

§ 34

Rakentamislupa 49-2026-39, Kylvötie 4

Päätöspäivämäärä 26.2.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.3.2026

Rakennuspaikka	49-81-72-28	Kylvötie 4
	NIIPPERI	02920 ESPOO
	Pinta-ala 8505.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL II, e=0.30, Asuin-, liike- ja konttorirakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2551.5 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Kylvötien Palvelutalo Äyritie 8 A 01510 VANTAA	
	Espoon Seurakuntayhtymä c/o Hallintovirasto Kirkkokatu 1 02770 ESPOO	
Toimenpide	Palveluasumisyksikön (1) ja pihasaunan (2) rakentaminen sekä energiakaivojen poraaminen	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti	
	Rakennussuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
	Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 16.12.2025	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 03.02.2026	Ei arvoa

9kpl		
Kaupunkimittausyksikkö	20.01.2026	Mahdollistava
ympäristöterveys	29.01.2026	Ehdollinen
Espoon seudun		
Kaupunkimittausyksikkö	20.01.2026	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 2 kpl
 Yhteistyösopimus
 Pääpiirustukset, 7 kpl
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Värilliset julkisivut
 Korttelijulkisivupiirustus
 Ulkoväriytyssuunnitelma
 Havainnekuvia
 Väestönsuojapiirustus
 Ennakkoneuvottelumuistio, 2 kpl
 HSY:n liitoslausunto
 Katukorkeusilmoitus
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivojen etäisyydet -lomake
 Valokuvia
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
 Hankekuvaus
 Palvelukuvaukset
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Rakennesuunnittelun perusteet
 Riskiarviolomake, 2 kpl
 Paloturvallisuuden perusteet
 Paloturvallisuuskaaviot
 Poistumisturvallisuusselvitys
 Muistio pelastuslaitosneuvottelusta
 Selvitys sammuuslaitteistosta ja vesilähteen riittävydestä
 LVI-suunnittelun perusteet
 Kosteudenhallintaselvitys
 Esteetön rakennus -lomake
 Esteettömyys selvitys
 Muistio esteettömyyspalaverista
 Akustisen suunnittelun perusteet
 Energiaselvitys ja -todistus
 Rakennustuoteluettelo

Alustava pinta- ja hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Rapu-selvityksen tosite
Selvitys rakennuksen huoneistoista/huoneista
Poikkeamislupa (valitettu)
Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastine huomautuksiin, 2 kpl
Hyvinvointialueen kannanotto
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto - ja sen vastine
Vastine ympäristöterveyden lausuntoon

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa palveluasumisyksikön ja pihasaunan rakentamiseen sekä 11 maalämpökaivon (yksi varakaivo) poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslainaikainen asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1994. Kyseessä on AL Asuin-, liike- ja konttorirakennusten korttelialue. Enintään kaksikerroksisten rakennusten sallittu rakennusoikeus on 2552 kem2, kerrosalasta saa korkeintaan 50 % käyttää asumiseen. Rakennukset tulee sijoittaa 4 m etäisyydelle naapuritontin rajasta, ellei naapurin suostumusta lähemmäksi rakentamiselle ole. Maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa. Rakennus on korttelialueella porrastettava sivusuunnassa siten, että samassa tasossa olevan julkisivupinnan pituus on enintään 20 m. Tontille saa rakentaa enintään 2 asuntoa (ja niiden yksityisen ulko-oleskelutilat) kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa, rakennuksen vesikaton ohjeellinen harjan suunta asemakaavassa on Kylvötie-kadun suuntainen. Julkisivumateriaalin on oltava vaalea ja kattomateriaalin tiilenpunainen. Asemakaavakartassa on lisäksi osoitettu tontin luoteisrajalle 6 m ja kaakkoisrajalla 8 m levyinen istutettava tai huolitellussa luonnontilassa pidettävä alueen osa, kaakkoisrajan alueella on myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alueelle on laadittu asemakaavaa tukeva rakentamistapaohje, jossa rakennusten puujulkisivujen on ajateltu olevan pääosin pystylaudoitettut. Lisäksi istutuksiin liittyen on esitetty, että tontille tulisi istuttaa kolme hedelmäpuuta ja Kylvötien puoleiselle rajalle orapihlaja-aita.

