



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.10.2022

Kokoustiedot

Aika 27.10.2022 klo 17:00 - 21:28
Tauko: 19.17 - 19.30

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Pulkkinen Piia	varajäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	saapui klo 19.04 § 173 käsittelyn aikana, poissa klo 20.22-20.33 § 175 käsittelyn aikana
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 17.06 § 167 jälkeen, poissa klo 20.45- 20.48 § 177 käsittelyn aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	poistui klo 19.03 § 173 käsittelyn aikana
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17.57 § 171 jälkeen
	Tuominen-Maila Anni Myllynen Maria	vs. rakennusvalvontajohtaja valvontapäällikkö	poistui klo 17.57 § 171 jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 17.58 § 171 jälkeen
	Mäntymaa Eemi	vs. rakennuslakimies	

Liedes Nestori
Tiihonen Erja

vs. lakimies
hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Erja Tiihonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Bjarne Häggman
pöytäkirjantarkastaja

Jyrki Noponen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 02.11.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 167		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 168		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 169		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 170		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta vesijohdon ja paineviemärin asentamiseksi meren pohjaan välille Keilaniemi-Leppäluoto	9
§ 171	1	Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset	11
§ 172	2 - 7	Valokuituputkien sijoituspäätös, Equinix (Finland) Oy (0109023-9), kiinteistö 49-452-2-1321, Ruukinrannantie, Alberga	14
§ 173	8	Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21	20
§ 174	9	Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-413-4-80, Metsämaankuja 7	27
§ 175		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-449-1-1064, Ramsiontie 9a	33
§ 176		Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30	41
§ 177	10	Oikaisuvaatimus, jatkolupa, pidentäminen 2022-1292 Verkkopolku 7	46
§ 178		Uudisrakennuslupa 2022-1235 Alakartanontie 2	50
§ 179		Laajennuslupa 2022-1153 Niittyportti 4	60

§ 167

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.10.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/74

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 168

27.10.2022

§ 168

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Bjarne Häggman ja Jyrki Noponen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/74

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 169

27.10.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 169

§ 169

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Vs. rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) 2 § / 13.10.2022: Hallintosopimus hankintayhteistyöstä, Rakentamisen yhteisten Topten käytäntöjen digitaalisen tuotanto- ja julkaisualustan kehittäminen

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Hallintosopimus hankintayhteistyöstä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/74

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 169

27.10.2022

Tiedoksi

5242/11.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 170

§ 170

**Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta
vesijohdon ja paineviemärin asentamiseksi meren pohjaan välille
Keilaniemi-Leppäluoto**

Valmistelijat / lisätiedot:
Fagerlund Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei kannata vesijohdon ja paineviemärin rakentamista hakemuksessa esitetylle alueelle. Suunniteltujen johtojen linjaus Keilaniemessä sijoittuu alueelle, jolle on suunniteltu meritäyttöä, ja jolla on vireillä Keilarannan asemakaavan muutos 220836. Meritäytölle on asemakaavassa suunnitteilla hotelli- ja kongressikeskus, toimistorakennus ja rantaraitti. Paineviemärin ja vesijohdon sijoittaminen Keilarannan asemakaava-alueelle vaikeuttaa merkittävästi asemakaavan laatimista ja toteuttamista, mikä on vesilain 3 luvun 5 §:n vastaista. Lisätietoja Keilarannan asemakaavahankkeesta:
<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/toimistoja-hotelli-kongressikeskus-ja-asuntoja-keilaniemeen>

Keilalahden alueelle on olemassa myös muita suunnitteluvarauksia ja alustavia suunnitelmia liittyen rantarakentamiseen ja meritäyttöihin. Hakijan tulee keskustella vaihtoehtoisesta johtojen linjauksesta HSY:n, Espoon kaupungin ja Helsingin kaupungin kanssa.

Mikäli vaihtoehtoinen linjaus johdoille löydetään, tulee hakijan täydentää hakemustaan myös tarkemmilla tiedoilla linjauksen alueella esiintyvistä luontoarvoista ja merialueen tilasta sekä miten estetään hankkeen haitalliset vaikutukset näihin. Hakijan tulee täydentää hakemustaan myös selvityksellä siitä, miten estetään paineviemärin vuodot.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 4.10.2022 Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa [REDACTED] vesilupahakemuksesta koskien vesijohdon ja paineviemäriin asentamista meren pohjaan välille Keilaniemi-Leppäluoto. Asian diaarinumero on ESAVI/24670/2022. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 10.11.2022. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2243045>

Hakemuksen mukaan vesijohto ja jätevesiviemäri liittävät Leppäluodon saaren yhden kiinteistön rakennukset vesihuoltoverkostoon. Vesijohto ja viemäri liitetään mantereella HSY:n verkostoon. Putket lähtevät Espoon Keilaniemestä ja päätyvät Helsingin puolelle Leppäluodon saaren itäpuolelle. Vesi- ja viemäriputkien pituus on noin 700 m ja ne upotetaan painoilla meren pohjaan.

Hakemuksen mukaan vesisyvyys putkilinjalla vaihtelee 1–4,5 m välillä. Putkilinjalle osuu veneväylä. Rantautumiskohdissa tulee vähäistä kaivuuta johdon upotuksen takia. Mahdollisten ylimääräisten kaivumassojen hävitys tehdään kaatopaikalle.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

2488/03.00.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 171

§ 171

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

Valmistelijat / lisätiedot:

Larsson Aron

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi HSY:n hallituksen 23.9.2022 hyväksymät uudet Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) hallitus on kokouksessaan 23.09.2022 § 107 hyväksynyt uudet pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset.

[Linkki](#) HSY:n hallituksen päätökseen liiteasiakirjoineen.

Jätehuoltomääräysten muutosten taustalla on muuttunut jätelainsäädäntö, joka edellyttää jätteiden erilliskeräyksen laajentamista. Suurin yksittäinen muutos koski biojätteen erilliskeräyksen laajentamista koskemaan kaikkia toimialueen kiinteistöjä, vapaa-ajan kiinteistöt pois lukien. Kunnan hallinto- ja palvelutoiminnan kiinteistöjen erilliskeräysvelvoitteita laajennettiin jäteasetuksen mukaisesti. Lisäksi lähes kaikkia määräyskohtia täsmennettiin käytännön soveltamiskokemuksen perusteella.

Ehdotus pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräysten muuttamiseksi on ollut lausuntokierroksella 3.5-17.6.2022. Lausuntoja annettiin yhteensä 24 kappaletta sekä mielipiteitä ja kannanottoja yhteensä 17 kappaletta. Tämän lisäksi 17.-26.10.2018 toteutettuun avoimeen nettikyselyyn vastasi 568 vastaajaa, joista lähes puolet olivat Espoosta ja kolmannes omakotitaloasukkaita.

Erilliskeräyksen lisäksi eniten lausuntopalautetta kohdistui kompostointia, jätteiden putkikeräystä sekä jäteastioiden omistuksen siirtymistä koskeviin määräyskohtiin. Useissa lausunnoissa painotettiin tiedotuksen, viestinnän ja opastuksen tarvetta liittyen erityisesti erilliskeräyksen laajentumiseen sekä kompostointiin. Lausuntopalautteen perusteella määräyksiä muutettiin tai täsmennettiin useita yksittäisiä määräyskohtia tai niitä koskevia perusteluja.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta toi 9.6.2022 § 104 antamassaan [lausunnossaan](#) esille muun muassa jäteastioiden sijoittamisen haasteet tiivistyvässä kaupunkirakenteessa rakennusjärjestykset huomioiden, täsmennyksiä yksittäisiin määräyskohtiin sekä tarpeen erilliskeräysvelvoitteiden siirtymäajan pidennykselle Espoossa. Esimerkiksi lautakunnan muutosehdotus koskien putkikeräysjärjestelmän ylläpitäjän toimintasuunnitelmasta toimintahäiriöiden varalle hyväksyttiin tarkistetuissa jätehuoltomääräyksissä. Erilliskeräysvelvoitteen siirtymäajan pidentämisestä Espoossa HSY:n hallitus päätti säilyttää erilliskeräysvelvoitteen siirtymäaikataulun alkuperäisen ehdotuksen mukaan alkavaksi 01.07.2023.

HSY:n hallitus päätti määrätä jätehuoltomääräykset tulemaan voimaan 1.11.2022 mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, lukuun ottamatta erilliskeräysvelvoitteita, jotka tulevat voimaan siirtymäajan jälkeen. Biojätteen erilliskeräysvelvoitteet tulevat voimaan seuraavasti:

- Espoossa, Kauniaisissa ja Kirkkonummella 1.7.2023
- Vantaalla 1.1.2024
- Helsingissä 1.7.2024.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/74

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 171

27.10.2022

Oheismateriaali

Tiedoksi

5211/10.03.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 172

§ 172

**Valokuituputkien sijoituspäätös, Equinix (Finland) Oy (0109023-9),
kiinteistö 49-452-2-1321, Ruukinrannantie, Alberga**

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Equinix (Finland) Oy:lle valokuituputken sijoittamisoikeuden kiinteistöille 49-452-2-1321 vahvistamalla tämän päätöksen liitteenä olevan sijoittamissuunnitelman.

Sijoittamisoikeuden ehdot

Sijoittamisoikeuden saajien on valvottava, että sijoittaminen tehdään sijoittamissuunnitelman mukaisesti.

Sijoittamisoikeuden saajien on tehtävä rakennusvalvontaan ilmoitus, kun sijoittaminen on tehty.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Säännöksen 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja

edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 230 §:n sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin seuraavat tiedot:

- 1) kartta, joka osoittaa sijoitettavien telekaapelien ja radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden sijainnin;
- 2) kiinteistöjaotuksen osoittava kartta, johon on merkitty alueella sijaitsevat kiinteistöt ja teleyrityksen olemassa olevat tukiasemat;
- 3) asiakirja, josta käy ilmi telekaapelien, tukiaseman tai radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden sijoittamisten yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakentamisaika;
- 4) rakentamissuunnitelma, josta käy ilmi, miten telekaapelin reitti merkitään maastoon;
- 5) selvitys sijoittamisen viranomaislupatarpeesta;
- 6) sijoitettavien rakenteiden, verkon osien ja laitteiden ylläpitosuunnitelma;
- 7) arvio laitteiden energiankulutuksen tasosta;
- 8) ennallistamistoimet sen jälkeen, kun sijoittamistarve päättyy.

