

**Uudisrakennuslupa 49-2023-1327**

Päätöspäivämäärä 12.12.2023  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-65-5-1 HÖGNÄS Pinta-ala 12234.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 8 02940 ESPOO  Asemakaava T-2, KT V, e=0.60, T +48.0, Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue 7340.3 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>												
<b>Hakija</b>	Fortum Power and Heat Oy Keilalahdentie 2-4 02150 ESPOO													
<b>Toimenpide</b>	Hepokorven lämpöpumppulaitoksen (1) rakentaminen, tontin aitaaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus													
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>104123187F</td> <td>5459.0</td> <td>5443.0</td> <td>42082.0</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104123187F	5459.0	5443.0	42082.0	2	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä									
1	104123187F	5459.0	5443.0	42082.0	2									
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Kaupunkimittaussyksikkö 24.11.2023 Puoltava Kaupunkikuvatoimikunta 11.04.2023 Ehdollinen													
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 8 kpl Valtakirja Yhtiöjärjestys Kaupparekisteriote Alustava katusuunnitelma Lvi-suunnittelijan esitys HSY:lle (liitoskohtalausuntoa ei ole) Naapurin kuuleminen, 1 kpl (huomautus) Selvitys naapurikiinteistön hallinnasta, 2 kpl Hankkeeseen liittyvän rakentamisen osapuolen kannanotto, 2 kpl													

Suostumus hulevesien johtamiseen (Tonttiyksikkö)  
Sopimus hulevesien johtamisesta (Microsoft)  
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Suunnitteluperusteet (r, lvi, palo, akust)  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakennetyypit  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Puustokartoitus  
Pohjaveden hallintasuunnitelma  
Alustava hulevesisuunnitelma  
Työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma  
Muistio työmaavesien johtamisesta maa-alueiden omistuksen muuttuessa  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)  
Paloturvallisuuden riskiarvio  
Muistio pelastuslaitospalaverista, 2 kpl  
Selvitys sammutus- ja jätevesien määrästä  
Työmaa-aikainen sammutusjätevesien hallintasuunnitelma  
Sammutusjätevesien hallintasuunnitelma  
Selvitys kemikaaliluvan tarpeesta  
Energiaselvitys  
Meluselvitys  
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kerrosalalaskelma  
Värilliset julkisivut  
Muu kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
Tietomalli

## **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

### **LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa lämpöpumppulaitoksen rakentamiseen ja tontin aitaamiseen. Lisäksi haetaan lupaa maanrakennus- ja perustamistöiden suorittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että hanke on vihreän siirtymän hanke: aikaisella aloituksella turvataan laitoksen käynnistyminen Espoon, Kirkkonummen ja Kauniaisten kaukolämmön tuotannossa 2025-2026. Aikaisemmalla aloituksella pyritään pienentämään talven vaikutusta perustamis- ja runkovaiheessa ja niistä aiheutuvaa aikatauluriskiä tuotannon aloitukselle.

### **ASEMAKAAVA**

Kyseessä on Hepokorvenkallion uusi asemakaava-alue, josta on valitettu ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 8.11.2023 tämän korttelin osalta. Kortteli on

T-2 Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue.

Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 7340 kem2, jonka lisäksi

saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä sekä pysäköintitilat. Rakennuksen kerrosluku voi olla enintään viisi, jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, muuten rakennusten kerroslukua ei ole rajattu. Vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +48.0, jos korttelialue toteutetaan teollisuusrakentamiseen. Alueelle sijoittuvat muuntajat, sähkökattilat ja muut tekniset rakenteet voivat sijoittua em. korkeusaseman yläpuolelle. Rakenteet eivät kuitenkaan saa nousta puuston latvakorkeuden yläpuolelle. Tontin rakennusala kattaa pääasiassa koko tontin, Hepokorvenkaari -katualueen puoleisella tontin osalla on sijainniltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja lounaisrajalla on tontin mittaisena alueen osa, jonka avokalliot, lahokaviosammalen esiintymisalueet ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja avokalliot, lahokaviosammalen esiintymisalueet sekä puusto suojata rakentamisen aikana

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee myös sopeutua ympäröivään alueeseen ja vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja samassa yhteydessä myös hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Korttelialueelle tulee toteuttaa hulevesien laatua parantava viivytysmenetelmä Matalajärven vedenlaadun turvaamiseksi.

#### RAKENNUSHANKE

Teräsbetonirunkoinen rakennus on kaksikerroksinen miehittämätön laitos, joka tulee hyödyntämään naapuriin rakennettavien datakeskusten hukkalämpöä ja siirtää sitä Fortumin kaukolämpöverkkoon.