Hankkeelle on 21.11.2025 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamislupa (2025-669). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin rakennusoikeus käytetään kokonaan asumiseen sekä asumiseen liittyvään talousrakennukseen,
- autopaikkoja toteutetaan asemakaavassa määrätyn 2 ap/asunto sijaan 1 ap/160 kem2,

- rakennuksen koillisivu porrastetaan siten, että rakennuksen julkisivupinnan pituus on kaavan salliman enintään 20 m sijaan 50 m ja

- talousrakennuksen ja katoksen kattomateriaalia ei toteuteta tiilenpunaisten.

Lisäksi hanke poikkeaa rakentamistapaohjeesta siten, että rakennusten kattokaltevuus on rakennustapaohjeen määräämän 40-60 % sijaan 30-40 %.

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavilla ehdoilla, jotka on huomioitu luvan asiakirjoissa.

1. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/150 kem².

2. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1pp/100 kem².

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista paikoista vähintään 80 % on sijoitettava lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

3. Rakentamislupavaiheessa tulee varmistaa, että kiinteistön sisäiset liikennejärjestelyt ovat turvalliset ja että katualueelle siirtyminen on turvallista.

Poikkeamisluvasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen eikä se ole rakentamislupaa käsiteltäessä lainvoimainen.

RAKENNUSHANKE

Hoivarakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen kaksikerroksisen osan keskialueelle, johon sijoittuvat myös yhteiset tilat kuten oleskelutilat, kuumennuskeittiö, ruokailutilat, henkilökunnan sosiaalitilat, pyykkitilat ja saunaosasto.

Asuinhuoneet sijoittuvat rakennuksen siipiin. 54 asuinhuonetta käsittävän asumisyksikön 1.kerros ja sen 29 asuinhuonetta on tarkoitettu yhteisöllisesti asuville ikäihmisille ja 2. kerros ja sen 25 asuinhuonetta ympärivuorokautista palveluasumista tarvitseville vammaisille henkilöille. Asuinhuoneista osaan on esitetty keittiövarustus ja osaan varaus minikeittiölle. Osassa 1. kerroksen asuinhuoneita on oma metsäalueelle koilliseen tai saunarakennuksen suuntaan tontin eteläosaan avautuva kattamaton terassi, 2 kerroksen asukkaille on kadun puolella lasitettu oleskeluparveke.

Rakennukset ovat puujulkisivuisia. Pystylaudoitettut julkisivut ovat kaksikerroksisessa hoivarakennuksessa pääosin sävyvalkoiset ja tehosteena on vaaleanruskeita osia, tontin eteläiseen kulmaan sijoitettava saunarakennus on pääväriltään tummempi, taitettu musta. Rakennuksissa on tummanharmaat harjakatot.

Hoivarakennuksen kadun suuntaisen osan kadun puoleiselle lappeelle sekä rakennuksen yksikerroksisen siipiosan etelälappeelle esitetään asennettavaksi aurinkopaneeleja.

Kadun puolelle tontin luoteisosaan toteutetaan yksi ajoliittymä ja

istutuksin rajattu pysäköintialue. Osa kadun puolelle jäävästä piha-alueesta tontin keskiosalla rajataan tontin sisäisellä noin 1,4 m korkealla metalliverkkoaidalla, sen ulkopuolella olevaa kadun varren puustoa säilytetään.

Hulevesiä imeytetään ja lisäksi viivytetään päärakennuksen eteläpäädyn alueelle toteutettavissa viivytysrakenteissa ennen niiden johtamista Kylvötien hulevesiverkkoon.

Hankkeessa esitetään toteutettavaksi myös erilliset jätesuoja ja pyöräkatos, jotka eivät ole kokonsa vuoksi luvanvaraisia. Hankkeessa ei ole poikkeamisluvasta poikkeavia vähäisiä poikkeamia.

Tontin omistaa Espoon Seurakuntayhtymä, todellinen hankkeeseen ryhtyvä on Kiinteistö Oy Espoon Kylvötien Palvelutalo.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 2740 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 2546 kem² ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 194 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 6 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 2 ap / asunto ja ja 1 ap / liike- ja toimistokerrosalan 50 kem² kohti. Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamana 17 ap. Autopaikoista 3 ap on vieraspaikkoja ja 2 le-ap. Lisäksi pysäköintialueelle toteutetaan suurikokoisen saattoajoneuvon saattopaikka. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 2 ap:aan, joista toinen on le-ap.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen edellyttämänä 25 pp, jotka kaikki esitetään sijoittaviksi pysäköintialueen kulmaukseen hoivarakennuksen luoteispäädyn alueelle.