Saman lain 234 §:ssä sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Edellä 229 §:n 1 momentissa tarkoitettujen yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä. Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Hakemuksen lähtökohdat

Equinix (Finland) Oy on hakenut sijoittamisoikeutta kaivamalla toteutettavalle valokuituputkitukselle (1 kpl putkia, sijoitusyvyys on 700 mm) kiinteistön 49-452-2-1321 alueelle. Hakijan mukaan valokuituputken sijoitusreitti on vuonna 2021 Equinixin rakentaman reitin varmentava reitti. Helsingin kaupungin kanssa maanomistajana ei ole tehty sopimusta sijoittamisesta. Maanomistaja on kuitenkin puoltanut sijoitusta ehdollisena.

Päätökseen sisältyvänä sijoitus suunnitelmana toimii hakemus liitteineen.

Kiinteistöt ja kaavatilanne

Kiinteistön alueella, jolla reitti sijaitsee, on osin voimassa oleva asemakaava (049 221800, Lahdenpohja). Alue, jolla reitti sijaitsee, on asemakaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi. Asemakaavan mukaan alueella ei saa suorittaa ennen luonnonsuojelualueen perustamista sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Ympäristöministeriön asetuksella Uudenmaan maakunnan luonnonsuojelualueista (333/2021) on perustettu Elfvikin metsän luonnonsuojelualue (2 § 1 momentin 1 kohta). Edellä mainittu luonnonsuojelualue ei kuitenkaan ulotu sijoittamispäätöksen kohteena olevalle kiinteistölle 49-452-2-1321.

On myös huomioitava, että sijoittamissuunnitelman mukainen valokuituputken sijoittaminen ei ole luonnontilaa muuttava toimenpide.

Kiinteistöllä on osin voimassa myös Espoon eteläosien yleiskaava. Sijoitusalueella on osin voimassa yleiskaavan suojelualueiden rajoitus sekä virkistysalueen rajoitus. Molempien rajoitusten mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:ssä on säädetty.

Sijoittamisen sijoittuessa tien varrelle maahan, sen ei voida katsoa vaikeuttavan kaavan laatimista tai yleiskaavan toteutumista. On huomioitava, että sijoituspäätöksellä ei ratkaista mahdollista MRL:n mukaista luvantarvetta tai kaupungin edellyttämiä kaivulupia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on aiemmin päätöksellä 25.08.2022 § 132 myöntänyt kiinteistölle 49-452-2-1321 valokuitukaapelin- ja putken sijoittamisoikeuden. Nyt käsiteltävänä olevan hakemuksen mukainen reitti risteää reitin kanssa, johon on myönnetty sijoittamisoikeus päätöksessä 25.08.2022 § 132. Hakija on käynyt reitin läpi Eastern Light Finland I Oy:n kanssa, jolle on myönnetty em. sijoittamisoikeus. Yhteinen reitin osa on tarkoitus toteuttaa yhteiskaivuuna, jolloin kyseistä reitin osaa ei tarvitse kaivaa kuin kerran.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakemuksessa esitetyn reitin vaihtoehtoinen reitti on käytännössä sama kuin esitetty reitti. Hakijan mukaan reitti on vuonna 2021 Equinixin rakentaman reitin varmentava reitti. Tästä syystä uusi reitti ei saa osua jo rakennetulle reitille. Lisäksi hakija on esittänyt, että reitti ei saa ylittää tiettyä pituutta. Hakijan mukaan näistä syistä esitetty reitti on käytännössä ainoa vaihtoehto.

Aiheutuva haitta

Hakijan on arvioinut sijoitustyönaikaisia haittoja. Hakemuksen mukaan työn aikainen haitta on vain hetkellistä ja saattaa rajoittaa liikennettä alueella. Hakijan mukaan suojaukset ja liikennejärjestelyt tehdään kaupungin ohjeiden mukaisesti. Hakijan mukaan haitta on väliaikainen, ja työn jälkeen haitta poistuu alueelta.

Johtopäätökset

Koska valokuituputken sijoittamista ei voida edellä esitetyn perusteella muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, eikä sijoittamisesta aiheudu kiinteistöille 49-452-2-1321 tarpeetonta haittaa, voidaan sijoitus määrätä hakemuksen mukaisesti.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaisesti seuraavasti:

Päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €.

Maksu tästä päätöksestä on 900 €.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Korvausta ei ratkaista tällä päätöksellä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 238 §:n nojalla tehdä tästä päätöksestä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen 31.5.2021 hyväksymä Espoon kaupungin rakennusvalvontataksa 14 § 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229 §

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka

Kiinteistö 49-452-2-1321, Alberga ESPOO

Omistaja: Helsingin kaupunki

Hakija

Equinix (Finland) Oy, y-tunnus: 0109023-9

Hakemus

Haetaan sijoittamisoikeutta kaivamalla toteutettavalle valokuituputkitukselle kiinteistön 49-452-2-1321 alueelle.

Helsingin kaupungin kanssa maanomistajana ei ole tehty sopimusta sijoittamisesta. Maanomistaja on kuitenkin puoltanut sijoitusta ehdollisena.

Hakijan on tarkoitus kaivaa kaivantoon yksi MPx110-muoviputki, johon sijoitetaan 2x288k-valokuituputki. Laitteen energiankulutus on hakijan mukaan Euro 5 - standardin mukainen. Kaivuun pyritään toteuttamaan yhteiskaivuna N3M:n kanssa.

Hakijan mukaan kaivuun toteutetaan kaupungin ja operaattoreiden ohjeiden mukaisesti ja kaivuun jälkeen pinnat palautetaan vähintään alkuperäistä vastaavaan kuntoon.

Hakijan mukana reitti kartoitetaan johtotietojärjestelmiin ja tullaan myös merkitsemään varoitusnauhalla.

Hakemuksessa esitetyn reitin vaihtoehtoinen reitti on käytännössä sama kuin esitetty reitti. Hakijan mukaan reitti on vuonna 2021 Equinixin rakentaman reitin varmentava reitti. Tästä syystä uusi reitti ei saa osua jo rakennetulle reitille. Lisäksi hakija on esittänyt, että reitti ei saa ylittää tiettyä pituutta. Hakijan mukaan näistä syistä esitetty reitti on käytännössä ainoa vaihtoehto. Reitti on esitetty hakemuksen liitteenä olevassa kartassa. Reitillä on kaasuputki. Hakija on toimittanut haltijan suostumuksen sijoitukseen kaasuputken osalta.

Hakijan mukaan työt kestävät 1-3 viikkoa ja eivät aiheuta pysyvää haittaa. Hakijan mukaan työ on tämän jälkeen huoltovapaa eikä aiheuta toimenpiteitä.

Kuuleminen

Helsingin kaupungille on varattu 12.8.2022 hallintolain mukainen mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta.

Helsingin kaupungin toimittamassa vastineessa on todettu, että hanketta puolletaan ennakkolausunnon mukaisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA Hakemus e-permit 036 2022
- 2 EI JULKAISTA Hakemuksen täydennys
- 3 EI JULKAISTA Valtakirja_Eltel_20211102
- 4 EI JULKAISTA Helsingin kaupungin puolto
- 5 EI JULKAISTA Gasgridin lausunto
- 6 EI JULKAISTA Karttaliite Ruukinrannantie

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Sijoituslupa 2022-204

Tiedoksi

Hakija
Gasgrid Finland Oy
Eastern Light Finland I Oy
Kiinteistön 49-452-2-1321 omistaja
Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua

1844/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 173

§ 173

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistöstä [REDACTED] osan omistavan Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, joka olisi hänen näkemyksensä mukaan tapahtunut tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana. Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet ovat toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle. Lisäksi toimenpidevaatimuksen tekijä vaatii Espoon kaupunkia korvaamaan aiheutuneet lakimieskulut Asunto Oy Nevasaralle.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Toimenpidevaatimus käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisena jatkuvan valvonnan asiana, joka kohdistuu tontin [REDACTED]

yläpuolisiin kiinteistöihin. Tässä päätöksessä ei oteta kantaa mahdollisiin vahingonkorvausoikeudellisiin seikkoihin.

Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisessa rakennusluvassa ei ole määräyksiä hulevesien johtamisesta. Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisen rakennusluvan mukaan pintavedet puretaan ao. kiinteistön ja kiinteistön [REDACTED] väliseen avo-ojaan (lupa 49-1998-387).

MRL 13 a luku hulevesiä koskevine määräyksineen (erityisesti MRL 103 k §) soveltuu tavanomaisesti uudisrakennusrakennushankkeisiin, jolloin MRL:n mukaisessa lupaharkinnassa voidaan antaa määräyksiä hulevesien hallinnasta rakennuspaikalla. Käsillä olevassa tapauksessa naapurikiinteistöjen viimeisin MRL:n mukainen lupa (49-2005-1985) on vuodelta 2005.

Vaikka MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista, rakennusvalvonnassa ei tulkita MRL 103 k §:ä siten, että sen nojalla annettaisiin määräyksiä taannehtivasti kiinteistöille, joiden pintavesien tai hulevesien hallinta on jo myönnettyjen lainvoimaisten lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

MRL 165 §:ssä säädetään puolestaan luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Suoritettuna paikalla käynnin mukaan kiinteistöillä ei ole suoritettu sellaisia maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä, tai muitakaan sellaisia toimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöillä siten, kuin MRL 165 §:ssä on säädetty.

Lisäksi on huomioitava, että valuvien vesien täysin haittaa aiheuttamaton hallinta on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulaessa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa haittaa, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen.

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään.

Kaupunkitekniikan keskuksen selvityksessä on arvioitu, että kiinteistölle [REDACTED] tullut vesivahinko on aiheutunut ympäröivän alueen kiinteistöjen ja kadun hule- ja vajovesien virtaussuuntien muuttumisesta, alueella korkealla olevan pohja- ja orsiveden pinnasta sekä osittain kiinteistön rakentamistavasta.

