



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

07.10.2021

## Kokoustiedot

Aika 07.10.2021 klo 17:00 - 20:14  
Tauko klo 19.28-19.40

Paikka Sähköinen Teams-kokous

## Saapuvilla olleet

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Nores Mia	jäsen	saapui klo 17.05 § 17 käsittelyn aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Timo Pasi	vt ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui kokouksesta klo 19.28 § 21 käsittelyn jälkeen
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	
	Mäkelä Solja	rakennuslupapäällikkö	
	Pulkkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui kokouksesta klo 19.28 § 21 käsittelyn jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui kokouksesta klo 19.30 § 21 käsittelyn jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui kokouksesta klo 19.30 § 21 käsittelyn jälkeen
	Mäntymaa Eemi	lakimies	
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	poistui kokouksesta klo 20.10 § 25 käsittelyn aikana

Hursti Hilma	nuorisovaltuuston edustaja	poistui kokouksesta klo 20.09 § 24 käsittelyn jälkeen
Laaksonen Maija Nyman Marika	tekninen sihteeri sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Paukku  
pöytäkirjantarkastaja

Sari Savela  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 13.10.2021

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 17		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 18		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 19	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivallan delegointi ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille (Pöydälle 15.9.2021)	7
§ 20		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan koulutus (Pöydälle 15.9.2021)	14
§ 21	2, 3	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022–2024	18
§ 22		Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1007 Kivitie 4	23
§ 23		Uudisrakennuslupa 2021-1082 Finnoonsilta 17	30
§ 24		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	39
§ 25		Viranhaltijoiden päätökset	40

§ 17

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 30.9.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/45

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 18

07.10.2021

§ 18

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Paukku ja Sari Savela.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/45

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

15.09.2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 19

07.10.2021

10079/00.01.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 07.10.2021 § 19

§ 19

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivallan delegointi ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille (Pöydälle 15.9.2021)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuominen-Maila Anni  
Tiihonen Erja  
Mäntymaa Eemi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy toimivallan delegoinnin viranhaltijoille liitteen mukaisesti siten, että se tulee voimaan 14.10.2021. Siihen asti sovelletaan edelleen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen, rakennusvalvontaviranomaisen ja ympäristöterveydenhuollosta vastanneen viranomaisen edellisiä lautakunnan tehtäväaluetta koskevia toimivallan delegointeja.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset.

### **Käsittely**

Karimäki teki Laakson ja Sihto-Nissilän kannattamana seuraavan muutosesityksen koskien delegointipäätöstä: Lautakunta delegoi päätökset ympäristöjohtajalle koskien poikkeuslupia ympäristönsuojelumääräyksistä, jotka koskevat käytöstä poistetun öljysäiliön poistamista maaperästä. Lisäksi lautakunta delegoi päätökset poikkeuksen myöntämisestä talousjätevesien käsittelyvaatimuksista. Muilta osin lautakunta pitää päätäntävällän ympäristönsuojelumääräysten poikkeusluvista itsellään. Tämä vastaa menettelyä edellisen lautakunnan kaudella.

Karimäki teki Sihto-Nissilän kannattamana seuraavan muutosesityksen koskien delegointipäätöstä: "Lautakunta pitää päätäntävällän sataman jätehuoltosuunnitelman hyväksymisestä itsellään, eikä delegoi sitä viranhaltijoille."

Häggman teki seuraavan muutosehdotuksen: ” (Liite, kohta 4) Lautakunta pitää päätäntävällän itsellään myöntää oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta kerrosalaltaan enintään 2000 m2 suuruiselle rakennushankkeelle (MRL 144.1§).”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatetut muutosesitykset hyväksyä. Koska niitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ehdotusten tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Häggmanin ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tehdyillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti. Muutokset on huomioitu päätöksen liitteessä.

## Selostus

Ympäristölautakunta ja rakennuslautakunta yhdistyivät ympäristö- ja rakennuslautakunnaksi, ja ympäristöterveydenhuollon tehtävät siirtyivät nykyiseltä sosiaali- ja terveyslautakunnalta ympäristö- ja rakennuslautakunnalle. Liitteeseen on koottu ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimivaltaa koskevat delegoinnit ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille.

Espoon kaupungin 1.8.2021 voimaan tulleen hallintosäännön I. osan 4. luvun 23 §:n mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta voi siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle, jollei laissa toisin säädetä. Toimivaltaa voidaan siirtää myös elintarvikelain 55-59 ja 67 §:ssä tarkoitettujen hallinnollisten pakkokeinojen osalta.

Päätöksenteon joustavoittamisen ja asioiden käsittelyn nopeuttamisen vuoksi on tärkeää, että toimivaltaa voidaan siirtää viranhaltijalle. Lautakunnalle kuuluvaa toimivaltaa voidaan siirtää viranhaltijalle sekä niissä asioissa, joissa toimivalta on suoraan annettu laissa tietyille viranomaiselle, että niissä asioissa, missä valtuusto on siirtänyt toimivaltansa hallintosäännöllä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Edelliset lautakuntien delegoimat [toimivaltuudet](#) :

- ympäristökeskuksen viranhaltijoiden ympäristölainsäädäntöön perustuva ratkaisovalta,



- rakennusvalvontaviranomaisen MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille,

- sosiaali- ja terveystoimen viranhaltijoiden päätösvallan käyttämistä yksilö- ja ympäristöterveydenhuoltoasioissa koskeva sääntö

### Ympäristönsuojelu

#### Ympäristölupien ja ilmoituspäätösten rauettaminen

Ympäristölautakunta on aiemmin siirtänyt toimivaltansa ympäristölupien ja lupiin verrattavien ilmoituspäätösten rauettamisen osalta ympäristöjohtajalle niissä tilanteissa, kun toimintaa ei ole aloitettu tai sitä ei aloiteta. Nyt esitetään, että ympäristöjohtajalla olisi toimivalta tehdä kaikki rauettamispäätökset, myös silloin kun toiminta on aloitettu, mutta se lopetetaan tai toiminta ei ole enää luvan- tai ilmoituksenvaraista. Kyse on lähinnä muodollisesta toimesta, jotta viranomaiselle ei jää hallinnoitavaksi sellaisia lupia tai ilmoituspäätöksiä, joiden mukaista toimintaa ei enää ole olemassa. Luvat ja ilmoituspäätökset rautetaan vasta sen jälkeen, kun toiminnanharjoittaja on huolehtinut kaikista toiminnan lopettamiseen liittyvistä velvoitteistaan, kuten maaperän puhdistamisesta.