Hoivarakennuksen 1. kerrokseen pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suojaa- alaa kerrosalan mukaan laskettuna tarvitaan 50 m² 67 henkilölle, jonka kokoisena suojaa esitetään toteutettavan. Suoja toimii normaaliaikana henkilökunnan sosiaali-tiloina, siivouskeskuksena ja ulkoiluvälinevarastona.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran puoltaen sitä rakennusten kadun varren puita säästävän sijainnin tarkistamiseen, pysäköintialuetta kadulta rajaavien istutusten lisäämiseen, sisäänkäynnin korostamiseen, julkisivupanelien saumoihin sekä saunan vilvoittelutilan sijaintiin liittyvin ehdoin, jotka on huomioitu

suunnitelmissa mm. rakennusten siirtämisellä kauemmas kadusta ja saunan kääntämisellä pääty kadulle päin sekä sen vilvoittelutilan siirtämisellä kadun puolelta rakennusten väliselle piha-alueelle. Elementteinä toteutettavan puujulkisivun vaakasauman sijaintiin ja toteuttamiseen liittyen on kirjattu lupamääräys.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisissä teknisissä esittelypalaverissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kannanotossa on tuotu esille, että hyvinvointialueen palvelustrategian mukaisesti, asiakkaan palvelun tarve huomioiden, yhteisöllinen asuminen on ensisijainen asumispalvelu. Palvelua tuottavat sekä hyvinvointialueen oman palvelutuotannon yksiköt että ostopalveluyksiköt. Yhteisöllisen palveluasumisen kohteiden sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että kohde on herkkien ryhmien kohde ja alueella tulee sijaita palveluita sekä toimivat liikenneyhteydet, jotta edellytykset itsenäiseen asumiseen on hyvät yhteisöllisessä asumisessa. Em. reunaehtojen toteutuessa hankkeen edistämiseksi ei ole nähty estettä.

Kaupungin asuntopäällikkö ei ole pitänyt hankkeen sijaintia sopivana ikäihmisten yhteisölliseen asumiseen ja todennut, että ikäihmisten ympärivuorokautiselle asumiselle Pohjois-Espoossa ole tällä hetkellä lisätarvetta. Hankkeeseen ryhtyvä on tietoinen tästä näkemyksestä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristöterveyden palvelualueen lausunnossa on annettu erikseen huomioita liittyen elintarvikevalvontaan (mm. keittiöhenkilökunnan wc:n tarve, toimivat kulkureitit, laatikoiden ja rullakoiden säilytystilan riittävyys), terveydensuojeluun (mm. varastotilojen riittävyys, pukuhuoneissa henkilökunnan suojavaatteiden säilytystila, ulkona mahdollisuus suojautua auringolta) ja talousveteen (legionellabakteerien leviämisen estäminen). Hanke on antanut lausuntoon vastineen, joka on toimitettu tiedoksi ympäristöterveyteen. Vastineessa on todettu mm., että keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat ovat yhteiset muun henkilökunnan kanssa. Rullakoilla on rajattu säilytystila pääsisäänkäynnin yhteydessä. Pohjapiirustuksia on täydennetty mm. kasvattamalla 2. kerroksessa varastotilaa, lisäämällä suojavaatteiden säilytystilaa sekä tarkistamalla käsienpesu- ja juomavesipisteitä. Lämminvesilaitteiston vaatimukset on todettu huomioitavan jatkosuunnittelussa.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmässä ja em. tahojen lausunnossa on todettu mm., että esteettömyyssuunnitelmassa on otettu huomioon monia toimimis- ja liikkumisesteisten henkilöiden kannalta tärkeitä asioita, sillä arkkitehtitoimisto on muutama vuosi sitten suunnitellut