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan toimenpidepyynnön kohteina olevien kiinteistöjen hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista (MRL 103 k § ja 165 §). Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] hulevesien ohjaus on linjassa lainvoimaisten lupien kanssa, jotka on kiinteistöille myönnetty. Sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta, ei ole esitetty.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Käsittely

Jarmo Nieminen ehdotti Bjarne Häggmanin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunta ei voinut hyväksyä yksimielisesti palautusehdotusta, joten asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka eivät kannata palauttamista, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat Niemisen palauttamisehdotusta, äänestävät "ei". Äänestyksessä palauttamista kannatti 6 jäsentä ja sitä vastusti 6 jäsentä ja yksi jäsen äänesti tyhjää. Puheenjohtaja totesi lautakunnan hylänneen palautusehdotuksen puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestystuloksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Mika Hentunen ehdotti puheenjohtajan kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohteet

Kiinteistö [REDACTED]

[REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

[REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

[REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

[REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

[REDACTED]

Omistaja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Kiinteistö [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtajana

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, jonka toimenpidevaatimuksen tekijä esittää tapahtuneen tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana.

Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet olisivat aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Espoon kaupunki johtaa hulevesiä osoitteissa [REDACTED] (kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED] sijaitsevien tonttien välille Jupperinmetsän ali rakennettua putkea pitkin. Toimenpidevaatimuksen tekijä katsoo, että tästä eteenpäin hulevesien hallinta on laiminlyöty ja päätepisteenä näille kaupungin ohjaamille sekä

muiden ympäröivien kiinteistöjen (jotka sijaitsevat osoitteissa [REDACTED], kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED]) hulevesille on Asunto Oy Nevasaran ja viereisen kiinteistön välinen raja.

Asunto Oy Nevasara on tehnyt asiaan liittyen 9.2.2021 kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle ja vetoaa toimenpidepyynnössään kantelun johdosta annettuun päätökseen.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on perustellut vaatimustaan seuraavasti:

Kaupungin vastuu hulevesien hallinnasta ja suunnittelusta perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 103 i §:ään. Sen mukaan yleinen vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Kunnan tulee lisäksi huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Vastaavasti kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Näin myös Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 16 § mukaan: Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Tarvittaessa kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi (MRL 103 k §).

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä (MRL 103 k §).

Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin, että kunta vastaa yleisesti hulevesien hallinnan järjestämisestä ja kiinteistön omistajien tulee huolehtia oman kiinteistönsä hulevesistä niin, ettei ympäröiville kiinteistöille aiheudu vesistä haittaa. Jos kiinteistön omistaja laiminlyö velvoitteensa, kunnan tulisi antaa määräys haitan poistamisesta.

Toimenpidevaatimus perusteluineen, kantelu eduskunnan oikeusasiamiehelle ja eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen edustaja on käynyt paikan päällä 1.11.2017. Kaupunkitekniikan edustaja on selvittänyt asiaa ympäristökeskuksen edustajan kanssa. Keskustelun pohjalta kaupunkitekniikan keskus on toimittanut asunto-osakeyhtiölle vastauksen, jossa todetaan, että naapurin kiinteistön alueella on aikoinaan ollut vesilammikon kuivatus, joka on saattanut aiheuttaa virtausuunnan muutoksen maan alla aiheuttaen kiinteistön vesivahingon.

Paikalla on käyty toisen kerran 20.12.2017, jolloin paikalla käyntiin ovat osallistuneet Espoon kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen edustajat. Käynnin aikana havaittiin kyseessä olevan pohja- tai orsivesiä yhdessä kiinteistöjen hulevesien kanssa. Pohja- ja orsivesi ilmeni lähellä olevan tontin kaivannon pohjaan tulleesta vedestä ja toisen omakotitalon salaojatyömaan yhteydessä, jossa vesi nousi kaivantoon.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on antanut 9.5.2022 asiassa oheismateriaaliksi liitetyn päätöksen (EOAK/965/2021).

Rakennuslakimies on 23.6.2022 tuonut kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle esiin mahdollisuuden saattaa valvonta-asia ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajille on varattu tilaisuus tulla asiassa kuulluksi 1.8.2022 ja 2.8.2022 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajat eivät ole käyttäneet tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Äänestyslista § 173

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö lautakunnalle 23.06.2022
- EI JULKAISTA Karttaliite As Oy Nevasara
- EI JULKAISTA EAO päätös Nevasaran kantelussa
- EI JULKAISTA Kantelu Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite 1 Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio Nevasara

- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio puhelinkeskustelusta
26.6.2019, Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiasian etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu
hulevesiongelmanetenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaralle
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaran asiaan
- EI JULKAISTA Kantelun liitekartta Nevasara

Tiedoksi

Asunto Oy Nevasara
Toimenpidepyynnön kohteet

3184/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 174

§ 174

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-413-4-80, Metsämaankuja 7

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] toinen omistaja [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED]).

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitetun paikalla käynnin 8.10.2021 havaintojen perusteella ko. kiinteistön pohjoisen kiinteistönosan pintavedet imeytyvät ja

johtuvat kiinteistön pohjoisosan nurmialueelle. Vedet johtuvat pohjoissuuntaan korkeuskäyrien mukaisesti. Kiinteistön eteläisellä puoliskolla pintavedet imeytyvät osin pihamaalla ja johtuvat kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] vastaiseen avo-ojaan, joka on kiinteistön [REDACTED] puolella. Oja näkyy ja on paikannettu kaupungin sähköiseen paikkatietojärjestelmään.

Avo-oja jatkuu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kulmapisteestä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisenä avo-ojana, jota paikalla käynnillä tutkittiin. Avo-oja jatkuu kiinteistön [REDACTED] rajalta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisenä avo-ojana kohti länttä.

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

Avo-oja oli myös kiinteistön osalta [REDACTED] hyvin kunnossapidetty. Vesi virtasi avo-ojassa esteettä eikä ojassa ollut havaittavia tukoksia.

Vesilain mukaisesti ojan kunnossapitovastuu kuuluu hyödynsaajalle, tai milloin hyödynsaajia on useampia, heille yhteisesti omien ojaosuuksien osalta. Lisäksi toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaa ojaa ei saa perusteettomasti tukkia tai veden juoksua ojassa estää (vesilaki 5 luku 8 § ja 10 §).

Kiinteistöllä [REDACTED] ei muutoinkaan havaittu sellaista konkreettista haittaa, joka aiheutuisi kiinteistöltä [REDACTED] johtuvasta luonnollisesta valumasta tai hulevedestä.

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee varastorakennus, jolle on myönnetty 13.11.2014 rakennuslupa 49-2014-1778 ja jota ei ole loppukatselmoitu. Tämä on rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan tiedossa ja käsittelyssä. Kiinteistön [REDACTED] omistajaa on kehoitettu hakemaan varastorakennukselle uutta lupaa.

Kiinteistöllä ei ole havaittu suoritetun louhintatöitä. Todettakoon lisäksi, että rakennusvalvontaviranomainen ei valvo louhintatöitä. Louhintatöitä valvoo poliisi.

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Johtopäätös

Paikalla käynnin perusteella todettiin, ettei toimenpidepyynnössä

vaadittuihin toimenpiteisiin ole syytä ryhtyä, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia säännöksiä hulevesistä (13 a luku) tai pintavesistä (165 §) ei ollut rikottu.

Rakennusvalvontaan toimitetun selvityksen ja paikalla käynnin perusteella ei muutoinkaan ole tullut esiin mitään sellaista, johon rakennusvalvonnan toimesta ei olisi puututtu tai johon rakennusvalvontaviranomaisen tulisi nyt puuttua.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Käsittely

Mia Nores ehdotti Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Piia Pulkkinen ilmoitti vastustavansa pöydällepanoehdotusta. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että pöydällepanosta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat pöydällepanoa, äänestävät "jaa", ja ne jotka, vastustavat sitä, äänestävät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä äänellä neljää ääntä vastaan hyväksyi Noreksen pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin pöydälle.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde
Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät

Kiinteistö [REDACTED]

Osaomistaja [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Omistaja [REDACTED]

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön [REDACTED] hulevedet ohjautuvat avo-ojasta hallitsemattomasti kiinteistölle [REDACTED].

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön [REDACTED] omistaja on kaivanut tonttien rajalle avo-ojan, johon heidän tontiltaan ohjautuu osa hulevesistä ja osa vesistä ohjautunee toiseen avo-ojaan, joka myös päättyy kiinteistölle [REDACTED]. Ojen risteyksestä vedet valuvat hallitsemattomasti tontille [REDACTED]. Runsaimmillaan vedet ovat valuneet ko. kiinteistön alapihalle. Vesiä on pyritty ohjaamaan kaivamalla niille valumaojaa ja estämään veden valuminen pihalle ja kohti asuinrakennusta. Tämä taas on aiheuttanut sen, ettei sadevettä voida talteen ottaa kasteluvedeksi, koska sadeveden keräysastiat eivät enää pysy ojan päällä. Kovin syvää ja leveää ojaa ei ole mahdollista kaivaa johtuen vanhasta kuusiaidasta sekä varastorakennuksen perustuksista.

Kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

Yksi toimenpidevaatimuksen tekijöistä on ollut 24.8.2021 sähköpostitse yhteydessä rakennusvalvontaan todeten seuraavaa. Kiinteistön [REDACTED] hulevesiä on ohjattu tontille [REDACTED] ja suopohjaista vettä on ohjattu sekä

avo-ojalle että nyt rakennettavalla kivimurskeella täytettävällä ojalla toisen tontille.

Rakennusvalvonnan lakimies on 13.9.2021 ilmoittanut, että toimenpidepyyntö on vastaanotettu ja se on käsittelyssä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on lähettänyt 15.9.2021 sähköpostin liittyen mm. hulevesiin ja kaivuutöihin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja ja lakimies ovat 7.10.2021 käyneet paikan päällä kiinteistöllä [REDACTED]. Valvontatarkastaja on 12.10.2021 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että paikalla käynnin perusteella kiinteistöllä ei ole suoritettu sellaisia toimenpiteitä, jotka edellyttäisivät rakennusvalvonnalta jatkotoimenpiteitä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 12.11.2021 lähettänyt toimenpidepyynnön tarkastuskäynnin suorittamisesta kiinteistöllä [REDACTED] liittyen naapuritontilta valuviin hulavesiin. Paikalla käynti on suoritettu 24.11.2021. Paikalla käynnistä on tehty muistio 24.11.2021, joka on esitetty toimenpidevaatimuksen liitteenä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut selvityspyynnön rakennusvalvontaan 21.4.2022, joka koskee toimenpidepyyntöä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on myös ilmoittanut 17.5.2022 keskustelleensa ympäristötarkastajan kanssa toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistö epämääräisestä tavaroiden varastoinnista tontin [REDACTED] rajalle.

Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että toimenpidepyyntö on käsitelty aiemmin viranhaltijatasolla ja sen johdosta on annettu valvonta-asiassa perusteltu vastaus sekä paikan päällä 24.11.2021 että kyseistä paikalla käyntiä koskevassa muistiossa. Toimenpidevaatimuksen tekijällä on ollut paikalla käynnillä määräämänsä edustaja. Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että toimenpidepyyntö ja pyyntö valituskelpoisesta päätöksestä on vastaanotettu ja että toimenpidepyyntö käsitellään ja valmistellaan lautakuntaan sekä toimenpidepyynnön kohde kuullaan hallintolain mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen lakimies ja valvontatarkastaja ovat käyneet 31.8.2022 kuvaamassa kiinteistöllä [REDACTED] ja todenneet, että edelleenkaan mitään sellaista ei ole tullut esiin, että rakennusvalvonnalla olisi aihetta ryhtyä jatkotoimenpiteisiin. Kuvat 31.8.2022 käynnistä on liitetty oheismateriaaliksi.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajille on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 31.8.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajat eivät ole käyttäneet tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Äänestyslista § 174

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö Metsämaankuja 7
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön saate
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön liite
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön liite 2
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön Liite 3
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön liite 4
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön Liite 5
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön Liite 6
- EI JULKAISTA Kuvat paikalla käynnistä 31.8.2022
- EI JULKAISTA Karttaliite

Tiedoksi

Asianosaiset

5546/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 175

§ 175

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-449-1-1064, Ramsiontie 9a

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] omistavan asunto-osakeyhtiön edustaja ja kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] osaomistajat.

Toimenpidevaatimuksen tekijät vaativat 21.3.2022 hyväksytyjen rakennustyön aikaisten muutosten kumoamista rakennusluvan 049-2019-1665R osalta ja kiinteistöllä [REDACTED] toteutetun laiturin välitöntä purkamista.

Toimenpidepyynnön tekijöiden mukaan rakennustyön aikaisten muutosten mukainen poikkeaminen on olennainen ja merkittävä, ja rakennustyön aikaisten muutosten seurauksena toteutuksen laatu on ympäristöön nähden massiivinen, ylimitoitettu ja pilaa täysin kauniin kallioniemen, jota kolme naapuria jakavat.

Toimenpidevaatimus perusteluineen kokonaisuudessaan on liitetty oheismateriaaliksi.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Vaatus koskee lainvoimaiseksi tulleella toimenpideluvalla 049-2019-1665 luvitettua laituria.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 7.10.2021 § 19 hallintosäännön I osan 4. luvun 23 §:n nojalla siirtänyt toimivaltaansa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille. Kyseisen delegointipäätöksen liitteen Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille II osan 1 §:n 11 kohdan mukaan muun ohessa lupavalmisteliija voi myöntää suostumuksen poiketa jo myönnetyn luvan suunnitelmista rakennustyön aikana (MRL 150 e §).

Lupavalmisteliija on hyväksynyt toimenpideluvan mukaisesta suunnitelmasta poikkeamisen rakennustyön aikana MRL 150 e §:n 1 mom. perusteella, jonka mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan.

Lupavalmisteliija on arvioinut, että suunnitelmista poikkeaminen rakennustyön aikana ei tässä tapauksessa sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan.

Lupavalmisteliija on ottanut asiassa huomioon, että laituria ei saa sijoittaa lähemmäksi tilaa [REDACTED], mutta toisaalta etäisyyttä toisen puolen naapurin (tila [REDACTED]) rajasta saa alentaa. Lupavalmisteliija on katsonut, että etäisyys tilan [REDACTED] pihaan on kauempaa eikä ko. tilan omistajilla ole lähietäisyydellä oleskelupihaa.

Lupavalmisteliija on tuonut esiin, että hankkeen vastaava työnohtaja on ollut sitä mieltä, että aallokon takia laiturin tulee olla vähän leveämpi ja hieman kääntynyt niin, että se kestää sääolosuhteita. Lupavalmistelijan mukaan suunnittelija on noudattanut lupavalmistelijan ohjeita.

Johtopäätös

Lainvoimaisen toimenpideluvan mukaisista suunnitelmista poikkeaminen ei ole sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkinnyt luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuttanut naapurien asemaan MRL 150 e §:n tarkoittamalla tavalla. Toimenpidepyynnön kohteena olevalla kiinteistöllä ei sijaitse sellaista laituria, jolla ei olisi lainvoimaista toimenpidelupaa.

Perusteita hyväksytyjen rakennustyön aikaisten muutosten kumoamiselle tai määräyksen antamiselle laiturin purkamiseksi ei ole.

Edellä mainitun perusteella rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Samana säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö

Omistaja

Toimenpidevaatimuksen tekijät

Kiinteistö

Osaomistaja

Kiinteistö

Osaomistaja [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Omistaja Asunto Oy Espoon Suvisaariston Ramsiontie 11
Hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijät vaativat 21.3.2022 hyväksytyjen rakennustyön aikaisten muutosten kumoamista rakennusluvan 049-2019 1665R osalta ja kiinteistöllä [REDACTED] toteutetun laiturin välitöntä purkamista.

Toimenpidevaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan seuraavasti:

Alkuperäinen lupa oli myönnetty 11 m x 2 m kiinteälle laiturille = 22 m² ja se olisi ulottunut viitisen metriä veden yllä. Nyt toteutettu on kaikkiaan 61,38 m² ja ulottuu vedessä 17 metriä. Koska laiturin on lähes 300 % suurempi kuin alkuperäinen, ulottuu yli 300 % pidemmälle vedessä ja toteutus on aivan eri (kulkusilta ja ponttoonin vastustin kiinteä laiturin), kyseessä on, ei pelkästään merkittävä ja olennainen muutos, vaan itse asiassa aivan eri laiturin.

Rakennustyön aikaisten muutosten seurauksena toteutuksen laatu on ympäristöön nähden massiivinen, ylimitoitettu ja pilaa täysin kauniin kallioniemen, jota kolme naapuria jakavat. Riippumaton henkilö tulisi ilman muuta tähän lopputulokseen rakennustyön aikaisia muutoksia ja toteutusta tarkastellessaan ja verraten alkuperäistä lupaa niihin. Rakennustyön aikaisia muutoksia ei parhaalla tahdollakaan voi luokitella muuksi kuin merkittäviksi.

Poikkeamisen olennaisesta ja merkittävästä laadusta johtuen naapureita olisi pitänyt kuulla (ei ole kuultu rakennustyön aikaisista muutoksista), rakennustyön aikaiset muutokset hylätä ja tälle täysin uudelle laiturille olisi pitänyt määrätä haettavaksi uusi lupa naapurikuulemisineen.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet alkuperäisen lupaharkinnan osalta seuraavaa.

Alkuperäinen, lainvoimaisen 049-2019-1665 luvan lupaharkinta, jolla on perusteltu valitusprosessinkin jälkeen nimenomainen lupa 11m x 2m kiinteälle laiturille - ELY-keskusta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskusta sekä hallinto-oikeutta (H1365/2021 29.3.2021) myöten - ei voi mitenkään päteä, koska hyväksytyt rakennustyön aikaiset muutokset ovat niin olennaisia ja merkittäviä. Lisäksi nyt toteutettu laiturin muuttaa

Ramsionlahden suojelualueen luonnetta täysin, eikä ELY-keskusta ole myöskään kuultu rakennustyön aikaisten muutosten hyväksymisestä.

Koska alkuperäinen lupaharkinta ei voi päteä, uudelle toteutukselle olisi pitänyt määrätä haettavaksi uusi lupa myös tästä syystä, eikä lupavalmistelijan olisi pitänyt hyväksyä esitettyjä muutoksia.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet naapurien asemaan liittyen seuraavaa:

Toteutettu laituri on täysin sopimaton ympäristöönsä ja ylimitoitettu hankkeeseen ryhtyvän alun perin ilmaisemiin käyttötarpeisiin, eli uimalaituritarpeisiin, kuten kuvasta (toimenpidevaatimuksen liite 1), jossa on aikuisia ihmisiä, näkyy. Tähän päivään mennessä laituria ei tietääksemme ole käytetty yhdenkään veneen kiinnitykseen tai henkilöiden rantautumiseen.

Erityisesti sijoituessaan täysin kiinteistön [REDACTED] pääasiallisen näkymän eteen laituri kiistatta pilaa luonnonkauniin maiseman täysin ja räikeästi.

Lupavalmistelijan räikeän harkintavallan ylityksen mahdollistamalla massiivisella ja ylimitoitetulla laituritoteutuksella on myös se seuraus että kiinteistö [REDACTED] on päässyt etabloitumaan yhteiselle niemelle ja omimaan sen käytännössä omaan käyttöönsä polkien hyvin läheisten rajanaapureiden oikeuksia nauttia alueesta tasavertaisesti osana omaa kiinteistöään. Vielä huomattavampi seuraus on se, että tällä toteutuksella on naapurien kiinteistöjen arvoa alentava ja hankkeeseen ryhtyvän kiinteistön arvoa nostava vaikutus, jota emme kiinteistönomistajina voi hyväksyä.

Lupavalmistelijan ei olisi pitänyt hyväksyä rakennustyön aikaisia muutoksia, koska ne vaikuttavat merkittävästi naapurien asemaan ja polkevat suoraan naapurien [REDACTED] antaman suostumuksen sisältöä. Tästäkin syystä lupavalmistelijan olisi pitänyt määrätä uuden luvan hakeminen.

Toimenpidevaatimus perusteluineen kokonaisuudessaan on liitetty oheismateriaaliksi.

Asian aiempi käsittely

Toimenpidelupa 049-2019-1665 on tullut syksyllä 2021 lainvoimaiseksi (KHO:n päätös 30.9.2021 H3418/2021 Dnro 21532/03.04.04.16/2021).

Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on ollut 2.5.2022 rakennuslakimieheen yhteydessä liittyen laiturin rakennustöihin ilmoittaen, että laiturin rakentaminen on jatkunut, alle kaksi metriä rajasta.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on tiedustellut Espoon kaupungin katsontakantaa tähän.

Rakennuslakimies on vastannut 12.5.2022 ymmärtäneensä, että naapuri rakentaa lainvoimaisen toimenpideluvan mukaista laituria.

Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on 30.5.2022 pyytänyt nähtäväkseen toimenpideluvan liitteineen, koska on keskusteltuaan naapureiden kanssa saanut ymmärtää, että nyt toteutettu on eri suunnitelma kuin se aiivan alkuperäinen, josta toinen naapuri valitti KHO:een asti.

Rakennuslakimies on toimittanut 31.5.2022 osaomistajalle alkuperäisen lupapäätöksen ja asemapiirroksen rakennustyön aikaisella muutoksella sekä viitannut MRL:n 150 e § 1 momenttiin.

Kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on 9.6.2022 perustellut näkemyksensä, jonka mukaan laiturin toteutukselle olisi tullut hakea uusi lupa.

Rakennuslakimies on 22.6.2022 tiedottanut mahdollisuudesta osoittaa asiassa toimenpidepyyntö ympäristö- ja rakennuslautakunnalle muutoksenhakukelpoisen päätöksen saamiseksi.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 3.8.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja on toimittanut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 31.8.2022 päivätyn vastineen kuulemiskirjeeseen, jossa kiinteistön omistaja toteaa asiamiehensä välityksellä muun ohessa seuraavaa:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja on pyytänyt, että valvontavaatimus hylätään, eikä sen perusteella aseteta mitään velvoitteita.

Laituria koskeva toimenpidelupa on todettu maankäyttö- ja rakennuslain, Espoon rakennusjärjestyksen ja osayleiskaavan mukaiseksi hallintotuomioistuinten käsittelyssä. Edelleen kaupungin viranhaltija on asiassa katsonut rakennusaikaiset muutokset siten vähäisiksi, ettei kyse ole ollut luvan merkittävästä muuttamisesta, jolla olisi vaikutusta naapurien asemaan.

Kuultava on rakentanut lainvoimaisen toimenpideluvan mukaisen laiturin, jonka rakennusaikaisille muutoksille on saatu kaupungin viranhaltijan suostumus. Kuultava ei näin ollen ole ryhtynyt mihinkään toimiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai

määräysten vastaisesti. Mitään kuultavalle osoitettua velvoitetta ei ole myöskään laiminlyöty.

Perusteita hallinnollisten pakkokeinojen määrittämiseksi laiturin purkamiseksi ei ole.

Kyse on tilanteesta, jossa naapurit eivät halua kuultavan rakentavan laituria, johon kuultavalla selkeästi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan on oikeus (Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 20 §:n 3 momentin mukaan rantaan voidaan rakentaa yksi pienvenelaituri ja erityisestä syystä kaksi laituria). Kaikilla vaatimuksen tehneillä on omat laiturinsa, tai useampi laituri, jotka näkyvät kiinteistön ulkopuolelle. Kuultavan kiinteistölle selkeästi näkyvälle kiinteistölle [REDACTED] on lisäksi rakennettu selkeästi kuultavan ranta-alueelle näkyvä rantasauna niin lähelle rantaa, että rakennukselle ei määräysten mukaan olisi voitu myöntää rakennuslupaa.

Rakennetulla laiturilla ei ole valvontavaatimuksen tekijöiden väittämää maisemallista pilaavaa vaikutusta. Valvontavaatimuksen tekijöiden toimittama kuva laiturista on otettu kiinteistöltä [REDACTED] ja zoomattu käsittämään pelkästään laiturin, eikä tosiasiassa kerro maisemasta yhtään mitään. Kuva vastaa tilannetta, jossa naapurin laituria tarkasteltaisiin kiikareilla. Maisema kokonaisuudessaan on rajattu kuvan ulkopuolelle. Huomionarvoista on lisäksi se, että rakennettu laituri ei edes näy kiinteistön [REDACTED] ainoaan asuinrakennukseen. Laituriin on näköyhteys ainoastaan yhdestä kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta talousrakennuksesta, jota ei ole lupa käyttää asumiseen.

Valvontavaatimuksen tekijät ovat valvontavaatimuksessaan kiinnittäneet huomiota laiturin muuttuneeseen kokoon. Rakennetun laiturin koko on kuitenkin esitetty valvontavaatimuksessa virheellisesti. Väitetty pinta-ala ei pidä paikkaansa, vaan siihen on mitä ilmeisimmin laskettu myös rannalla oleva terassirakennelma mukaan. Terassin rakentaminen ei vaadi toimenpidelupaa.

Toteutetut tekniset muutokset laiturin toteutuksessa eivät merkitse sellaista muutosta alkuperäisiin suunnitelmiin, että niillä olisi tosiasiassa mitään merkitystä valvontavaatimuksen tekijöiden esittämien maisemallisten tai luonnonsuojelullisten seikkojen kannalta. Perusteita viranhaltijan hyväksymien rakennustyön aikaisten muutosten kumoamiselle ei kuultavan käsityksen mukaan ole.

Vastine liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidelupa Lupapäätös 2019-1665
- EI JULKAISTA Asemapiirros
- EI JULKAISTA RAM_ Asemapiirros
- EI JULKAISTA Karttaliite
- EI JULKAISTA Toimenpidevaatimus Ramsiontie 9a
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys, kuuleminen
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 1, Sähkökaapelit
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 2, Naapurin valitus H-oikeudelle
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 3 ELY_keskuksen_lausunto
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 4, kirjeenvaihto
- EI JULKAISTA Kirjallinen selitys liite 5 Gamla ångbåtsbryggan

Tiedoksi

Asianosaiset

4856/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 176

§ 176

Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen vs. rakennuslakimiehen rasitepäätöksestä 25.8.2022 § 30 (asia 017 2022). Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että ympäristö- ja rakennuslautakunta oikaisee edellä mainittua päätöstä siltä osin, kun kahdessa eri rasitesopimuksessa (13.4.2022 allekirjoitettu rasitesopimus kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä sekä 13.4.2022 allekirjoitettu rasitesopimus kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä) mainittuja tukimuurirasitteita ei ole perustettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat perustelleet vaatimustaan muun ohessa seuraavasti:

Rekisteröitävää rasitetta ei voi jättää rekisteröimättä sillä perusteella, että rasitteet on myöhemmin perustettavissa, jos tarve sitä vaatii. On myös epäselvää, onko rasitteet perustettavissa myöhemmin, sillä rasitteita ei voi rekisteröidä enää siinä vaiheessa, jos kiinteistöjen [REDACTED] tai [REDACTED] omistus olisi muuttunut, koska rasitesopimukset eivät sido tonttien uusia omistajia.

Kirjallisten rasitesopimusten osalta rasitteiden rekisteröinnin edellytykset täyttyvät ja rekisteröitäväksi vaaditut rasitteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöille tarpeellisia. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ostaneet kiinteistön [REDACTED] sillä ehdolla, että he voivat myöhemmin rakentaa tonttien välille (rajalle) tarpeellisia pitämänsä tukimuurit. Rasitesopimukset allekirjoitettiin kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä. Rasitesopimusten tekemiseen meni kauppaneuvottelujen yhteydessä paljon aikaa. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole rakentamassa tonttia aiemman omistajan hakeman rakennusluvan nojalla, vaan vasta tulevaisuudessa kokonaan uudestaan

haettavan rakennusluvan nojalla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden kannaltaan on ollut kaupassa olennaista, että he voivat myöhemmin rakentaa tukimuurit. Tukimuurit ovat tarpeellisia kiinteistön [REDACTED] myöhemmän rakentamisen kannalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden laatimat rasitesopimukset menettävät käytännössä merkityksensä tukimuurien osalta, jos Espoon kaupunki ei rekisteröi rasitteita näiltä osin. Rasitteiden rekisteröinti tehdään juuri sen vuoksi, että ne sitovat kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia. Rasitteiden rekisteröimättä jättäminen on vastoin rasitteiden tarkoitusta ja vastoin koko rasitejärjestelmän tausta-ajatusta.

Oikaisuvaatimus perusteluineen sekä rasitesopimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

KUULEMINEN

Rasitesopimusten toiselle osapuolelle As Oy Havupolku 5:lle on annettu hallintolain mukaisesti tilaisuus antaa oikaisuvaatimuksen johdosta asiassa vastine 26.10.2022 mennessä. Kuulemisen johdosta ei ole toimitettu vastinetta määräaikaan mennessä.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 158.1 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

MRL 158.2 §:n mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

MRL 158.4 §:n mukaan rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä säädetään asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 80.1 §:n 1 kohdan mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa MRL:n 158 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite).

Vs. rakennuslakimiehen päätöksellä 25.8.2022 § 30 on perustettu neljä

rakennusrasitetta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisen rasitesopimuksen perusteella. Tukimuurirasitteet on kuitenkin jätetty perustamatta, koska niiden perustamiselle MRL:ssä asetetut edellytykset eivät ole täyttyneet.

Tällä hetkellä kiinteistölle [REDACTED] ei ole rakennettu tukimuureja, joiden osalta rasitteet olisi mahdollista perustaa, vaan oikaisuvaatimuksen tekijät ovat hakeneet tukimuurirasitteiden perustamista etukäteen tulevaa rakentamista varten. Tukimuureja ei kuitenkaan ole osoitettu kiinteistön [REDACTED] voimassa olevassa rakennusluvassa. Mikäli tukimuurit olisi osoitettu rakennusluvassa, olisi myös niiden MRL:n mukainen tarve osoitettu ja rasitteet siten mahdollista perustaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarve varmistaa tukimuurien mahdollinen rakentaminen tulevaisuudessa ei ole sellainen syy, jonka perusteella rasitteet olisi MRL 158.2 §:n nojalla perustettavissa. Tästä poikkeava tulkinta voisi johtaa ns. haamurasitteiden perustamiseen, jotka haittaisivat kiinteistöjen tulevaa käyttöä ja rakentamista.

Eri asia on, että rasitesopimukset voivat olla voimassa yksityisoikeudellisina sopimuksina kiinteistöjen välillä. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi kuitenkaan ottaa kantaa kiinteistöjen omistajien välisiin yksityisoikeudellisiin kysymyksiin.