#### Poikkeus ympäristönsuojelumääräyksistä

Ympäristöjohtaja on voinut myöntää poikkeuksen Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä silloin, kun kyse on käytöstä poistetun öljysäiliön poistamisesta maaperästä. Lisäksi ympäristöjohtaja on voinut myöntää poikkeuksen talousjätevesien käsittelyvaatimuksista. Kaikista ympäristönsuojelumääräyksistä on mahdollista saada poikkeus kohtuuttomuusperusteella. Poikkeusta ei kuitenkaan voida myöntää, jos poikkeus aiheuttaa todennäköisesti vähäistä suurempaa ympäristön pilaantumista. Määräys voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen tapauskohtaisista olosuhteista ja erilaisista elämäntilanteista johtuen. Käytännössä poikkeamishakemuksia tulee harvoin, öljysäiliöiden maahan jättämishakemuksia lukuun ottamatta, mutta tilanteiden yksityisluontoisuuden vuoksi lautakunnalle esitetään, että se siirtäisi toimivallan myöntää poikkeus ympäristöjohtajalle kaikkien ympäristönsuojelumääräysten osalta.

#### Sataman jätehuoltosuunnitelman hyväksyminen

Merenkulun ympäristönsuojelulain 9 luvun 6 §:n mukaan huvivenesataman ja sellaisen kalastussataman, johon vuosittain purettu saalismäärä on alle 20 000 kilogrammaa, jätehuoltosuunnitelma on esitettävä arvioitavaksi ja hyväksyttäväksi sen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle, jonka alueella huvivenesatama sijaitsee. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

voi jätehuoltosuunnitelmaa hyväksyessään antaa määräyksiä tarvittavista vastaanottolaitteista ja siitä, millä kielillä tiedot on annettava satamaa käyttävien alusten jätehuollosta vastaaville ja heidän edustajilleen, sekä muista suunnitelman toteuttamisen kannalta tarpeellisista seikoista.

Jätehuoltosuunnitelman hyväksyminen liittyy kiinteästi ympäristönsuojelun palvelualueen tehtäviin kuuluvaan jätehuollon valvontaan ja erityisesti ympäristövalvontayksikön toimintaan, jota johtaa valvontapäällikkö. Tämän vuoksi ja asian teknisyyden huomioon ottaen on perusteltua, että toimivalta suunnitelman hyväksymisessä olisi valvontapäälliköllä.

#### Rakennusvalvonta

Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 7. luvun 5 §:ssä on delegoitu toimivalta rakennusvalvonnan viranhaltijoille siinä esitetyin rajoituksin rakennusluvan, purkamisluvan, toimenpideluvan ja maisematyöluvan myöntämisestä sekä MRL 81 §:n tarkoittamasta rakennuskiellosta poikkeamisesta.

Rakennusvalvonnan osalta on päätöksentekoon haettu joustavuutta delegoimalla rakentamisen lupaprosessiin liittyvä toimivalta kaikille rakennusvalvonnan viranhaltijoille ja valvontatarkastajalle samanlaisena, aiemmasta yksikköjakoon painottavasta delegoinnista poiketen. Lisäksi toimivaltaa on täydennetty työmaavalvonnan osalta kohdilla 5 ja 6. Aiemmasta poiketen ympäristö- ja rakennuslautakunta antaisi viranhaltijoiden sijaista hakemuksesta luvan naapurin alueen käyttämiseen rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseksi. Naapurin alueen käyttäminen rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseksi rajoittaa kiinteistön omistajan oikeutta, minkä johdosta toimivaltaa ei ole syytä delegoida viranhaltijoille.

Rakennuslakimiehen ja lakimiehen toimivalta aloittamisoikeuden myöntämiseksi sekä suostumuksen antamiseksi tai luvan suunnitelmasta poikkeamiseen rakennustyön aikana myöntämiseksi on poistettu kokonaan. Lupakäsittelyyn liittyviä tehtäviä ei ole delegoitu lakimiehille, minkä johdosta edellä mainitun toimivallan delegoiminen lakimiehille ei ole perusteltua. Lupakäsittelyyn liittyvä toimivalta on delegoitu rakennusvalvonnan palvelualueelle.

#### Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuollon 1. kaupungineläinlääkäri virkanimike on muutettu johtavaksi kaupungineläinlääkäriksi.

### Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku

Lautakunnan tehtäväalueeseen kuuluvien lausuntojen määrä kasvaa merkittävästi, kun lautakunnat yhdistyvät ja tehtävät lisääntyvät. Toiminnan kannalta on tarkoituksenmukaista, että tietyissä asiaryhmissä lausunnonantotoimivalta siirretään viranhaltijalle organisaation hallinnollisten toimivaltajakojen mukaisesti. Toimivallan siirron tarkoituksena on vapauttaa lautakunnan resursseja merkityksellisempien asioiden käsittelyyn ja samalla nopeuttaa lausunnonantoprosesseja, kun lausunnoille ei ole tarpeen pyytää lisääaikaa lautakuntakäsittelyn mahdollistamiseksi.

Osa lausunnonantotoimivaltuuksista on kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen osalta siirretty jo aiemmin viranhaltijalle (1 §:n kohdat: 1 osittain, 3, 4 ja 8), mutta nyt ne ulotettaisiin koskemaan myös rakennusvalvontaviranomaisen ja ympäristöterveydenhuollon lausuntoja siltä osin kuin nämä lausunnot kuuluvat niiden tehtäväalueeseen. Lisäksi viranhaltijoiden lausunnonantotoimivaltaa esitetään laajennettavaksi valitusprosessien osalta koko tehtäväalueella. Lausunnoilla tarkoitetaan tässä yhteydessä myös vastineita ja vastaselityksiä tai muita muutoksenhakuviranomaiselle laadittavia kannanottoja. Muutoksenhakuviranomaiselle annettavissa lausunnoissa on kyse sellaisista asioista, jotka ovat jo olleet alun perin lautakunnan päätettävänä (kuten rakennus- tai ympäristölupa) tai lausuttavana (aluehallintovirastolle annettava lausunto ympäristö- tai vesilupahakemuksesta) ja lautakunta on näin jo kertaalleen päässyt vaikuttamaan asiaan. Myöhemmissä lausuntovaiheissa on kyse lähinnä asian täsmentämisestä tai virheellisten käsitysten oikaisemisesta.

Osa viranhaltijalle siirrettävistä uusista lausuntotoimivaltuuksista koskee pääsääntöisesti vain ympäristönsuojelun palvelualueita (1 §:n kohdat 5–7). Näissä on kyse toimintaan liittyvistä vähäisistä muutostarpeista tai ne ovat luonteeltaan sellaisia, että ne on syytä käsitellä suhteellisen nopealla aikataululla.

Viranomaisen vaikuttamismahdollisuuksien säilymisen vuoksi on tärkeää, että kiireellisissä tilanteissa viranhaltija voisi antaa lausunnon tai hakea muutosta päätöksiin (1 §:n kohdat 8 ja 9). Tämä koskee erityisesti tilanteita, kun lautakunta ei kokoontu, ja määräajat ehtivät umpeutua ennen lautakunnan seuraavaa kokoontumista. Lautakunnalla säilyisi kuitenkin toimivalta, jos puheenjohtaja kutsuisi lautakunnan koolle käsittelemään asiaa.