Rakennuksessa on kaksi kerrosta, joista alemmassa on teknisten ja varastotilojen lisäksi valvomo- ja toimisto/neuvottelutila sekä wc, ja osittainen vesitiivis kaapelikellari.

Tontille toteutetaan kaksi ajoliittymää Hepokorvenkaari -kadulta. Tontin pohjoisosaan toteutettava pysäköintialue rajataan osin myös tontin kaakkoisrajalle jatkuvalla silkkikuvioidulla tummanharmaaksi värjättyllä noin 2,4 m korkealla betonimuurilla ja muuten tonttia rajaamaan rakennetaan tummanharmaat 2,4 m korkeat kolmilankaverkkoaidat (osin tukimuurien päällä).

Rakennuksen räystääskorkeus on kaavan sallima +48.0 ja rakennuksen ylin korko on +51.44: tähän korkoon nousevat vesikaton teknisiä asennuksia suojaavat tekniset, osin meluesteenä toimivat lasi- ja teräslamellirakenteet, jotka jatkuvat räystäään yli osana rakennuksen julkisivupintoja. Julkisivut ovat rakennuksen 1. kerroksessa pystykuviotua tummanharmaata graafista betonia ja yläosassa julkisivut rakentuvat peltipintaisista elementeistä, joiden pintaan asennetaan pystysuuntaiset julkisivua rytmittävät metallilamellit. Ensimmäisen kerroksen vesikatto tehdään viherkattona siltä osin kuin sitä ei käytetä aurinkopaneelien sijoitteluun. Rakennuksen kokonaisväritys on harmaa hopeisin rakennusosin.

Koko kohteen kattava palotekninen suojaustaso on 2 (automaattinen paloilmoin), osa tiloista suojataan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Hanke noudattaa Kuivaketju10 -toimintamallia. Hankkeessa ei ole asemakaava- tai asetuspoikkeamia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää erillisen maisematyöluvan tontin ulkopuolisen työmaatien rakentamiselle, ko. lupahakemus on perustettu.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 5459 m<sup>2</sup> ja kerrosala on 5443 kem<sup>2</sup>, josta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 5368 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 75 kem<sup>2</sup> sekä vesikaton tasolla olevan porrashuoneen osan alaa 16 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1972 kem<sup>2</sup>.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 1000 kem<sup>2</sup> datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, yhteensä 6 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 6 ap, joista kaksi varustetaan sähköautojen latauslaitteilla.

Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on 1 pp / 2000 kem<sup>2</sup> datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, yhteensä 3 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 3 pp rakennuksen pohjoispäätyyn toteutettavan jätesuojan osaksi.

Lämpöpumppulaitos on miehittämätön ja siellä oleskellaan vain tilapäisesti, jolloin väestönsuojaa ei Pelastuslain 71 § mukaisesti tarvitse rakentaa.

#### MUUT SELVITYKSET

Lämpölaitos tuottaa melua ympäristöön pääasiassa nestelauhduttimien kautta, ja rakennuksessa sisällä on voimakkaita melulähteitä. Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Lämpöpumppujen ulkoyksiköiden melun selviämisen estämiseksi rakennuksen katolle on suunniteltu meluaita, joka ulottuu 1,3 m ulkoyksiköiden yläreunaa korkeammalle, jolla torjutaan kaakossa kehä III toisella puolella sijaitsevien lähimpien asuinrakennusten suuntaan kantautuvaa melua.

Nykyisen pohjaveden tason säilyminen varmistetaan estämällä pohjaveden suora yhteys rakennuksen salaojaverkostoon savi- ja

bentoniittimattorakentein. Lisäksi nykyiseen pohjavedenpaineeseen verrattuna alin suunniteltu kuivatustaso (+34,5) sijoittuu kohteessa tehtyjen alimpien pohjavesihavaintojen tasolle. Koska kyse on pohjavedenpinnan luonnollisesta vaihteluvälistä, ei kuivatustaso vaikuta haitallisesti pohjaveden tasoon tai sen virtauksiin.