Koska rasitteiden perustamisedellytykset tukimuurien osalta eivät täyty, oikaisuvaatimus on hylättävä.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oikaisuvaatimuksen kohde

Vs. rakennuslakimiehen rasitepäätös 25.8.2022 § 30 asiassa 017/2022

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kiinteistön [REDACTED] omistajat

Rasitesopimusten kiinteistöt

[REDACTED]

[REDACTED]

**Asian aiempi käsittely**

Perustettu seuraavat rakennusrasitteet siten, kuin 13.4.2022 allekirjoitetusta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisestä rasitesopimuksesta ja niiden liitepiirustuksista tarkemmin ilmenee:

1. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevassa rakennuksessa (louhittu kallioluola, jossa kulkutie tasanteineen ja rappusineen) sijaitsevaa kulkuväylää, joka johtaa maanalaiseen suojahuoneeseen (käyttörasite).
2. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan rakennuksen (louhittu kallioluola) rakennetta (seinä- ja lattiarakenteet) kiinteistölle [REDACTED] johtavien portaiden rakenteen tukemiseen (rakennerasite).
3. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita (maalaisista suojahuonetta palvelevat LVIS-johdot) kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevaan rakennukseen (louhittu kallioluola) (laiterasite).
4. Kiinteistöllä [REDACTED] on pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevaa suojahuonetta rasitesopimuksesta ilmenevin ulottuvuuksin (yhteisrasite).

// vs. rakennuslakimies 25.8.2022 § 30

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta oikaisee vs. rakennuslakimiehen tekemää rasitepääöstä 25.8.2022 § 30 asiassa 017 2022 siltä osin, kun kahdessa eri rasitesopimuksessa mainittuja tukimuurirasitteita ei ole perustettu.

Oikaisuvaatimuksen perustelut lyhyesti

Rekisteröitävää rasitetta ei voi jättää rekisteröimättä sillä perusteella, että rasitteet on myöhemmin perustettavissa, jos tarve sitä vaatii. Kirjallisten rasitesopimusten osalta rasitteiden rekisteröinnin edellytykset täyttyvät ja rekisteröitäväksi vaaditut rasitteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöille tarpeellisia. Tukimuurit ovat tarpeellisia kiinteistön [REDACTED] myöhemmän rakentamisen kannalta. Rasitesopimukset menettävät käytännössä merkityksensä tukimuurien osalta, jos Espoon kaupunki ei rekisteröi rasitteita näiltä osin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/74

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 176

27.10.2022

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus rasitepäätöksestä 25.8.200 § 30
- EI JULKAISTA_Rasitepäätös 25.8.2022 § 30
- EI JULKAISTA_Hakemus rasiteasia 017 2022
- EI JULKAISTA_Rasitesopimus tonttien 9 ja 10 välillä
- EI JULKAISTA_Rasitesopimus tonttien 10 ja 11 välillä
- EI JULKAISTA_Asemapiirros_voimassa oleva rakennuslupa_tontti 10

Tiedoksi

Asianosaiset

5206/10.03.00/2022

§ 177

Oikaisuvaatimus, jatkolupa, pidentäminen 2022-1292 Verkkopolku 7

Päätöspäivämäärä

27.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

2.11.2022

Rakennuspaikka

49-23-189-7

Verkkopolku 7

MATINKYLÄ

02230 ESPOO

Pinta-ala 2541.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AP, II, e=0,25, asuinpienalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

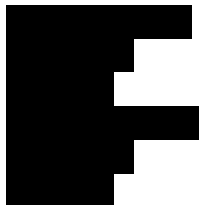
635.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

73.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Jatkoluvan 2022-1292-J uudelleen käsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Hakemuksen liitteet

Valokuvia (3 kpl)

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmistelija on 15.09.2022 § 63 hylännyt jatkolupahakemuksen 049-2022-1292-J rakennusluvalle 05-1538-A, jonka mukaisia töitä ei ole saatettu loppuun ja hankkeelle on haettu jatkoaikaa kolmeksi vuodeksi. Hankkeelle on aiemmin myönnetty jatkoluvat 08-1375-J (14.08.2008), 12-1577-J (30.08.2012), 15-1436-J (17.09.2015), 16-1363-J (08.09.2016) ja 19-1419-J (12.12.2019).

Lupavalmistelija on 12.12.2019 § 79 myöntänyt jatkoa luvalle 05-1538-A kolmeksi vuodeksi eli 13.09.2022 asti. Jatkoluvan 19-1419-J edellytyksenä on, ettei rakennustöitä saa jatkaa ennen kuin luvalle 2005-1538-A on hyväksytetty vastaava työnjohtaja lupaehtojen mukaisesti. Hankkeella ei ole ollut nimettynä vastaavaa työnjohtajaa 30.12.2013 jälkeen. Talon B (921T) ja talon C (922U) perustuskatselmus on pidetty

06.11.2012. Talon A (920S) rakennustöitä ei ole aloitettu. Hankkeelle oli aiemmin myönnetty jatkoluvat 08-1375-J (14.88.2008), 12-1577-J (30.08.2012), 15-1436-J (17.09.2015) ja 16-1363-J 08.09.2016).

Alkuperäinen lupa on vuodelta 2005, jolloin on myönnetty uudisrakennuslupa kolmelle yksiasuntoiselle pientalolle (rak A-C) rakennusluvan A-2435-99 mukaisin piirustuksin. Vuonna 2008 on myönnetty jatkolupa. Hankkeessa on pidetty sijaintikatselmus 16.11.2010 rakennuksille B ja C. Perustuskatselmukset on pidetty 06.11.2012 rakennuksille B ja C. Hanke ei ole edistynyt yli 9 vuoteen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 143 §).

Hankkeeseen ei ole nimetty vastaavaa työjohtajaa. Hankkeen nykyvaiheesta on valokuvia (13.09.2022). Näiden perusteella voidaan todeta, ettei hanke ole edistynyt viimeisten vuosien kuluessa. Miljöö ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia (MRL 169 §). Keskeneräisyys turmelee maisemaa ja häiritsee ympäröivää asutusta.

Rakennuslupaharkinta on tehty luvan myöntämishetkenä voimassa olleiden säännösten nojalla. Kun otetaan huomioon rakennusluvan 05-1538-A myöntämisestä kulunut huomattavan pitkä aika ja se, että töiden suorittamiselle asetettua määräaika on jo useaan kertaan jatkettu ilman, että työt ovat edistyneet, luvan voimassaoloa ei ole enää syytä jatkaa. Luvan jatkamiselle ei ole perusteita (MRL 143 §). Jatkolupahakemus hylätään.

OIKAISUVAATIMUS

Luvan hakijat ovat jättäneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että jatkoluvan 2022-1292-J hylkääminen muutetaan ja jatkolupa myönnetään kolmeksi vuodeksi.

Oikaisuvaatimusta on perusteltu muun ohessa henkilökohtaisilla syillä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat lisäksi, että Raksystems Oy:llä on teetetty kuntotarkastus uudisrakennuksille edellisen jatkolupahakemuksen 19-1419-J yhteydessä. Tarkastusraportin mukaan tehdyt rakenteet ovat kunnossa. Oikaisuvaatimusten tekijöiden tarkoituksena on, että yksi taloista tulisi heidän omaan käyttöönsä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat, ettei kukaan ole valittanut keskeneräisistä rakennuksista.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 143 §:n 1 momentin mukaan, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Määräaika alkaa kulua luvan lainvoimaiseksi tulosta. Saman pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun

toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Hankkeeseen ei ole nimetty vastaavaa työjohtajaa 30.12.2013 jälkeen, jolloin edellisen vastaavan työjohtajan vastuu on päättynyt. Hankkeen nykyvaiheesta on valokuvia (13.09.2022). Näiden perusteella voidaan todeta, ettei hanke ole edistynyt viimeisten vuosien kuluessa. Miljöö ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia (MRL 169 §). Keskeneräisyys turmelee maisemaa ja haittaa ympäröivää asutusta (MRL 170 §).

Rakennuslupaharkinta on tehty luvan myöntämishetkenä voimassa olleiden säännösten nojalla. Kun otetaan huomioon rakennusluvan 05-1538-A myöntämisestä kulunut huomattavan pitkä aika ja se, että töiden suorittamiselle asetettua määräaikaa on jo useaan kertaan jatkettu ilman, että työt ovat edistyneet, luvan voimassaoloa ei ole enää syytä jatkaa. Luvan jatkamiselle ei ole perusteita.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu ja huomioitu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa.

Edellä todettuun perustuen, oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Oikaisuvaatimus hylätään.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 143, 169 ja 170

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää

Lupavalmistaja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sari Savela ehdotti Johanna Karimäen kannattamana, että oikaisuvaatimus hyväksytään ja jatkolupa myönnetään. Piia Pulkkinen ilmoitti vastustavansa Savelan ehdotusta. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat Savelan ehdotusta, äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksyneen Savelan ehdotuksen kymmenellä äänellä kolmea ääntä vastaan. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi oikaisuvaatimuksen ja myönsi jatkoluvan.

Esittelijä jätti asiassa eriävän mielipiteen.