Ympäristöterveydenhuollon tehtäväalueen osalta viranhaltijan lausuntotoimivalta olisi laajempi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toimii terveysuojelulaissa, elintarvikelaissa, eläinlääkintähuoltolaissa, tupakkalaissa ja nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntin osalta lääkelaisa

tarkoitettuna valvonnasta tai muista kunnan tehtävien järjestämisestä vastaavana viranomaisena Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan muodostamalla ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueella. Pelkästään ympäristöterveydenhuoltoa koskevissa asioissa lausuntotoimivalta esitetään siirrettäväksi 1 §:ssä lueteltujen lausuntotyyppien lisäksi myös muiden lausuntojen osalta johtavalle kaupungineläinlääkärille, ellei kyse ole periaatteellisesti merkittävästä lausunnosta, tai lautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta, kun esittelijä on jättänyt eriävän mielipiteen päätöksentekovaiheessa.

Lähes kaikki ympäristöterveydenhuollon tehtäväalueeseen kuuluvat päätösvaltuudet on siirretty viranhaltijalle, joten on luontevaa, että myös lausuntotoimivalta ympäristöterveydenhuollon asioissa on viranhaltijalla. Käytännössä näin on toimittu jo nykyisin, mutta selvyuden vuoksi tämäkin kirjattaisiin lausunnonantotoimivallan kohdalle. Näitä ainoastaan ympäristöterveydenhuoltoa koskevia lausuntoasioita ovat muun muassa lausunnot ympäristölupahankkeista, jotka sijoittuvat Kauniaisten tai Kirkkonummen alueelle ja joista ei ole tarpeen pyytää samalla myös Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa. Lisäksi ympäristöterveydenhuollolle osoitettuja lausuntopyyntöjä tulee runsaasti Kauniaisten kaupungilta tai Kirkkonummen kunnalta esimerkiksi asemakaavoitukseen liittyen, ja jotka voidaan katsoa lähinnä kuntien sisäiseksi lausuntomenettelyksi, eikä asian käsittely lautakunnassa ole tarpeen. Lainsäädäntöhankelausuntoihin verrattaviksi lausunnoiksi voidaan katsoa esimerkiksi Ruokavirastolle tai muille keskusvirastoille annettavat lausunnot niiden valmistellessa erilaisia ympäristöterveydenhuollon tehtäväalueeseen kuuluvia ohjeita tai määräyksiä. Kyse on yleensä käytännönläheisistä asioista, joissa paras asiantuntemus on valvontatyötä suorittavalla tarkastajalla.

## Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 4

## Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy toimivallan delegoinnin viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Päätös tulee voimaan 1.10.2021.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/45

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

15.09.2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 19

07.10.2021

## Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti asian pöydälle jättämistä, jota lautakunta yksimielisesti kannatti.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jätti asian pöydälle.

Liitteet

- 1 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille kokouksessa muutettu

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/45
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 5	15.09.2021
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 20	07.10.2021

10002/01.02.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 07.10.2021 § 20

§ 20

## Ympäristö- ja rakennuslautakunnan koulutus (Pöydälle 15.9.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laaksonen Maija TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosan koulutussuunnitelman ja päättää, että

rakennuslautakunnan koulutuspäivään Helsingissä 30.11.2021 osallistuvat: Minna Cousins, Naz Goshnaw, Markus Hotakainen, Juha Hovinen, Oskari Hyttinen, Bjarne Häggman, Sini Juuti, Kalle Konttinen, Harri Kreuz, Jarmo Nieminen, Mia Nores, Ari Paukku, Merja Rukko, Jatta Salmi, Sari Savela, Sanna-Liisa Sihto-Nissilä, Olli Särkilahti ja Sofia Virtanen

ja

ympäristö- ja rakennuslautakunnan koulutukseen Helsingissä 8.12.2021 osallistuvat: Marja Ahola, Minna Cousins, Naz Goshnaw, Markus Hotakainen, Juha Hovinen, Oskari Hyttinen, Bjarne Häggman, Sini Juuti, Kalle Konttinen, Harri Kreuz, Mika Hentunen, Jarmo Nieminen, Mia Nores, Ari Paukku, Merja Rukko, Jatta Salmi, Sari Savela, Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ja Sofia Virtanen.

Koulutuspäivien osallistumiskustannukset maksetaan ympäristö- ja rakennuslautakuntaa koskevista määrärahoista. Lisäksi koulutuspäivään osallistuville maksetaan erillisen hakemuksen perusteella ansionmenetyksestä, matkakuluista ja muista kustannuksista aiheutuvat korvaukset Espoon kaupungin hallintosäännön VII osan luottamushenkilöiden palkkio- ja matkustussäännön mukaisesti.

### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/45
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 5	15.09.2021
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 20	07.10.2021

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle järjestetään koulutusta seuraavasti:

15.9.2021 klo 16.30 - 16.50

### **Perustiedot palvelualueiden toiminnasta ja lautakunnalle tulevista päätösasioista**

Pasi Timo, rakennusvalvontajohtaja (rakennusvalvonnan palvelualue)

Tarja Söderman, ympäristöjohtaja (ympäristönsuojelun palvelualue)

Mari Nevas, johtava kaupungineläinlääkäri (ympäristöterveydenhuollon palvelualue)

7.10.2021 klo 16.15 - 16.45

### **Rakennusvalvonnan päätöasiat**

Pasi Timo, rakennusvalvontajohtaja

28.10.2021 klo 16.15 - 16.45

### **Ympäristövalvonnan päätöasiat**

Maria Myllynen, valvontapäällikkö

18.11.2021 klo 16.15 - 16.45

### **Ympäristöterveydenhuollon päätöasiat**

Mari Nevas, johtava kaupungineläinlääkäri

18.11.2021 klo 16.15 - 16.45

### **Luonnonsuojelun, vesiensuojelun ja maankäytön ympäristöasioiden päätöasiat**

Mira Soini, ympäristötietopäällikkö

30.11.2021

### **FCG Koulutus Oy:n ja Kuntaliiton järjestämä rakennuslautakuntien koulutus Helsingissä + striimaus**

Koulutuspäivän hinta/henkilö on 290 € + alv. 24 % tai jos lautakunnasta osallistuu etänä vähintään:

4–10 hlöä, hinta yhteensä 1150 € + alv

11–20 hlöä, hinta yhteensä 1800 € + alv

21–30 hlöä, hinta yhteensä 2200 € + alv

[Koulutuspäivän ohjelma](#)

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/45
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 5	15.09.2021
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 20	07.10.2021

8.12.2021

**FCG Koulutus Oy:n ja Kuntaliiton järjestämä ympäristölautakuntien koulutus Helsingissä + striimaus**

Koulutuspäivän hinta/henkilö on 290 € + alv. 24 % tai jos lautakunnasta osallistuu etänä vähintään:

4–10 hlöä, hinta yhteensä 1150 € + alv

11–20 hlöä, hinta yhteensä 1800 € + alv

21–30 hlöä, hinta yhteensä 2200 € + alv

[Koulutuspäivän ohjelma](#)

Ennen tammikuun kokousta klo 16.15 - 16.45

**Villa Elfvikin luontotalo ympäristötietoisuuden edistäjänä**

Riitta Pulkkinen, luontotalon johtaja

Muista koulutus- ja infotilaisuuksista päätetään tai sovitaan erikseen.

## Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.09.2021 § 5

## Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosan koulutussuunnitelman ja päättää, että

rakennuslautakunnan koulutuspäivään Helsingissä 30.11.2021 osallistuvat Sini Juuti, Jarmo Nieminen ja Ari Paukku

ja

ympäristölautakunnan koulutukseen Helsingissä 8.12.2021 osallistuvat Mika Hentunen, Sini Juuti, Jarmo Nieminen ja Ari Paukku.

Koulutuspäivien osallistumiskustannukset maksetaan ympäristö- ja rakennuslautakuntaa koskevista määrärahoista. Lisäksi koulutuspäivään osallistuville maksetaan erillisen hakemuksen perusteella ansionmenetyksestä, matkakuluista ja muista kustannuksista aiheutuvat korvaukset Espoon kaupungin hallintosäännön VII osan luottamushenkilöiden palkkio- ja matkustussäännön mukaisesti.

## Käsittely

Häggman Noreksen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun, jotta myös varajäsenet voivat osallistua koulutukseen.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/45
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 5	15.09.2021
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 20	07.10.2021

Seuraavassa kokouksessa 7.10.2021 tehdään päätös asiasta. Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin valmisteluun.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/45

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 21

07.10.2021

6748/02.02.00/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 07.10.2021 § 21

§ 21

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022–2024**

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1.  
antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022–2024
2.  
antaa liitteiden mukaiset vastaukset raha-asia-aloitteisiin
3.  
esittää liitteen mukaisesti perustettavaksi kolmea uutta virkaa.

### **Käsittely**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Karimäki ehdotti Sihto-Nissilän kannattamana seuraavaa lisäystä päätöskohdaksi 4: ”Lautakunta korostaa ympäristö- ja rakennuskeskuksen toiminnan tärkeyttä puhtaan ja turvallisen ympäristön sekä laadukkaan ja sujuvan rakentamisen kannalta. LuonTo -ohjelman toteutus tarvitsee resursseja, joihin tulee varautua. Henkilöstön työssäjaksamisesta on pidettävä huoli. On varmistettava, ettei eläköityminen kuormita asiantuntijatyötä ja ettei eläköitymisen seurauksena kuntalaisten palvelut toimialalla heikkene.”.

Hentunen teki Karimäen ym. kannattamana seuraavan lisäysehdotuksen kolmanneksi kappaleeksi liitteen kohtaan 444: "Ilmastonmuutos otetaan huomioon rakentamisen ohjauksessa huomioiden varjostavien puiden tarve ja pyrkimällä olemassa olevan puuston säilyttämiseen."

Nores ehdotti Laakson ja Karimäen kannattamana lisättäväksi päätöskohdaksi 5: "Rakennuslupien käsittelyajat ovat jo nyt Espoossa pitkät useisiin muihin kaupunkeihin verrattuna. Näyttää siltä, että lupakäsittelyajat ovat pidentymässä vielä nykyisestäkin. Lautakunta esittää, että rakennuslupien käsittelyyn lisätään resursseja. Esimerkiksi henkilön eläköityessä uusi lupakäsittelijä voisi aloittaa jo ennen eläköitymistä, jolloin lupien käsittely ei turhaan hidastu henkilövaihdosten myötä."

Sihto-Nissilä teki Goshnawin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen liitteeseen raha-asia-aloite Suomenojan linnuston seurannan jatkaminen, viimeinen lause korvataan "Näin ollen" fraasin jälkeen tekstillä: "Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo että on luontevaa, että kaupunkitekniikan keskus kustantaa kunnostustöihin liittyen vuosittaisen, pitkäaikaisen linnustokartoituksen valtuuston kahdesti esittämän toivomuksen mukaisesti."

Finnon alueen muuttuessa nopealla aikataululla rakentamisen aikana on välttämätöntä seurata linnustoa vuosittain. Harvempi seurantaväli ei mahdollista rakentamisen vaikutuksiin reagointia riittävän nopeasti. Valtuusto on puoltanut asiasta tehtyä toivomusesitystä vuosina 2018 ja 2020.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää, että vuodelle 2022 osoitetaan budjetista noin 10 000 euron määräraha Finnnon linnustokartoituksen tekemiseen vuonna 2022. Tämän jälkeen seurantaa jatketaan vuosittain. Näin varmistetaan, että rakentamisen vaikutukset linnustoon tunnetaan mahdollisimman hyvin ja kaupunki voi reagoida mahdollisiin muutoksiin kohdennetuin suojelutoimin."

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko muutosesitykset hyväksyä. Koska niitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ehdotusten tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

1. antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2022-2024

2.  
antaa liitteiden mukaiset vastaukset raha-asia-aloitteisiin
3.  
esittää liitteen mukaisesti perustettavaksi kolmea uutta virkaa.
4.  
Lautakunta korostaa ympäristö- ja rakennuskeskuksen toiminnan tärkeyttä puhtaan ja turvallisen ympäristön sekä laadukkaan ja sujuvan rakentamisen kannalta. LuonTo -ohjelman toteutus tarvitsee resursseja, joihin tulee varautua. Henkilöstön työssäjaksamisesta on pidettävä huoli. On varmistettava, ettei eläköityminen kuormita asiantuntijatyötä ja ettei eläköitymisen seurauksena kuntalaisten palvelut toimialalla heikkene.
5.  
Rakennuslupien käsittelyajat ovat jo nyt Espoossa pitkät useisiin muihin kaupunkeihin verrattuna. Näyttää siltä, että lupakäsittelyajat ovat pidentymässä vielä nykyisestäkin. Lautakunta esittää, että rakennuslupien käsittelyyn lisätään resursseja. Esimerkiksi henkilön eläköityessä uusi lupakäsittelijä voisi aloittaa jo ennen eläköitymistä, jolloin lupien käsittely ei turhaan hidastu henkilövaihdosten myötä.

## Selostus

### Talousarvion valmistelun lähtökohdat

Vuoden 2022 talousarvion sekä vuosien 2023–2024 taloussuunnitelman kehysohje on laadittu epävarmassa taloudellisessa tilanteessa. Koronaviruksen osalta ollaan edelleen leviämisvaiheessa. Palvelu-, tapahtuma ja kulttuurialalla on vielä mittavia rajoitustoimia ja työttömyys on edelleen huomattavasti koronaa edeltävää aikaa korkeammalla. Erityisesti pitkäaikaistyöttömyys on kasvanut voimakkaasti. Yritysten ja kuluttajien luottamus on kuitenkin korkealla ja talous on lähdessä hyvään kasvuun vuoden 2021 ja 2022 aikana. Riskinä on kuitenkin Delta- tai muiden varianttien voimakas tartuttavuus ja saadaanko rokotekattavuus nopeasti parantumaan yli 12-vuotiaiden ikäluokissa.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2019 arviointikertomuksessa suositeltiin, että talouden tasapainottamisen ja tuottavuuden Tatu 2 -ohjelman tavoitteiden toteutuminen on välttämätöntä taloudellisen kestävyuden saavuttamiseksi sekä kaupungin ja konsernin talouden tasapainottamiseksi. Kaikkien viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden tulee sitoutua talouden tasapainottamistavoitteiden toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen

vuositason sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelma valmisteltiin tiiviissä yhteistyössä toimialojen ja tulosyksiköiden kanssa syksyllä 2020. Valtuusto päätti Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus- ja sopeutusohjelmasta 18.10.2020.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomuksessa todettiin, että Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden tasapainon saavuttamiseksi. Kaupungin johdon ja henkilöstön sekä luottamushenkilöstön tulee määrätietoisesti jatkaa tasapainotus- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista. Vuosien 2022–2024 kehys perustuu Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelma tavoitetasoihin ja toimenpiteisiin.