Laitoksen rakentaminen alkaa ennen kuin kunnallinen hulevesijärjestelmä on olemassa, suunnitelmissa on käyttää hankkeen pohjoispuolella nykyisellä pelto- ja metsäalueella olevaa ojaa hulevesien johtamisessa työmaa-aikaista hulevesisuunnitelmaa noudattaen. Lopputilanteessa hulevesien laskennallinen viivytettävä vesimäärä tontilla on noin 90 m<sup>3</sup>. Hulevedet ohjataan tontin eteläosaan sijoitettaviin viivytyssäiliöihin, josta ne johdetaan veden laatua parantavan tontin koillisosaan toteutettavan hulevesialtaan kautta hulevesiverkostoon. Pohjoispuolelle rakennettavan asemakaavanmukaiseen kortteliin 65003 suunnitellun datakeskuksen rakentamistöiden alkaessa ja nykyisen luontaisen hulevesireitin poistuessa käytöstä Fortum johtaa omalta tontiltaan syntyneet hulevedet ympäröivästä työmaatilanteesta ja ajankohdasta riippuen: a) Kunnalliseen hulevesijärjestelmään tai muuhun kunnan osoittamaan purkupaikkaan, b) Microsoftin, Fortumin ja Espoon kaupungin yhteiseen väliaikaiseen hulevesijärjestelmään tai c) Fortumin omalla putkella Bodomjärveen johtavaan purkuojaan tai kunnan hulevesijärjestelmään, joka on rakenteilla. Putki kiertää datakeskustontin työmaan ympäri ensisijaisesti datakeskustontin ulkopuolelta. Lopputilanteessa hulevedet johdetaan kaupungin hulevesijärjestelmään kaupungin osoittaman liityntäpisteen kautta. Tonttiyksikkö on antanut suostumuksen nyt asemakaavanmukaisen kortteliin 65003 kiinteistöjen 402-4-74 ja 402-3-94 omistajana johtaa hulevedet em. kiinteistöjen läpi Hepokorven kaava-alueen pohjoisosan ojaan, johon kaupungin oman suunnitelman mukainen hulevesien purkupaikka sijaitsee, ehdoin, että tontin ulkopuolella tehtäville kaivutöille haetaan kaivuulupa ja että hulevesiverkkoon liitytään, kun se on mahdollista. Korttelin 65003 tuleva maa-alueen omistaja Microsoft on myös suostunut siihen, että Fortum johtaa jatkossa kiinteistöltään hulevesiä Microsoftin tulevalle datakeskuskiinteistölle sillä olevaan hulevesiojaan datakeskushankkeen rakennustöiden aloittamiseen asti. Datakeskushankkeen rakennustöiden alettua Fortumin tulee johtaa ja hallita oman kiinteistönsä hulevedet Microsoftin tontin ulkopuolella. Datakeskushankkeen suunnittelu on kesken eikä sen lupakäsittelyä ole vielä aloitettu.

Luvan liitteeksi toimitetun laskelman mukaan laitoksella käytetyt kylmäaineet eivät ole vaarallisia kemikaaleja. Kohteeseen on tehty Tukesin ohjeiden mukainen laskelma, jonka mukaan ELY:n lausuntoa tai kemikaalilupaa ei tarvita. Laitoksen toiminnasta on tehty riskikartoitus ja laitos on suunniteltu huomioiden käytettävät kemikaalit.

Rakennus ei ole esteetön, sillä se ei ole Esteettömyysasetuksen 1 § mukainen hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike-, varasto-, tuotanto- tai asuinrakennus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakoon ja todennut rakennuksen olevan selkeälinjaisesti massoiteltu. Hanketta on puollettu mm. riittävien puuistutusten (suojavyöhyke sekä Kehätien että Oittaaan suuntaan) tarkistamista koskevin suosituksin. Hankkeesta

edellytettiin toimitettavan pimeän ajan näkymiä valaistuksineen ja selvitettävän rakennuksen toiminnan mahdollisesti aiheuttama meluhaitta ja tätä kautta tarvittaessa lisättävän melusuojausta Oittaaan ulkoilualueen suuntaan. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisessä teknisessä esittelypalaverissa.

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on kommentoinut ennen hakemuksen jättämistä työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja hulevesisuunnitelmaa, joita on päivitetty annettujen kommenttien jälkeen. Lupamääräyksiin on sovitulla tavalla kirjattu, että ympäristönsuojelun palvelualueelle tulee antaa mahdollisuus työmaakäyntiin, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet ennen rakennustöiden aloittamista sekä käydään läpi viherkaton ja hulevesialtaan huoltokorttien laatiminen.