vastaavanlaisen kohteen samalle alueelle. Erityisen hyvänä on pidetty pyöräpysäköinnin sijaintia. Myös asuntojen muuntojoustavuutta (asuinhuoneita on yhdistettävissä kaksioiksi) on pidetty hyvänä. Lausunnossa on haluttu kiinnittää huomiota mm. oleskelutilojen ja asuntoterassien riittävyys, pyöräillisten apuvälineiden pesumahdollisuuteen, kutsu- yms. näppäintoimintojen perustumista tuntoaistiin (ei hipaisunäppäimiä) ja pihan pinnoitteiden esteettömyyteen. Suunnitelmissa on todettu huomioidun annetut huomautukset. Tarkennuksia on tehty mm. terassin luiskaan, jonka lisäksi mm. on lisätty vss-tilaan apuvälineiden puhdistuspaikka sekä asuinhuoneiden kalustettavuutta on tutkittu, jolloin mm. terassien ovien paikkoja on tarkennettu, jotta kalusteille on asuinhuoneissa luontevia paikkoja. Hankkeeseen ryhtyvä on pitänyt oleskelutiloja ja nyt suunniteltua terassien määrää riittävänä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa:

- kaakkoispuolen kirvesvarsitontin (81-72-18) kaakkoinen rajanaapuri kiinteistöllä [REDACTED] on huomautuksessaan todennut hoivarakennuksen rikkovan suurikokoisena alueen yleisilmeen ja pyytänyt hanketta arvioimaan projektin toteutusta yhden rakennuksen sijasta erillisrakennusteen kokonaisuutena. Hoivarakennuksen käyttötarkoitus on edellytetty määriteltävän vain vanhusten ja vammaisten palveluasumiskäyttöön alueen yleisen rauhallisuuden turvaamiseksi tulevaisuudessa. Lisääntyvän liikenteen on arvioitu lisäävän alueella riskejä liikenneonnettomuuksiin ja samalla tuotu esille, että erityisesti alueen lapset ja nuoret ovat tottuneet kulkemaan lupatontin eteläistä sivua mukailevaa polkua turvallisesti liikennevaloristeystä ja bussipysäkkiä kohti koulumatkoillaan on pyydetty arvioimaan mahdollisuus sijoittaa kevyenliikenteenväylä lupatontin eteläsivulle, jotta turvallinen liikkuminen on taattu jatkossakin. Pihasaunan sijaintia on pidetty hankekokonaisuudessa irrallisena ja pyydetty arvioimaan sen sijoittamista uudelleen hoivarakennuksen pohjoiselle-itäiselle puolelle, jolloin sauna ja vilpola saavat suojaisemman ympäristön. Lisäksi rakennuksen aurinkovoimajärjestelmän invertterien sijoitukseen on pyydetty kiinnitettävän erityistä huomiota ympäristömelun minimoimiseksi.

- Kylvötien vastakkaisen puolen naapuri kiinteistöllä [REDACTED] on huomautuksessaan tuonut esille, että on tehnyt valituksen hankkeelle myönnetystä poikkeamisluvasta (2025-669) ja lisäksi halunnut esittää huomautuksia myös rakentamislupahakemukseen. Asemakaavasta poikkeamiseen liittyen on tuotu esille, että suunniteltu palvelutalo käyttää käytännössä koko tontin kerrosalan asumiseen, mikä on suoraan ristiriidassa asemakaavan (AL) mukaisen alueen käyttömääräysten kanssa, joiden mukaan vähintään 50 % kerrosalasta on oltava liike- tai toimistokäyttöä. Hanke poikkeaa selvästi kaavan perusratkaisusta. Lisäksi

asemakaavaan viitaten on todettu, että sallittu 20 metrin pituus ylitetään reilusti: yli 74 metrin pituinen julkisivu, joka on 370 % enemmän kuin asemakaavan sallima pituus, millä on merkittävää haittaa ympäristölle. Suunnitelmat edellyttävät 15-20 ison puun kaatamista, vaikka tien reunassa olevat puut säilytettäisiin. Tämän on todettu heikentävän ympäristön ja kaupunkikuvan laatua. Palvelutalon ympärivuorokautisen toiminnan on todettu kasvattavan merkittävästi liikennettä Kylvötiellä, kuormittavan alueen olosuhteita kohtuuttomasti ja vaarantavan erityisesti lasten liikenneturvallisuutta. Palvelutalon yksikerroksinen siipi on todettu suunnitellun liian lähelle jalkakäytävän reunaa. Erillistä saunarakennusta ei myöskään pitäisi rakentaa, sillä se aiheuttaisi ylimääräistä meluhaittaa lähiympäristöön. Huomautuksessa on korostettu, että ennen minkäänlaisten rakentamistoimenpiteiden (esim. maalämpökaivojen poraus) aloittamista tulee varmistaa, että tontille suunniteltu rakennus täyttää asemakaavan vaatimukset ja rakentamislupa on lainvoimainen. Yhteenvetona on todettu, että suunniteltu rakentaminen on asemakaavan vastaista ja aiheuttaa merkittäviä haittoja ympäristölle ja naapurustolle. On pidetty tärkeänä, että Espoon kaupunki ja sen viranomaiset tarkastelevat hanketta erityisen kriittisesti ja noudattavat voimassa olevia kaavamääräyksiä.