Kehyksen ja taloussuunnitelman laadinta ovat saman prosessin peräkkäisiä osia. Käyttötalouden valmistelu alkaa kehysvaiheella ja tarkentuu myöhemmin syksyllä talousarvioksi ja -suunnitelmaksi sekä käyttösuunnitelmaksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulosyksikkö on 44 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, jonka palvelualueet ovat 442 Ympäristönsuojelu, 443 Ympäristöterveyden huolto ja 444 Rakennusvalvonta. Lisäksi tulosyksikkö sisältää palveluyksikön 440 Tukipalvelut.

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2021 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 11.10.2021 ja valtuusto päättää siitä 25.10.2021. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2022 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 8.11.2021 ja 29.11.2021. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 8.12.2021

### **Talousarvioaloitteet**

Espoon kaupungin hallintosäännön 7 § mukaan, valtuutetuilla on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimialaan kuuluvissa asioissa. Talousarvioaloitteet, jotka merkitsevät talousarvion muuttamista, on valmisteltava seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä, mikäli ne on jätetty maaliskuun loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen tulee esitellä vastaukset talousarvioon liittyviin aloitteisiin valtuustolle esitettävän talousarvioesityksen yhteydessä.

Ympäristön suojele-palvelualueen käyttötaloutta koskevia aloitteita on tehty 4 kappaletta ja aloitteet sekä vastaukset niihin on esitetty liitteinä.

## Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvonnan take-ohjelman mukaiset tuottavuustavoitteet sisältyvät taloussuunnitelmaan ja sen mukaiseen talousarvioesitykseen. Vuosina 2021–2025 toimenpiteillä tavoitellaan yhteensä henkilöstösäästöjä 975 tuhatta ja palveluostojen säästöjä 378 tuhatta.

Tämän lisäksi pyritään neuvottelemaan 200 tuhatta euroa pienempi maksuosuus Haltia-sopimukseen ja kiinteistöveroselvityksen tavoitteeksi on asetettu 7 miljoonan euron lisäys kaupungin kiinteistöverotuottoon. Henkilöstökustannusten säästöt arvioidaan toteutuvan kokonaan eläköityvien täyttämättä jääneistä vakansseista ja henkilöstöhallinnon tehostamistoimin.

## Talousarvioehdotus vuodelle 2022 ja taloussuunnitelma vuosille 2023 ja 2024

Liitteenä on taloussuunnitelma 2022–2024 jota esitetään Ympäristö- ja rakennuslautakunnan talousarvioksi 2022 ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2023–2024.

Ympäristöterveydenhuollon palvelualueelle esitetään kolmea uutta terveystarkastajan vakanssia, jotka on huomioitu palvelualueen talouskehityksessä sen siirtyessä sosiaali- ja terveystoimen toimialalta kaupunkiympäristön toimialalle.

## Päätöshistoria

### Liitteet

- 2 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan talousarvioesitys 2022 kokouksessa muutettu
- 3 Vastaukset vuoden 2022 talousarvioon liittyviin raha-aloitteisiin kokouksessa muutettu

### Oheismateriaali

Ei julkaista Henkilöstösuunnitelmalomake 2022-2024 Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus

9519/10.03.00/2021

## § 22

**Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 2021-1007 Kivitie 4**


Päätöspäivämäärä

7.10.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

13.10.2021

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-22-435-20 OLARI Pinta-ala 1797.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kivitie 4 02240 ESPOO  Asemakaava AO Erillispientalojen korttelialue  449.0 k-m <sup>2</sup> 243.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>		
<b>Toimenpide</b>	Tontin osittainen aitaaminen aita-tukimuuriyhdistelmällä.	
<b>Lausunnot</b>	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vähäinen Naapurien kuuleminen 22.06.2021 4 kpl	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Asemapiirustus Valokuvia Naapurin huomautus 2 kpl Hakijan vastine naapurin huomautuksiin	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	HANKE Lupavalmisteliija on päätöksellään 6.7.2021 § 53 myöntänyt toimenpideluvan tontin osittaiselle aitaamiselle aita-tukimuuriyhdistelmällä osoitteeseen Kivitie 4 tontille 49-22-435-20. Raja-aita sijoittuu kiinteistöjen Kivitie 4 (hakija) ja Kivitie 2 (49-412-1-964) sekä Friisiläntie 12 (12 49-22-435-17) väliselle rajalle. Tontti on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).  Haettavan aita-tukimuuriyhdistelmän korkeus naapuritonttien 49-412-1-964 ja 49-22-435-17 vastaisella tontinrajalla on 2000 mm, jolloin puisen aidan korkeus on noin 1000 mm - 900 mm ja jo rakennetun tukimuurin	

korkeus vaihtelee maan pinnan mukaan 1000 mm - 1100 mm. Aita toteutetaan pystylaudoitettuna lehtikuusialtana. Aita sijoittuu noin 200 mm oman tontin puolelle tontin rajasta, sillä tukimuuri on toteutettu aikaisemmin.

Rakennusvalvontakeskus tiedotti hankkeesta naapureille, jonka yhteydessä tontit 49-412-1-964 sekä 49-22-435-17 antoivat huomautukset. Tontin 49-22-435-17 huomautuksen mukaan hakemuksen sisältämä tukimuuri oli toteutettu luvottomasti ja rakennusteknisesti virheellisesti kesällä 2020. Huomautuksessa vaadittiin tukimuurin rakentamisen yhteydessä poistetun rajaojan palauttamista sekä tontin hulevesien johtamisen lopettamista naapuritonteille. Aidan ilmettä huomautuksessa esitettiin yhteneväistettäväksi huomautuksen antajan tontin olemassa olevien aitojen mukaiseksi. Huomautuksessa myös esitettiin aitatukimuuri yhdistelmän madaltamista korkeintaan 1800 mm tai jos aidan korkeus tulee olemaan yli 2000 mm koko rakenteen siirtämistä kauemmaksi rajasta. Huomautuksessa myös vaadittiin, että tontille ei saa istuttaa korkeaksi kasvaa viheraitaa.

Hankkeeseen ryhtyvä antoi huomautuksen johdosta vastineen ja muokkasi hakemusta huomautuksen saatuaan. Aitaa madallettiin niin, että aitatukimuuri on korkeintaan 2000 mm korkea.