Lupahankkeen koillispuolelle rakennettavan sähköaseman kiinteistön 65-4-1 omistaja Fingrid on antanut hankkeelle huomautuksia risteämäläusunnossa AC-1531-8-136 "Lämpöpumppulaitoksen sijainti Fingridin 400 kV johdon Espoo- Tammisto läheisyydessä pylväsvälillä 31-32 Espoon Hepokorvessa". Risteämäläusunnossa on todettu, että lämpöpumppulaitos voidaan sijoittaa em. tontin kohdalla sijaitsevan voimajohdon rinnalle ottamalla huomioon lausunnossa mainitut seikat. On todettu mm., että suunniteltu rakennus voidaan rakentaa siten, että kaikki sen osat ja rakenteet (myös maanalaiset rakenteet ja katokset sekä räystäät) ovat rakennusrajoitusalueen ulkopuolella eli vaakasuoraan mitattuna vähintään 26 metrin etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta. Varastointi- ja lastausalueet on sijoitettava kokonaisuudessaan johtoalueen ulkopuolelle eli vaakasuoraan mitattuna vähintään 26 metrin etäisyydelle 400 kV johdon keskilinjasta. Rakennuksen käyttömaadoituksia tai rakennukseen tulevia maakaapeleita tai muita metallirakenteita, kuten lämpöputkia ei tule sijoittaa 40 metriä lähemmäksi voimajohdon maanpäällisiä pylväs- ja harusrakenteita tai voimajohtopylvään maadoitusjohtimia tai ne on eristettävä yhtenäisellä vahvaseinämäisellä muoviputkella siltä osin, kun niiden etäisyys voimajohdon maanpäällisiin pylväs- ja harusrakenteisiin sekä maadoitusjohtimiin on alle 40 metriä. Tietä ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi voimajohtopylvään perustus- ja harusrakenteita. Rakennettava tie ei saa aiheuttaa sellaista maapainoa, joka on vaaraksi voimajohtopylväiden maanalaisille rakenteille ja pylväiden pystyssä pysymiselle. Mahdollinen maanpinnan muotoilu tulee alueella toteuttaa niin, etteivät sadevedet ja lumien sulamisvedet pääse kertymään pylväiden pylväsaloille. Mahdolliset varastointi- ja lastauspaikat sekä autojen kääntöpaikat on sijoitettava johtoaukean ulkopuolelle. Hulevesilammikon reunan etäisyys voimajohtopylväiden perustus- ja harusrakenteista olla vähintään 20 metriä. Lisäksi on todettu, että alueelle suunnitellut muut toiminnot, joista ei ole ohjeistettu em. risteämäläusunnossa, tulee toimittaa Fingridin tiedoksi sähköpostiin ristemalalausunnot@fingrid.fi lausunnon antamista varten. Tällaisia toimintoja voi olla esimerkiksi aita. Lisäksi on huomioitava, että alueen voimajohtopylväiden pylväspaikat muuttuvat. On myös huomautettu, että kun lämpöpumppulaitos on valmistunut, tulee Fingridille sen asiakirjojen

täydentämistä varten kartoittaa maanalaisten rakenteiden reitit vähintään johtoalueen osuudelta annettua risteämälausuntoa noudattaen.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta kiinteistön ainoalle naapurille (toinen naapurikiinteistöistä on Fortumin omassa omistuksessa): kiinteistön 49-895-2-1 edustaja Uudenmaan ELY-keskuksesta on todennut, että ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri (L) -vastuualue antaa naapurin kuulemislausunnot tienpitäjän (Väyläviraston) maanteiden osalta eikä Väylävirastoa tarvitse erikseen kuulla. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella. Aita tulee sijoittaa ko. kiinteistön rajojen sisäpuolelle vähintään 1 - 2 metrin etäisyydelle tiealueen rajasta siten, että sen rakentaminen ja kunnossapito voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan ko. kiinteistön puolelta ja ettei se aiheuta haittaa tai vaaraa liikenteelle. Rakenteet eivät maanpäällisenä tai maanalaisena saa ulottua tiealueelle. Uudenmaan ELY-keskus voi myöhemmin antaa uusia määräyksiä aidan rakennemittoihin, mikäli katsoo sen liikenneturvallisuuden kannalta tarpeelliseksi. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa haitoista tai vahingoista, joita aidalle saattaa aiheutua maantien kunnossapidosta (esim. lumen aurauksen aiheuttamat haitat). Rakentaminen ei saa vahingoittaa maantien rakennetta esimerkiksi savimaan painumisen tai pohjavahvistusten sortumisen takia. Rakentamisella ei myöskään saa olla maantien kuivatusjärjestelmää huonontavia vaikutuksia. Rakennuksen julkisivussa ja mahdollisista muista maantien suuntaan/puolella olevista mainoksista ja ilmoittelusta on kuultava naapurina erikseen Pirkanmaan ELY-keskusta ja tähän on annettu ohjeet. Huomautuksessa on lisäksi todettu, että Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue (L-vastuualue) suhtautuu kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella. Hanke ei laske vesiä maantieojiin, oleva reitti tontilta kehä III viereiseen ojaan tukitaan.

MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo  
Lupa myönnetään

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustamistöiden suorittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 145 985 euron vakuus.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat  
kosteudenhallintasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
sijaintikatselmus aidalle  
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.

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta on haettava tontin ulkopuolisiin ojiin liittyville toimenpiteille kaivuulupa Espoon kaupungin Alueiden käytöstä.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta ympäristönsuojelun palvelualueelle tulee antaa mahdollisuus työmaakäyntiin, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet sekä käydään läpi viherkaton ja hulevesialtaan huoltokorttien laatiminen.

Fingridin risteämälausuntoa AC-1531-8- 136 tulee noudattaa rakentamisen aikana ja työmaasuunnitelmassa tulee esittää, miten annetun risteämälausunnon vähimmäisetäisyysmitat voimajohtopylväistä täyttyvät työmaan aikana. Jos 100 metriä lähempänä voimajohtoa suoritetaan räjäytyksiä,



on siitä ilmoitettava erikseen mahdollista katselmusta varten Fingrid Oyj:n Hämeenlinnan aluetoimipaikan voimajohtoasiantuntijalle.

Alueelle suunnitellut muut toiminnot, joista ei ole ohjeistettu Fingridin risteämäläusunnossa AC-1531-8-136, tulee toimittaa Fingridin tiedoksi sähköpostiin risteamalausunnot@fingrid.fi lausunnon antamista varten ja annettava lausunto tulee huomioida rakentamisessa.

Työmaavesien hallintasuunnitelma tulee päivittää, kun kiinteistöjen omistusolosuhteet korttelissa 65003 muuttuvat ja uusi kiinteistön omistaja tarvitsee tontin käyttöönsä oman rakennushankkeensa toteuttamiseen. Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen työmaavesijärjestelyjen muuttamista.

Kiinteistöllä ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai värinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4. - 30.6 lintujen pesimärauhan aikana tai muuttohuipun 1.9. - 31.10. välisenä aikana.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja kaupungin työmaavesiopasta.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa, heti kun mahdollista, HSY:n liitoslausunto, joka käsittää myös hulevesiverkon tiedot.

HSY:n hulevesiverkkoon tulee liittyä heti, kun se on rakennettu alueelle.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa, heti kun mahdollista, kaupunkitekniikan keskuksen katukorkeusilmoitus.

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

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

Rakennuksessa olevien lasitusten tulee olla kaavan mukaisesti toteutettu niin, että lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.

Rakennuksen julkisivussa ja mahdollisista muista maantien suuntaan/puolella olevista mainoksista ja ilmoittelusta on ennen mainoslaitteiden hankkimista kuultava naapurina erikseen Pirkanmaan ELY-keskusta.

Ennen julkisivujen päällystystyöhön (lamellirakenteet) ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot materiaalimalleista 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 vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tiellä liikkujien turvallisuutta. Pimeän ajan valaistussuunnitelma tulee esitellä lupakäsittelijälle ja toimittaa Erityissuunnitelmiin.

Ennen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen  
p. 040 193 6578  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Käsittely

Jarmo Nieminen teki Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana seuraavan lisäesityksen rakennusluvan muihin ehtoihin: ”Rakennuksessa olevien lasitusten tulee olla kaavan mukaisesti toteutettu niin, että lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.” Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Niemisen tekemä lisäsehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksyneen sen.

Sofia Virtanen ehdotti Jatta Salmen kannattamana, että asia jätetään pöydälle, kunnes datakeskuksen YVA on tehty. Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asiasta äänestettävä. Ne, jotka kannattivat Virtasen ehdotusta, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät ”ei”. Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hyväksyneen esittelijän pohjaesityksen. Yksi äänesti tyhjää.

Virtanen myös ehdotti Juha Hovisen kannattamana, että töille annetaan aloituslupa vasta kun rakennuslupa on lainvoimainen. Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asiasta äänestettävä. Ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat Virtasen ehdotusta, äänestivät ”ei”. Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen esittelijän pohjaesityksen.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteinä.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta lisää rakennusluvan muihin ehtoihin ehdon: ”Rakennuksessa olevien lasitusten tulee olla kaavan mukaisesti toteutettu niin, että lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.”

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin kokouksessa hyväksytyllä lisäyksellä.