Hankkeen huomautukseen antamissa vastineissa on todettu mm. seuraavaa. Naapurit ovat esittäneet samankaltaisia huomautuksia hankkeen eri vaiheissa. Suunnitelmia on kehitetty saadun palautteen perusteella ja huolenaiheet on huomioitu rakennuksen massoittelussa, sijoittelussa, liikenteessä sekä ympäristövaikutuksissa. Rakennuksen koettua hallitsevuutta on lievennetty porrastamalla julkisivua ja siirtämällä kaksikerroksista osaa kauemmas Kylvötiestä. Hankkeessa tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon Kylvötien varren puustoa, rakennuksen taakse jäävä metsäalue jätetään luonnontilaan ja menetettävää kasvillisuutta korvataan uudella. Liikenneturvallisuutta ja pysäköintiä on kehitetty, palvelukoti tuottaa vähemmän tai enimmillään saman verran liikennettä kuin kaavan sallima muu toiminta. Saunatilat on suunniteltu ensisijaisesti hoivakodin asukkaiden ja omaisten käyttöön, eikä niiden arvioida aiheuttavan naapureille häiriötä. Epävirallisen polun katkeaminen on tunnistettu, mutta tontin kautta ei ole virallista jalankulkureittiä: tontin luoteispuolelle jää vaihtoehtoiseksi kulkureitiksi asemakaavassa varattu pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Hulevesien hallintaan toteutetaan viivytyjärjestelmät. Hankkeessa pidetään tärkeänä avointa vuorovaikutusta ja naapurustolle tiedotetaan hankkeen etenemisestä ennen rakentamisen käynnistymistä.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Suunnitelmissa on niitä päivittäen huomioitu annetut lausunnot ja naapurien huomautukset. Hanke on myönnetyn poikkeamisluvan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

Poikkeamislupa on myönnetty tontin rakennusoikeuden käyttämiseksi kokonaan asumiseen eikä asukasryhmää ole rajattu; hankekuvauksessa on todettu, että hoivarakennuksen 1.kerros on tarkoitettu yhteisöllisesti asuville ikäihmisille ja 2.kerros on tarkoitettu ympärivuorokautista palveluasumista tarvitseville vammaisille henkilöille. Poikkeamisluvassa annettuja ehtoja on noudatettu, hoivarakennusta on mm. porrastettu ja massoiteltu siten, että julkisivujen suorat osat jäävät alle 50 m mittaisiksi: kadun puolella julkisivun pisin suora osuus on noin 35 m ja metsän puolella alle 49 m.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 § mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella. Rakentamislupa voidaan rakentamislain 186 § perusteella myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamisluvan perusteella. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on tullut lainvoimaiseksi. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

**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:**

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § 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 poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

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

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

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että luvassa määrätty puustokatselmus on pidetty ennen aloituskokouksen pitämistä.

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 rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja

suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Elementteinä toteutettavan puujulkisivun vaakasauman sijaintia ja toteuttamistapaa tulee suunnitelmissa vielä tarkastella siten, että se sijoittuu julkisivuun mahdollisimman näkymättömästi. Ennen julkisivuelementtien tilausta on työmaalla tehtävä sauman toteuttamisesta vaihtoehtoisia malleja. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri julkisivuväri vaihtoehtoja ne mallit, jotka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtojen mallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen

pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 63 ja 186

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Jarmo Nieminen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28 § 1 momentin 7 kohdan perusteella.

Esteellisyys perustuu siihen, että hän on kirkkovaltuuston jäsenenä ollut päättämässä kyseisen kiinteistön hallintaa koskevista asioista.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.