Kuulemisessa ei ilmennyt seikkoja, jotka olisivat estäneet luvan myöntämisen. Huomioiden tehdyt muutokset alkuperäiseen suunnitelmaan, hakemusta voitiin puoltaa sellaisenaan. Aidan korkeus on perusteltu huomioiden maanpinnan korkeuserot. Esitetyn aitasuunnitelman, aidan sijainnin ja valokuvien perusteella voitiin katsoa, että aita soveltuu ympäristöönsä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukainen katselmus ei ollut tarpeen. Toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa eikä estä yleiskaavan toteutumista.

#### OIKAISUVAATIMUS

Tontin 49-22-435-17 osaomistajat ovat jättäneet toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että ympäristö- ja rakennuslautakunta kumoaa päätöksen sekä

- 1) ensisijaisesti valmistelee ja tekee perustellun päätöksen toimenpidelupahakemuksen hylkäämisestä, tai
- 2) toissijaisesti valmistelee ja tekee perustellun päätöksen muutettuna oikaisuvaatimuksen kappaleessa 22 ilmenevien edellytysten mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös on lainvastainen ja olennaisen puutteellisesti perusteltu. Perusteluissa on ratkaisevilta osin tukeuduttu todellisuuspohjaltaan virheellisiin seikkoihin.

Oikaisuvaatimusta perustellaan muun ohessa seuraavasti.

Tukimuurin tai tukimuuri-aita-yhdistelmän rakentamiselle ei ole ollut asianmukaista toimenpidelupaa tai naapureiden suostumusta. Tontti 49-



22-435-17 on yhteisomisteinen ja kyseisen tontin osalta olisi tullut saada kaikkien kuuden omistajan ja haltijan kirjallinen suostumus, mitä hankkeeseen ryhtyvä ei ole kysynyt tai saanut. Lupakäsittelijä on hyväksynyt hankkeeseen ryhtyvien lausunnon kirjallisten suostumusten hakemisesta ja saamisesta sellaisenaan ilman asianmukaista todistetta. Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt sähköpostitiedustelun keväällä 2020 ainoastaan yhdelle tontin 49-22-435-17 omistajista mutta tämä tiedustelu on koskenut pelkästään tukimuuria eikä sen päälle tulevaa aitaa.

Tonttia ei ole rakennettu Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) 15.1 §:n edellytysten mukaisesti. Edelleen tukimuuri on toteutettu tontille muualta tuodulla mittavalla määrällä täyttömaata ja sen tasaamisella, jolla on aiheutettu yli tuplasti RakJ:n sallimaa enimmäisarvoa suurempi korkeusero tontin rajalle. Tukimuurin rakentamisessa on suoritettu luvatta merkittävää maisemaa muuttavaa maantäyttöä, joka on muuttanut pihamaan korkeussuhteita olennaisesti. Tukimuuri on rakennettu ilman MRL 128 §:n vaatimaa maisematyölupaa ja RakJ:n 14.3 §:n vastaisesti.

Tukimuuri ja suunniteltu tukimuuri-aitayhdistelmä aiheuttavat merkittävää ja tarpeetonta haittaa tontille 49-22-435-17. Tukimuurin MRL:n ja RakJ:en vastaisen rakentamisen johdosta maaperän luonnollinen laskeminen on täysin poistettu tontin 49-412-1-964 ja tontin 49-22-435-17 välisellä rajalla ja nykyisellään tukimuurin rakenteet johdattavat vesijohdonomaisesti merkittävän määrän vettä suoraan tontille 49-22-435-17 ja aiheuttaa lätköitymistä. Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan tonttien rajalla sijainnut rajaoja on poistettu/täytetty tukimuurin rakentamisen yhteydessä.

Lisäksi valmiiksi korkean tukimuurin päälle suunniteltu korkea ja umpinainen aita muodostaa asumista merkittävästi haittaavan näköesteen suoraan oikaisuvaatimuksen tekijöiden (omakotitalo A) eteen. Umpinainen tukimuuri-aita-yhdistelmä aiheuttaa varjostushaittaa. Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat RakJ 15.2 §:än, MRL 135 §:än ja 138 §:än.

Jos ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy toimenpidelupahakemuksen, oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että se hyväksyttäisiin vähintään seuraavilla ehdoilla: aita ei saa olla umpinainen vaan vaakarimoitettu ja rimojen välissä aukot, hankkeeseen ryhtyvä veloitetaan huolehtimaan estämään veden johdattaminen tukimuurin kautta tontille 49-22-435-17, hankkeeseen ryhtyvä palauttaa tontin ja tontin 49-22-435-17 väliltä tukimuurin rakentamisen yhteydessä poistetun rajaojan ja aita-tukimuuriyhdistelmän yhteiskorkeus tontilta 49-22-435-17 katsottuna ei ylitä 1,8 metriä.

Oikaisuvaatimus vaatimuksineen sekä perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### HAKIJAN VASTINE

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimuksen johdosta. Vastineessa on tuotu esille muun ohessa seuraavia näkökohtia.

Hakija on kertonut ketä ja miten on naapureitaan kuullut ja heti hakuprosessin alussa kävi selväksi, että hakijan kuuleminen ei ole ollut riittävä. Tämän johdosta toimenpidelupaan liittyen naapurit on kuultu kaupungin toimesta erikseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä naapureiden suostumukseen liittyvä sähköposti on harhaanjohtava, sillä siitä on jätetty pois liite ja suunnitelma, jossa aita on esitetty ja johon suostumus on annettu.

Pintavesien huolehtimisesta hakija on huomionnut tukimuurin taustan asianmukaisilla pintakallistuksilla. Lisäksi hakija on salaojittanut tukimuurin, joka purkaa suureen molskotti-rakenteiseen kivisilmään. Hakija näkee, että lätäköityminen tapahtuu, vaikka muurin sijan korkoero olisi luiskattu, kuten on tapahtunut jo edellisenä keväänä. Lätäköitymistä on esiintynyt ainoastaan keväällä roudan ja lumien sulaessa. Tontin rajalla ei ole sijainnut rajajoa tontin 49-22-435-17 rakentamisen jälkeen. Tontin 49-22-435-17 pintavesien kuivatusta ei ole toteutettu heidän rakennuslupapiirustustensa mukaisesti. Tontti 49-22-435-17 on alueen matalin kohta. Hulevesiä ei mitenkään johdeta tontille 49-22-435-17, vaan imeytetään aikaisempaa enemmän omalla tontilla. Tukimuuri ei ole patorakenne.

Tonttien korkeussuhteita ei ole muutettu ja maantäyttö kohteessa on vähäistä. Vastineessa todetaan, että maisematyölupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Tontin 49-22-435-17 rakennusluvan mukainen asemapiirustus osoittaa pihojen väliseksi korkoeroksi n. 1,2...1,5 m. Korkeusasemat ovat nykyiselläänkin näiden korkojen mukaiset. Pihojen korkeusasemaa ei ole muutettu.

