten värityksen puolesta. Kaikkia korttelia koskevissa asemakaavamääräyksissä edellytetään auton säilytyspaikkojen olevan katettuja ja rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivujen olevan rakennettu saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Lounaassa Hentebynkadun puolella on pikaraitiotien pysäkkivaraus, jota varten tarvitaan tulevaisuudessa tilaa. Asemakaavassa pysäkillä on varattu katualueella liian pieni alue, josta johtuen hankekokonaisuuden rakentamisessa varaudutaan pysäkin rakentamiseen. Pysäkin on ajateltu vievän tontista Hederbynkadun puolelta noin 4-5 m levyisen kaistan. Pysäkkivaraus vie osin rakentamiselle osoitettua tontin osaa, jonka vuoksi kahden tontin rivitalohankekokonaisuudelle on haettu ja myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2024-1274). Hanke poikkeaa asemakaavan autopaikkamääräyksestä, rakennusalasta ja istutettavasta alueesta. Tämän lisäksi hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta siten, että rakennukset toteutetaan kiviaineisten julkisivujen sijasta puujulkisivuisina. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Korttelin luoteisreunaan maisematilan suuntaan tulee istuttaa kasvillisuutta, joka muodostaa kerroksellisen reunavyöhykkeen. Myös rakennusten ja Hentebynkadun välinen tontinosa tulee viimeistellä huoliteltuun kuntoon esimerkiksi istutuksin.
2. Asuntojen ja pihojen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa lounaispuolelle Hentebynkadulle osoitettu pikaraitiotievaraus meluvaikutuksineen.
3. Hentebynkadun puolelle tulee toteuttaa melua torjuva tiivis aitarakenne siten, että sillä saadaan aikaiseksi tarvittava melua torjuva suojavaikutus.
4. Melua torjuvat aidat tulee toteuttaa laadukkaina rakennusten arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin sovittaen.
5. Ulkotilaksi tarkoitettut parvekkeet tai terassit sekä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut

ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

6. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/asunto ja ne voidaan toteuttaa avopaikkoina.

Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu hankkeessa.

#### RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia, puurakenteisia ja puuverhottuja, rakennuksissa on harjakatto materiaalina pelti. Talousrakennus käsittää varastotilaa ulkoiluvälineille. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan lupatontilla 31 kpl ja niiden keskipinta-ala on 94,9 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on 1. kerroksessa molemmin puolin osin katettu terassi (ei lasitettu).

Rakennuksissa käytetään kolmea pääväriä (valkoinen, beige ja ruskea), jotka vaihtelevat taloittain. Rakennusten korkoasemassa on huomioitu alueen tulvakorkeus ja pehmeä maaperä. Rivitalokokonaisuuden molemmat yhteiset leikkipihat sijoittuvat kahdella tontilla niiden keskelle ja tonttien väliselle ajoväylän ylittävälle jalankululle toteutetaan kaksi sisäistä suojatietä. Rivitalokokonaisuuden ajoliittymä sekä autopaikat ja jättepiste toteutetaan naapuritontille 2. Hankkeen väestösuojapaikat sijoittuvat lupatontin talousrakennukseen, joka toimii tarvittaessa myös väestösuojana.

Rivitalokokonaisuutta palvelevat kevyen liikenteen reitit sijoittuvat lupatontille: Likusterikadun reitti kortteliin kadulta on esteetön, sen lisäksi tontille toteutetaan lounaasta Hentebynkadulta kaksi talousrakennuksen yhteyteen sijoitettavaa jalankulkuväylää.

Rivitalokokonaisuuden hulevesiä viivytetään naapuritontin pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Hentebynkadun hulevesiverkkoon (joka purkaa veden luoteessa Smedsbäcken-ojaan).

Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2934 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään asuinrakennuksiin 2649

kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys

rakennuksissa on yhteensä 285 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1 kem<sup>2</sup>.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan lupahankkeelle poikkeamispäätöksen mahdollistamana 1 ap / asunto, 31 asunnolle 31 ap. Autopaikkoja toteutetaan hankekokonaisuutta varten naapuritontille 2 yhteensä 63 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi kolme ja muilla autopaikolla on latauspistevalmius (hybridiautoille).

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja

toteutetaan topten-yhteistilaohjeen suosituksen mukaisesti 2,5 pp/asunto. Lupatontin pyöräpaikkamäärä on 78 pp. Jokaisen asunnon yhteydessä katoksen alla on mahdollisuus yhden pyörän säilyttämiseen, lisäksi pyöräpaikkoja sijoitetaan talousrakennukseen 47 pp (naapuritontin pyöräpaikkojen kanssa yhteensä 71 pp).

Väestönsuojan varsinaista suoja-alaa tarvitaan lupahankkeelle 53 m<sup>2</sup> 71 henkilölle. Hankekokonaisuuden S1-luokan väestönsuoja rakennetaan lupatontin talousrakennukseen, jonne naapuritontin suojapaikoista (tarve myös 53 m<sup>2</sup>, 71 paikkaa) perustetaan rasite. Suoja toteutetaan suoja-alaltaan vaatimuksia suurempana, sen varsinainen suoja-ala 112 m<sup>2</sup>. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Hankekokonaisuuden lounaispuoleinen Hentebynkatu sisältyy toiseen asemakaava-alueeseen. Ko. katualue on asemakaavassa joukko-/raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja polkupyöräily. Liitteeksi toimitetussa meluselvityksessä on huomioitu sekä tie- että raitiovaunuliikenteen aiheuttamat äänitasot kohteessa. Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntojen terasseilla alittuu päivämelun ohjearvotaso. Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on mitoitettu liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta 30 dB niiden julkisivujen osalta, joilla päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy, nämä julkisivut ovat Hentebynkadun puolella sekä Likusterikadun risteyksessä.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä on laadittu rasitesopimus, jossa on sovittu ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista, leikkipihojen käytöstä, pelastustiestä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, teknisestä tilasta, ulkoiluväline- ja polkupyörävarastoista, väestönsuojasta, jalankulkuväylistä sekä putkista ja johdoista.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhtenä kokonaisuutena naapuritontin 2 rivitalohankkeen kanssa ja todennut kokonaisuuden arkkitehtuurin olevan hallittua ja tasapainoista, värityksen korttelisuunnitelman mukainen ja suhteen ympäröivään rakennuskantaan rauhallinen. Hanketta on suositeltu tutkimaan yhteisen leikki- ja oleskelupaikan järjestämismahdollisuutta tai vähintään turvallisen kulkuyhteyden järjestämistä erillisten alueiden välille. Lisäksi on pyydetty kiinnittämään huomiota le-autopaikkojen toimivaan sijaintiin mahdollisimman lähellä rakennusten sisäänkäyntejä. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä

esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on tonttien luoteispuolelle sijoittuvan Smedsbäcken-uoman läheisyyden vuoksi antanut lausunnon koskien hankkeen työmaavesien ja hulevesien hallintaa, hanke sijoittuu sulfidisavimaa-alueelle. Ko. suunnitelmia on päivitetty lausunnon jälkeen ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta 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.

#### **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

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Eryyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityyissuunnittelijoiden 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:**

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen aloituskokouksen tilaamista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnille tulee kutsua ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja.

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 talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

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

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden

pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Hanabäckeniin 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.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakoon 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 käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

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.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava

mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

040 193 6578

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

**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1460

**Jakelu**

Hakijat

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 26**

### **Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### **Valitusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

### **Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

### **Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

## Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

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

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33****Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusoikeus päätöksestä on**

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

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

### Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

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

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.