Liitteet

10 Äänestyslista § 177

Oheismateriaali

EI JULKAISTA_Lupapäätös 2022-1292

EI JULKAISTA_Kuvat 3 kpl 2022-1292

EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus jatkoluvasta 2022-1292_p

EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite 2022-1292

Jakelu

Oikaisuvaatimuksen tekijät

5526/10.03.00/2022

§ 178

Uudisrakennuslupa 2022-1235 Alakartanontie 2

Päätöspäivämäärä

27.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

2.11.2022

Rakennuspaikka

49-33-39-3

Alakartanontie 2

SOUKKA

02360 ESPOO

Pinta-ala 5995.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK, IV, 4200 +prsh>20 +var +yht +kiint,
Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus4200.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Kartanonneitty
c/o YIT Suomi Oy
PL 36
00621 HELSINKI**Toimenpide**Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja kolmen autokatoksen (3, 4, 5)
rakentaminen

Pääsuunnittelija: Tuomainen Juha-Pekka arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104028671K	1651.0	1434.0	5200.0	4
2	104028670J	3441.0	3072.0	10860.0	4
3	104028672L	115.0	0.0	0.0	1
4	104028673M	90.0	0.0	0.0	1
5	104028676R	416.0	0.0	0.0	1

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

Talousrakennukset P3

Naapurien kuuleminen, 13.09.2022
1 kpl

	Kaupunkimittausyksikkö	29.08.2022	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	24.05.2021	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	19.04.2021	Kieltävä
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 24 kpl Väestönsuojapiirustus Rakennushankeilmoitus RH2 Pöytäkirjaote Valtakirja, 2 kpl Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimus HSY:n liitoslausunto Katusuunnitelmaluonnos Suostumus yleisen alueen käyttöön (ehdollinen) Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnitteluperusteet (rak, lvi 4 kpl, palo, akust) Jäteilman seinäpuhalluksen simuloinnit Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Hulevesisuunnitelma Alustava pintavesisuunnitelma Alustava piha- ja kasvillisuussuunnitelma Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle) Rakennuspaikkakohtainen selvitys palosuojauksista Paloturvallisuuden riskiarvio Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl Meluselvitys Lausunto luontoarvoista Liito-oravaselvitys Kerrosalalaskelmat Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Esteettömyys selvitys Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Valokuvia Korttelijulkisivut Värilliset julkisivut Havainnekuvia Ulkoväriyssuunnitelma		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon ja kolmen autokatoksen rakentamiseen, luoteiskulman autokatos ulottuu naapuritontin 1 puolelle.		

Kortteliin on tehty kaavamuutos, jossa yhteydessä laajasta kerrostalotontista (tontti 1, rakennukset 1970-luvulta) on erotettu tontti (3) tälle rakennushankkeelle. Vanhan tontin osalla tehdään muutoksia olleeseen pysäköintialueeseen ja rakennetaan myös autokatoksia, joille on erillinen rakennuslupahakemus (2022-1938). Kadulta ajetaan ko. naapuritontin kautta tämän lupahakemuksen rakennuksille ja edelleen lupatontin läpi jälleen naapuritontille, pelastustie on kahden tontin yhteinen.

Rakennuspaikalle on jo myönnetty maisematyöluja (2022-408) puunkaatoa, maanrakennustöitä ja louhintaa varten

ASEMAKAAVA

Kyseessä on asuinkerrostalojen korttelialue. Asemakaavassa on osoitettu yksi asuinrakennusten rakennusala, jolle saa rakentaa enintään nelikerroksisia rakennuksia. Varsinainen rakennusoikeus on 4200 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät tilat kussakin kerroksessa, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja saa rakentaa maantasoon enintään 2 % (84 kem²) kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (ko. tiloja ei rakenneta).

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja noudattaen ja Soukan kaupunkikuvaan soveltaen alueen kaupunkikuvallisia ja rakennusten massoittelemisen ominaispiirteitä. Julkisivujen tulee olla selkeäpiirteisiä ja linjakkaita. Matalissa rakennuksissa tulee korostaa vaakasuuntaisia linjoja. Rakennusten tulee olla pääväriältään vaaleita ja julkisivuja on jäsenneltävä murretuin värein. Pysäköintikatosten ja piharakennusten julkisivut tulee toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutason mukaisina. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on sallittu +27.3, jonka yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita ja niiden rakenteita. On määrätty, että asunnoista tulee olla hätätilanteessa mahdollista omatoimiseen pelastautumiseen joko kahden porrashuoneen tai parvekkeiden kautta.

Asemakaavassa on tontilla koillisessa ja etelässä luonnontilaisena säilytettävät alueen osat, joiden puusto tulee suojata työmaa-aikana. Melua ja tärinää aiheuttavat rakennustoimenpiteet, kuten louhinta ja räjäytys, tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan ulkopuolelle. Tontin pohjois- ja itäreunoille on osoitettu pysäköintialueet ja tontin länsireunan alueelle on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi sekä hulevesien käsittelyyn varatut alueen osat.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin ja hulevesien sekä melun hallintaan liittyen.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset ovat 4-kerroksisia, alimmassa kerroksessa on myös kerrosalaan laskematonta aputiloja käsittävää maanvastaista kellaritilaa. Pohjoisempi rakennuksista on pistetalo ja eteläisemmässä rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Asuntoja toteutetaan yhteensä 66, joista puolet on perheasuntoja. Asuntojen parvekkeet lasitetaan. Rinteen puoleisten yksiöiden varapoistumistiet on järjestetty vetotikkaiden avulla, koska asunnoissa ei ole parveketta, muista asunnoista on hätätilanteessa mahdollista omatoimiseen pelastautumiseen parvekkeiden parvekeluukkujen kautta.

Asuinrakennusten julkisivumateriaalina koilliseen ja niiden päädyissä on ohutrappaus (rakennuksilla oma vaalea ruskean sävy), oleskelupihalle avautuvat lounaisjulkisivut ja parvekkeiden taustaseinät ovat vaakauritettua valkobetonia. Parvekkeiden kaiteet ovat valkoisia pinnakaiteita ja niiden takana on täyskorkeat terassilasitukset. Autokatosten julkisivut ovat asuinrakennusten sävyyn maalattua betonia puurimatehostein ja niissä on viherkatto. Kohteessa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Tontille saavutaan pohjoisesta tontin 1 kautta. Autokatosten välistä tontille tulevan ajoyhteyden lisäksi toteutetaan kevyen liikenteen käyttäjille erillinen esteetön kulkuväylä, joka erotetaan pysäköintialueen pintamateriaalista poikkeavalla materiaalilla ja korotuksella. Jätteet kerätään tontin pohjoisreunaan toteutettavien autokatosten päätyihin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 4506 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 4199 kem2 ja sitä jää käyttämättä 1 kem2. Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään 168 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama lisäkerrosala on 139 kem2. Autokatosten kokonaisala tontilla on yhteensä 620 brm2.

POIKKEAMAT

Hankkeessa ei ole poikkeamia.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa niiden rakennusaloille liikuntaesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on kerrosalan määräämänä vähintään 42 ap. Autopaikkoja toteutetaan 42 ap, joista 41 ap sijoitetaan katoksiin, näistä on 2 le-ap. Lisäksi toteutetaan pihalle 1 le-ap. Autopaikoista 29 ap sijoittuu lupatontille ja loput 13 autopaikkaa toteutetaan rasitteena naapuritontille 1. Sähköautojen lataukseen varaudutaan kaapeloimalla autokatokset.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 140 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan rakennusten kellaritiloihin. Lisäksi pihalle toteutetaan pyöräpaikkoja (24 pp).

Rakennusten yhteiset kaksi S1-luokan väestönsuojaa rakennetaan lamellitalon kellarisiin. Varsinaista suojaa-alaa tarvitaan 84 m² 112 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Molemmissa asuinrakennuksissa maantasokerrosten sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Leikki- ja oleskelupihalla täyttyvät meluvaatimukset ulkotiloissa. Julkisivuihin idässä kohdistuva päiväaikainen melutaso on suurimmillaan 60 dB ja tarvittavan äänitasoeron määrittää ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukainen 30 dB minimivaatimus. Soukanväylän puoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Kohteen rakentaminen ei aiheuta melutasojen nousua naapureilla julkisivun heijastusvaikutuksen vuoksi.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa sekä lupatontilla että naapuritontin (1) uudelleen rakennettavalla pysäköintialueella. Lupatontin viivytysputken viivytystilavuustarpeeksi on esitetty noin 5 m³.

Alakartanontien alue on liito-oravien asuttama. Kahdessa tehdyssä kartoituksessa on tontin eteläosasta löytynyt kolopuita, joiden alla papanoita, ja eteläosaan on kartoituksissa rajattu liito-oravien ydinalue. Myös muualta alueelta löytyi papanoita ja on todettu, että alue on todennäköisesti ruokailualue sekä liikkumisyhteys Soukanväylän yli koilliseen. Selvitysten perusteella alueen suunnittelussa täytyy huomioida riittävä suojavyöhyke (vähintään 15 m) ydinalueen kolopuiden ympärillä sekä liikkumisyhteydet alueelta muualle, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Lupatontin ja naapuritontin (1) välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä autokatoksessa, autopaikoista, kulkuyhteyksistä ja hulevesien käsittelystä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakoon yhdessä tontin 1 pysäköintialueen autokatoksia koskevan rakennushankkeen kanssa ja puoltanut suunnitelmia parvekejulkisivun vaaleamman ilmeen, rakennusten välisen pihaportaikon selkeyttämistä ja autokatosten julkisivukäsittelyjen rauhoittamista koskevin suosituksin. Autokatokset tuli yhteensovittaa Alakartanontien katusuunnitelman kanssa. Autokatosten suunnitelmat ja tontin 1 liittyminen katuun tuli edelleen erikseen esittää kaupunkikuva-arkkitehdille ja lupa-arkkitehdille,

mikä on tehty.

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

MUUT LAUSUNNOT

Hankkeelle on haettu ympäristönsuojelun palvelualueen vapautus hulevesijärjestelmään liittymisestä sekä kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesien ylivuodon purkamiseen kadunvarsiojaan käyttöön, joka on saatu rakennusluvan käsittelyaikana tilapäisenä mm. ehdoilla, että ylivuodon johtaminen ojiin ei aiheuta haittaa kadulle tai naapureille esim. lammikoitumisen kautta, jonka lisäksi jatkossa tulee liittyä hulevesiverkkoon lähempänä tontin pohjoiskulmaa, kun se kadunrakentamisen yhteydessä on mahdollista - kadunvarsiojat tulevat poistumaan. Suostumuksen ehdot sekä ympäristönsuojelun palvelualueen suostumuksen toimittaminen ennen rakennustöiden aloittamista on kirjattu lupamääräyksiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

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 MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Kiinteistön tulee jatkossa liittyä hulevesiverkkoon lähempänä tontin pohjoiskulmaa, heti, kun se kadunrakentamisen yhteydessä on mahdollista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava tontin 1 rakennusluvan (2022-1238) kanssa yhteinen työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että naapuritontin 1 asuinrakennuksille taataan työn toteuttamisen aikana toimiva pelastustie ja asukkaille turvallinen kulku. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätös tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamisessa tulee noudattaa ko. päätöksessä mahdollisesti annettavia ehtoja.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Tontin itä- ja eteläosien puusto (juuret ja latvukset) tulee suojata koko työmaa-ajan siten, että liito-oravareittien puustoa ei vahingoiteta. Lisäksi työmaa tulee aidata koko itärajan matkalta.