Alueen tavanomainen ja viereisten kiinteistöjen jo rakennetut rakennukset varjostavat naapuritonttia huomattavasti enemmän kuin luvan mukainen korkeudeltaan rajoitettu aita. Toimenpideluvan hakijalla tulee olla oikeus rakentaa kiinteistölleen huomioiden kaavan mukainen normaali rakentaminen.

Hakija on jättänyt rakennusvalvontaan erillisen valvontapyyntönsä koskien tontin 49-22-435-17 pintavesien johtamista.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Hanke täyttää MRL 138 §:n mukaisesti toimenpideluvan myöntämisen edellytykset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:n mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai

kunnan rakennusvalvonta viranomaisen erityisestä syystä toisin päätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Esitettyjen suunnitelmien mukaisesti tukimuuri ja aita sijoittuvat kokonaan hakijan oman tontin puolelle. RakJ 21 §:n mukaan tonttien välisen aidan rakentaminen ei edellytä toimenpideluvan hakemista, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Jos naapuritontin haltija ei hyväksy aidan rakentamista, aidalle voi hakea toimenpideluvan. Tukimuurin korkeus on noin 1000 mm ja tukimuurin päälle suunnitellun aidan korkeus noin 1000 mm, kokonaiskorkeuden ollessa siten 2 m. Rakennusvalvonta on kuullut hankkeen naapurit MRL:n mukaisesti. MRL:n mukaan toimenpideluvan myöntämisen edellytys ei ole se, että naapuri suostuu hankkeen toteuttamiseen.

Luvan hakijan tontille 20 vuonna 2005 valmistunut ja v. 2011 laajennetun asuinrakennuksen lattiakorkeus on +8.25 ja tontin pohjoisrajalle sijoittuvan autokatoksen ja talousrakennuksen korko +7.80. Naapuritontille 17 vuonna 2019 valmistuneen yksikerroksisen asuinrakennuksen A lattiakorkeus on +7.197. Korttelialueen maasto nousee luonnollisesti luoteeseen tontin 20 ja 17 piha-alueiden korkeuseron ollessa noin metrin, kuten asuinrakennusten lattiakorkojenkin ero. RakJ 15 §:n mukaan mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä pengertämällä tai tukimuurein. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metrin suurempi korkeusero. Vierekkäisen tonttien rakennusten lattiakoroista ja pihamaan luonnollisesta korkeuserosta johtuen pihamaan tasaukselle voidaan katsoa olevan erityinen syy ja tukimuurin rakentamisen yhteydessä tehtyjä maantäyttöjä tontin 20 kaakkoisrajalla voidaan siten pitää vähäisinä. MRL 128.2 §:n mukaan maisematyölupaa ei tarvita myönnetyn toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Tukimuuriaidan rakentamisesta aiheutuvaa varjostushaittaa on mahdoton kokonaan poistaa. Aitaa on lupavaiheessa huomautusten johdosta jo madallettu. Tukimuuriaita soveltuu ympäristöönsä ja toimenpide ei turmele maisemaa tai kaupunkikuvaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, jonka mukaan tukimuurin rakentaminen olisi huonontanut olemassa olevaa hulevesitilannetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän osaomistaman kiinteistön voimassa olevan rakennusluvan julkisivupiirustuksessa on osoitettu rajansuuntainen hulevesipainanne, jonka syvin kohta ei ole rajassa kiinni. Tukimuuriaidan rakentaminen ei vaikuta tähän painanteeseen.

Hakijan jättämää valvontapyyntöä ei käsitellä lupa-asian yhteydessä vaan se käsitellään rakennetun ympäristön valvonnassa.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

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

vastaava työnjohtaja

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

sijaintikatselmus aidalle

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Aidan keskikorkeuden tulee olla maksimissaan 2000 mm.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRI 126 ja 138 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Riikka Rautia, p. 046 877 1569

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Ei julkaista asemapiirros, julkisivu, rakennedetalji

Ei julkaista Aitasuunnitelma

Ei julkaista Oikaisuvaatimus koskien lupaa 2021-1007 21.7.2021

Ei julkaista 2021-1007 Oikaisuvaatimuksen liite - Espoon kaupungin päätös

Ei julkaista 2021-1007 Oikaisuvaatimuksen liite - Lainhuutotodistus 49-22-435-17

Ei julkaista 2021-1007 Oikaisuvaatimuksen liite - Sähköpostitiedustelu koskien tukimuuria

Ei julkaista 2021-1007 Oikaisuvaatimuksen liite - lähikuva vuotokohdasta

Ei julkaista 2021-1007 Oikaisuvaatimuksen liite - maantäytön laajuus

Ei julkaista 2021-1007 Oikaisuvaatimuksen liite - rajaoja

Ei julkaista Vastine, kommentteja oikaisupyynnöön OV 2021-1007

Ei julkaista Vastine Liite 1 valvontapyyntö OV 2021-1007

Ei julkaista Vastine Liite 2 täyttömäärät OV 2021-1007

Ei julkaista OHEISMATERIAALI Julkisivut ja hulevesipainanteet viimeisimmässä voimassa olevassa luvassa oikaisuvaatimuksen tekijän osaomistama Friisiläntie 12

**Jakelu**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/45

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 22

07.10.2021

Oikaisuvaatimuksen tekijä

10564/10.03.00/2021

## § 23

**Uudisrakennuslupa 2021-1082 Finnoonsilta 17**

Päätöspäivämäärä

7.10.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

13.10.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-124-6 KAITAA Pinta-ala 1373.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Finnoonsilta 17 02270 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e = 4,44 + 15 % 6100.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1)  Pääsuunnittelija: Ikonen Niilo arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103956902E	8144.0	7553.0	25000.0	13
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
	Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	25.08.2021	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	07.09.2021	Mahdollistava			
	Länsimetro Oy	21.9.2021	Ehdollinen			
	Metron rataisännöinti	30.9.2021	Ehdollinen			
	Ympäristönsuojelun palvelualue	21.9.2021	Ehdollinen			
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.09.2020	.			

	Kaupunkikuvatoimikunta 16.11.2020	Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta 14.12.2020	Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 11 kpl Valtakirja Hankekuvaus Sijoituslupa Hankkeen suunnittelijat Sopimus yhteisjärjestelyistä Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Rakennusjäteselvitys Energiaselvitys ja -todistus Palotekninen suunnitelma Esteettömyysselvitys Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Meluselvitys Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Selvitys kosteudenhallinnasta Hulevesisuunnitelma Pihasuunnitelma Väestönsuojapiirustus Rakennepiirustus Valokuvia ELY-keskuksen kohderaportti Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Sandwich-elementtien saumaus- ja suojausdetalji Tuulisuusselvitys LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet LV-asemapiirustus (hulevesien viivytyskaivon periaate) Korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma Lausunto täyttömaista Väritetyt julkisivut Sijaintikartta	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 91.  ASEMAKAAVA Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen	

yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusalan rajat ovat osittain tontin rajoissa kiinni. Tontin länsipuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli. Maanalaisen asemakaavan määräykset on huomioitu hankkeessa.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 13-kerroksinen, betonirunkoinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kellari ja asemakaava huomioiden kaksi liiketilaa ensimmäisessä kerroksessa sekä asuntoja palvelevia yhteistiloja ylimmässä kerroksessa. Rakennuksesta on suora yhteys viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat tontin leikki- ja oleskelualueet. Julkisivut ovat pääasiassa valkoista tiililaattaa ja ensimmäisessä kerroksessa on käytetty korttelisuunnitelma huomioiden vihreää lasitettua tiiltä. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet tai pihakannen tasolla oma asuntopiha.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 6100 kem<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 915 kem<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7553 kem<sup>2</sup>, josta 6100 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 884 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 569 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET



Rakennuksen länsipuolella ulokeparvekkeet ja perustusrakenteet ylittävät osittain tontin rajan kortteliin yhteispihan, eli AH-tontin 31-124-9 alueelle. Kansipihan tasolla rakennuksen julkisivulinja pysyy kuitenkin rakennusalan ja tontin sisäpuolella ja em. ylityksistä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

Rakennuksen 13. kerroksessa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävä osa, 60,5 kem<sup>2</sup>, on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 13. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta porrashuone palvelee asuntojen yhteistiloja ja se on suunniteltu luonnonvaloiseksi ja väljäksi asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Asemakaavan mukaan vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee sijoittaa kap/ma1-merkitylle alueelle. Lisäksi vieraspaikkoja saa sijoittaa piha-alueelle. Kohteessa vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista kaksi liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa on kuitenkin sijoitettu piha-alueelle mahdollisimman lähelle pihan puolen sisäänkäyntiä. Muut autopaikat sijaitsevat viereisen korttelin 31125 pysäköintilaitoksessa, minne liikuntaesteisillä tulisi pitkä matka. Esteettömät paikat on sijoitettu pihan kulmaan, jossa ne eivät häiritse oleskelu- ja leikkitoimintojen toteutumista. Piha-alueelle ei myöskään ole suunniteltu kaavan sallimia vieraspaikkoja, joten pihan muille toiminnoille on varattu riittävästi tilaa. Paikkojen sijoittamisesta pihakannen päälle on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem<sup>2</sup> liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten kaavan valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle salliman 20 % vähennyksen jälkeen 45 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 46 autopaikasta kaksi on suunniteltu liikuntaesteisille ja ne on sijoitettu kansipihalle tontin 31-124-9 alueelle. Muut 44 autopaikkaa on sijoitettu rakennuksen pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem<sup>2</sup>. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 203 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa

varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 162 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Rakennukseen toteutetaan kaksi palolta suojattua uloskäytävää. Toista rakennuksen hisseistä voidaan käyttää pelastustoimintaan. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty ympäristömeluselvitys sekä julkisivun ja parvekelasituksen ääneneristävyysuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty ulkoseinärakenteeseen, ikkunoihin, parvekeoviin sekä parvekelasitukseen kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan pääosin viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin. Osa piha-alueiden pintavesistä johdetaan kansipihan sadevesikaivojen kautta korttelin yhteiseen hulevesijärjestelmään yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Perustamistapalausunnossa todetaan mm., että maaperästä on otettu näyte sulfidipitoisuuden määrittämiseksi ja että näytteen pitoisuusarvojen perusteella kohteessa voidaan käyttää normaaleja paaluja. Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta on pyydetty lausunto sulfidisavien huomioimiseen liittyen ja lausunnon ehdot tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kaksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen

suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinänsäilytyksen.

Rakennuksen perustusrakenteet sijoittuvat osittain katualueelle. Katualueelle ulottuville rakenteille on saatu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen länsipuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista ja hakijatontin kahden liikuntaesteisten autopaikan sijoittamisesta kansipihan alueelle. Lisäksi hakijatontti on sopinut alustavasti rasitesopimuksen tekemisestä AH-tontin 31-124-9 kanssa rakennuksen parvekkeiden ja perustusrakenteiden sijoittamisesta osittain AH-tontin puolelle. Myös 44 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

#### Esittelijän päätoeendotus

Ehdotuksen tekijä: Vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta pyydetty lausunto ja lausunnon ehdot sulfidisavien huomioimiseen liittyen tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä. Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metraisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n

verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa. Vastuullisen pohjarakennesuunnittelijan on todettava rakennustyön aikana, että rakennuksen alle aiemmin tuotu täyttömaa täyttää Ympäristöministeriön asetuksen pohjarakenteista 13 ja 14 § vaatimukset. Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakennus- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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

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

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat sekä leikki- ja oleskelualueet oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen 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 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

2021-1082 Asemapiirros  
2021-1082 Sijaintikartta  
Ei julkaista 2021-1082 Hankekuvaus  
Ei julkaista 2021-1081 Leikkaus A - A  
Ei julkaista 2021-1081 Pohjapiirustus kellari  
Ei julkaista 2021-1081 Pohjapiirustus 1. kerros  
Ei julkaista 2021-1081 Pohjapiirustus 2. - 6. kerros  
Ei julkaista 2021-1081 Pohjapiirustus 7. - 12. kerros  
Ei julkaista 2021-1081 Pohjapiirustus 13. kerros  
Ei julkaista 2021-1082 Väritetyt julkisivut  
2021-1082 Näkymä Finnoonsilta  
2021-1082 Näkymä sisäpiha  
2021-1082 Näkymä 1a  
2021-1082 Näkymä 1b

### **Jakelu**

Hakijat

§ 24

## Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

### Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

### **Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle tulleet kirjeet ja päätökset:**

Uudenmaan ELY-keskus, 23.9.2021, UUDELY/9300/2021  
Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä  
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: Kapseri Oy, Hans Westerlundintie 2  
[Linkki päätökseen](#)

Uudenmaan ELY-keskus, 23.9.2021, UUDELY/9531/2021  
Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä  
Ilmoittaja ja puhdistettava alue: ST1 Oy, Turuntie 2  
[Linkki päätökseen](#)

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/45

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

07.10.2021

§ 25

## **Viranhaltijoiden päätökset**

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

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

vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan yleisiä asioita koskeva päätöspöytäkirja 23.9.2021  
1 § Päätös korvausvaatimuksesta (salassa pidettävä)

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 17, § 18, § 21, § 24, § 25**

### **Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 19, § 20**

### **Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen
- kuntien yhteisen toimielimen päätöksestä sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaika viranhaltijalain 37 §:ssä tarkoitettua irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kuitenkin kulua vasta 40 §:n 1 momentissa säädetyn irtisanomisajan päättymisestä. Sama koskee valitusaikaa silloin, kun 37 §:ssä tarkoitetun irtisanomista koskevan päätöksen on tehnyt valtuusto tai kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitettu kuntayhtymän toimielin.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon 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. Päätöksen julkaisupäivän voi varmistaa päätöksen valmistelijalta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Ympäristö- ja rakennuslautakunta

**Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros  
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 15.45  
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi  
Telekopio: +358-(0)9-816 22495  
Vaihde: +358-(0)9-81621

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 22, § 23****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, sekä
4. kunnalla.

Jos rakennusluvan 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, oikaisuvaatimuspäätökseen 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 käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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