Melua ja tärinää aiheuttavat rakennustoimenpiteet, kuten louhinta ja räjäytys, tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.4.-31.7. ulkopuolelle.

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

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

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

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

Ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

Lupa-arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1235

Jakelu

Hakija

5542/10.03.00/2022

§ 179

Laajennuslupa 2022-1153 Niittyportti 4

Päätöspäivämäärä

27.10.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

2.11.2022

Rakennuspaikka	49-15-52-8		Niittyportti 4			
	NIITTYKUMPU		02200 ESPOO			
	Pinta-ala 15794.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		KT Toimistorakennusten korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		14050.0 k-m ²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		14500.0 k-m ²			
	Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Niittysillantie 5				
c/o HGR Property Partners Oy						
Erottajankatu 11 A 23						
00130 HELSINKI						
Toimenpide	Toimistorakennuksen laajennus ja muutos (996T)					
	Pääsuunnittelija: Helineva Mariitta arkkitehti					
	Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	102415996T	257.0	380.0	1890.0	5
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
Lausunnot	Länsimetro Espoo	27.09.2022		Puoltava		
	Kaupunginmuseo	27.09.2022		Mahdollistava		
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	06.10.2022		Ehdollinen		
	Espoo					
	Kaupunkisuunnittelukeskus	14.10.2022		Puoltava		

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Aloittamisoikeuskaavio
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Yhteisjärjestelysopimus
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteettömyys selvitys
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Ilmanlaatuselvitys
Varatieportaiden perforointikaavio
Julkisivulasipiirustus
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Valokuvia
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Haitta-ainekartoitus
Kuntoarvioraportti
Selvitys autopaikkajärjestelystä
Selvitys kulkuyhteyksistä
Niittysillankäytävän poikkileikkaus
Selvitys puuston uusimisesta ja hoidosta
Hankeselostus
Rakennushistoriaselvitys (RHS)
Liito-oravaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa toimistorakennuksen laajennukselle, osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle sosiaali- ja terveyspalveluja varten sekä näistä johtuville julkisivumuutoksille. Haetaan lupaa tontin autopaikkajärjestelylle, polkupyöräkatoksen rakentamiselle sekä 35 maalämpökaivon poraamiselle. Haetaan aloittamisoikeutta erillisen kaavion mukaisille töille sisätiloissa ja uuden sisäänkäyntilaajennuksen alueella.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa toimistorakennusten korttelialueen (KT). Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala enintään kaksikerroksiselle 7800 kem2:n suuruiselle sekä enintään kuusikerroksiselle 6250 kem2:n suuruiselle toimistorakennukselle. Rakennusten eteläisille ulkoseinille on annettu ääneneristävyyismääräys. Tontille sallitaan myös maanalaisia tiloja mm. pysäköintiä, huoltoa ja joukkoliikennettä varten. Tontin länsireunaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Niittysillankäytävä-niminen yhteys. Tontin eteläosa tulee suurelta osin istuttaa.

Tontilla sijaitsee vuonna 1971 valmistunut arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema, alunperin kaksikerroksinen toimistorakennus, johon oli myöhemmin vuonna 2006 poikkeamispäätöksen myötä valmistunut viisikerroksinen laajennus. Asemakaavan mukainen enimmäiskerrosala oli laajennuksella ylitetty. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta siitä on laadittu hakemuksen liitteeksi rakennushistoriaselvitys (RHS). Rakennuksessa ei ole maanalaisia tiloja.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty uusi poikkeamispäätös 49-2022-252-S noin 300 kem2:n suuruiselle laajennukselle sekä osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle sosiaali- ja terveystalvetauja varten. Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa voidaan myöntää enintään 31.12.2032 saakka, ja hanke voi poiketa asemakaavasta kerrosalan, käyttötarkoituksen, autopaikkamäärän sekä tontin istutettavan alueen osalta.

RAKENNUSHANKE

Muutokset kohdistuvat vain alkuperäiseen kaksikerroksiseen rakennuksen osaan; uudempaan viisikerroksiseen osaan ei tehdä muutoksia. Kaikissa muutoksissa on pyritty kunnioittamaan rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria.

Ensimmäisessä kerroksessa tehdään 376 m2:n alueella sisätila- ja rakennemuutoksia siten, että käyttötarkoitus toimistona säilytetään. Toinen kerros kokonaisuudessaan, yhteensä 4707 m2, muutetaan Espoon Perhekeskuksen sosiaali- ja terveystalvetauja varten, joita ovat neuvola-, perhesosiaalityö-, lastensuojelu- sekä lastenpsykiatrian palvelut.

Rakennusta laajennetaan kerrosalaltaan 258 kem2:n suuruisella uudella lasiseinäisellä, molempia kerroksia palvelevalla korkealla sisäänkäyntiaulalla, joka sijoittuu näkyvälle paikalle Niittyportti-kadun puolelle. Aula ja palvelutilat varustetaan nykyaikaisella automaattisella asiakasohjausjärjestelmällä. Sisätiloista muutoksen myötä purettavat poistumisportaat korvataan uusilla, perforoidulla metallilevyllä vuoratuilla varatieportaikoilla ulkoseinän ulkopuolella.

Julkisivuja muutetaan siten, että kaksiosaiset puuikkunat korvataan yksiosaisilla energiatehokkailla puu-alumiini-ikkunoilla ja ikkunoiden

edessä olevat säleiköt poistetaan. Ikkunaseinillä oleviin betonisyvennyksiin lisätään silkkipainetut lasilevyt, joiden läpi alle jäävä betonipinnan värisävy pääsee kuultamaan.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään yhteensä 329 kem2, ja hankkeen jälkeen koko rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 14 784 kem2.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 60 kem2; hankkeessa vähintään 247 ap. Poikkeamispäätöksen sallima autopaikkamäärä on vähintään 1 ap/ 75 kem2; hankkeessa vähintään 198 ap. Autopaikkoja toteutetaan 198 ap siten, että niistä 92 ap sijoittuu omalle tontille ja 106 ap rasiitteella viereiselle LPA-1 -tontille 49-15-52-10, jonne hakijalla on samanaikaisesti vireillä toimenpidelupahakemus 2022-1464-R.

VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistölle määrätystä väestönsuojatilasta osa sijoittuu alkuperäiseen väestönsuojaan rakennuksen 1. kerrokseen ja osa rasiitteella kiinteistöllä 49-15-52-15 sijaitsevaan väestönsuojaan. Alkuperäiseen väestönsuojaan ei kohdistu muutoksia ja sen normaaliajan käyttönä säilyy henkilökunnan sosiaalitala.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Kaupunginmuseo on antanut hankkeesta lausunnon, jossa pidetään erittäin tervetulleena sitä, että tyhjiilleen jääneelle toimistorakennukselle on löydetty uusi käyttötarkoitus ja että uuden käytön vaatimat muutokset on suunniteltu alkuperäistä Aarne Ervin arkkitehtuuria kunnioittaen. Hankkeessa vaaditaan erityistä esteettömyyttä ja se on 18.10.2022 esitelty Rakennetaan kaikille -työryhmälle, jonka edellyttämät muutokset on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupamääräyksissä. Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 17.10.2022 puoltanut hanketta ehdollisena. Ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-52 tonttien 8, 10 ja 19-24 kesken on voimassa 23.12.2020 solmittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuoikeuksista, pelastusteista sekä johtojen sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 60 000 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

pohjakatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista
on rakennusvalvonnan tekniselle yksikölle osoitettava,
että väestönsuojan käyttökunto vastaa suojan
viimeisintä voimassa olevaa rakennuslupaa.

Tarvittaessa suoja on huollettava mainitulle tasolle.

Ennen sisätilojen muutostöiden aloittamista on
hakemuksen liitteenä oleva haitta-ainekartoitus

esitettävä Espoon ympäristökeskukselle hyväksyntää tai mahdollisia ohjeita varten.

Maalämpökaivojen poraaminen tontin eteläisellä, asemakaavassa istutettavaksi määrätyllä liito-orava-alueella edellyttää Espoon ympäristökeskuksen hyväksynnän.

Johtoalueella kaivaminen edellyttää ennakkoon yhteydenottoa Väylävirastoon sekä muihin johtojen omistajiin.

Työmaalla on noudatettava PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Silkkipainettu julkisivulasi sekä siihen liittyvien maalattujen betonipintojen väritys on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella työmaalla pidettävässä tarkastuksessa ennen kuin niiden toteuttamiseen ryhdytään. Ulkoseinälle on katselmusta varten rakennettava yksi valmis kokonaisuus uuden ikkunan viereen.

Sisäänkäyntilaajennuksen julkisivun liittymisestä vanhaan julkisivuun esitettävä rakennusvalvonnalle tarkemmat suunnitelmat ennen toteutusta.

Kulkuyhteydestä uuden pääsisäänkäynnin ja sisäänkäyntiluiskan välillä esitettävä rakennusvalvonnalle turvallinen ja toimiva suunnitelma rakennusaikaisena muutoksena ennen toteutusta.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon ehdot huomioitava esittämällä rakennusvalvonnalle tarpeelliset muutossuunnitelmat ennen toteutusta.

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

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Tarkennettu suunnitelma opasteista esitettävä vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle.

Vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän antaman lausunnon sisältö huomioitava esittämällä rakennusvalvonnalle tarpeelliset muutossuunnitelmat ennen toteutusta. Esteettömyys selvitys päivitettävä lausunnon perusteella ja toimitettava rakennusvalvontaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Lupa on voimassa 31.12.2032 asti, jolloin oikeus myönnettyyn käyttötarkoitukseen päättyy.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
Lupa-arkkitehti
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1153 Niittyportti 4

Jakelu

Hakija

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 167, § 168, § 169, § 171, § 173, § 174

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 170

Muutoksenhakukielto

Edellä mainituista päätöksistä ei saa hakea muutosta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n mukaan.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 172**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää 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. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

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,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- 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,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 175, § 176**Valitusosoitus päätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää 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. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

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,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- 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,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 177, § 178, § 179**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

Jos 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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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