



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.12.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 12.12.2023 klo 17:00 - 20:54

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Nores Mia	puheenjohtaja	
	Hovinen Juha	varajäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Rukko Merja	varajäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 18:00, §:n 9 aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Salmi Jatta	varajäsen	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	saapui 18:49, §:n 9 aikana
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 17:05
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui 17:43, §:n 7 jälkeen
	Nevas Mari	Johtava kaupungineläinlääkäri	poistui 17:52, §:n 8 aikana
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui 17:44, §:n 7 jälkeen
	Hämäläinen Anni	lakimies	
	Falck Sofia	rakennuslakimies	
	Kotiaho Meri	sihteeri	

Allekirjoitukset

Mia Nores
puheenjohtaja

Meri Kotiaho
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sofia Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Merja Rukko
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.12.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 174		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 175		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 176		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 177	1	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2024	9
§ 178		Villa Elfvikin järjestämät luontoretket 2023	12
§ 179		Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös GRK Infra Oy:lle voimalaitoskuonan ja pohjatuhkan käsittelystä ja varastointista Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella sekä toiminnan aloittamisluvasta	15
§ 180		Valitus Vaasan hallinto-oikeuteen Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä koskien Copart Suomi Oy:n autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muuttamista Juvanmalmilla	26
§ 181		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Ruukinmestarinrinne, Saunalahti	37
§ 182	2, 3	Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Metsämaankuja (palautettu 8.6.2023)	49
§ 183		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 49-2023-1267	68
§ 184		Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 49-2023-1102	69
§ 185		Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 49-2022-486	75
§ 186		Uudisrakennuslupa 49-2023-1311	78
§ 187		Uudisrakennuslupa 49-2023-1256	86
§ 188		Uudisrakennuslupa 49-2023-1082	94
§ 189	4 - 7	Uudisrakennuslupa 49-2023-1327	103

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

12.12.2023

§ 174

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 8.12.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 175

12.12.2023

§ 175

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sofia Virtanen ja Merja Rukko.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 176

12.12.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 176

§ 176

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätös

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 8.11.2023, nro 289/2023, ESAVI/41356/2023

Asia: Koetoiminnan jatkamista koskeva ilmoitus liittyen Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätökseen nro 127/2022. Koetoiminnassa tuotetaan synteetikaasua kierrätyspolttoaineesta kaasuttamalla.

Hakija ja toiminnan sijainti: Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy, Ruukinmestarintie 2, Espoo

Valitusaika päättyy 15.12.2023. [Linkki asiakirjoihin.](#)

Rakennusvalvonta

Hallinto-oikeuden päätös 21.11.2023, dnro 6663/2023.

Asia: Rakennuslupaa koskevat valitukset

Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki vaatimusta ympäristö- ja rakennuslautakunnan virkamiesten ja poliittisten päättäjien soveltuvuuden tutkimisesta.

Hallinto-oikeus ei tutki [REDACTED] valitusta.

Hallinto-oikeus hylkää katselmuksen järjestämistä koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeus hylkää [REDACTED] ja [REDACTED]:n valitukset.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 27.11.2023, dnro 3477/2023.

Asia: Rakennuslupaa koskeva valituslupahakemus

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään.

Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA KHO Päätös 27.11.2023, 34772023 uudisrakennuslupa 2021-1618 Kaitakuja
- EI JULKAISTA HAO Päätös 66632023 rakennuslupaa koskevat valitukset rakennuslupa 2022-982 Vuoriharjuntie 47

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 177

12.12.2023

Asianumero 3838/11.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 177

§ 177

Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivitys vuodelle 2024

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2020-2024 päivityksen vuodelle 2024.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristöterveydenhuoltoa koskeva lainsäädäntö edellyttää kuntia laatimaan ja hyväksymään säännöllistä valvontaa koskevan ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman siten, että valvonta on ennakoivaa, riskinarviointiin perustuvaa, tasapuolista ja suunnitelmallista.

Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmien laatimisesta säädetään elintarvikelain (297/2021) 39 §:ssä, terveydensuojelulain (763/1994) 6 § ja 4 a §:ssä, eläinlääkintähuoltolain (765/2009) 8 §:ssä ja tupakkalain (549/2016) 83 §:ssä.

Valvontasuunnitelma pohjautuu ympäristöterveydenhuollon yhteiseen valtakunnalliseen valvontaohjelmaan 2020-2024, elintarvikeketjun monivuotiseen kansalliseen valvontasuunnitelmaan 2021-2024, valtakunnalliseen terveyden-suojelun valvontaohjelmaan 2020-2024 sekä eläinlääkintähuollon valtakunnalliseen ohjelmaan 2015–2024. Se sisältää vuotta 2024 koskevat elintarvikelain, terveydensuojelulain, tupakka- ja lääkelain sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvontasuunnitelmat. Valtakunnallisen, ympäristöterveydenhuollon yhteisen valvontaohjelman teemana valvontaohjelmakaudella 2020–2024 on yhdenmukainen valvonta ja yhteistyön edistäminen. Yhteistyön edistäminen on todettu tärkeäksi keinoksi ympäristöterveydenhuollon tavoitteiden toteutumiseksi. Toinen ajankohtainen ja tärkeä painopistealue edelleen vuodelle 2024 on valmius ja kriisinhallinta.

Terveydensuojelulain vuonna 2023 voimaan tulleeseen muutoksen odotetaan soveltamisohjeen päivytystä ja elintarvikelain osalta vuoden 2021 kokonaisuudistuksen täytäntöönpano edellyttää edelleen käytännön toimia. Varsinaisia lainsäädäntömuutoksia on tulossa tupakkavalvontaan sekä eläinlääkintähuoltoon. Tupakkalain muutosesitykseen on kirjattu, että myös ns. savuttomat nikotiinituotteet tulevat vuonna 2024 myyntilupakäytännön sekä valvonnan piiriin. Nykyisen eläinsuojelulain korvaava laki eläinten hyvinvoinnista tulee voimaan vuoden 2024 alussa. Lisäksi uusi eläinlääkintähuoltolaki on vahvistettu, mutta odottaa EU komissiolta notifikaation hyväksyntää, tullen voimaan mahdollisesti vuonna 2024.

Valvontayksikön alueella on valvontakohteita yhteensä noin 3800 kpl. Vuonna 2024 elintarvike, terveydensuojelu- ja tupakkalain mukaisiin kohteisiin arvioidaan tehtävän yhteensä 1781 suunnitelmallista tarkastusta. Lisäksi asumisterveyden tarkastuksia, jotka ovat suunnitelman ulkopuolisia, tehdään arviolta 110 kpl. Eläinsuojelu- ja eläintautivalvontaan liittyviä tarkastuksia toteutuu arviolta 630 kpl. Aiempien vuosien valvontakokemusten perusteella on suunnitelmassa pyritty huomiomaan riittävällä tavalla resurssit myös sellaisten tehtävien hoitoon, joihin kuluva aikaa ei voida ennakoida. Tällaisia ovat mm. häiriötilanteiden aiheuttamat toimenpiteet, hallintopäätösten valmistelu, ilmoitusten ja hakemusten käsittelyt, lausunnot, neuvonta, sidosryhmätyö sekä laatutyö ja varautuminen. Elintarvike- ja terveydensuojeluvälvonnassa tullaan keskusvirastojen linjauksen mukaan jatkossa panostamaan yhä enemmän neuvontaan ja ohjaukseen sekä toimijoiden kouluttamiseen.

Tarkastuksia pyritään kohdentamaan erityisesti ongelmallisimpiin ja erityisen suuririskisiin kohteisiin sekä huolehtimaan seurantatarkastusten tehokkaasta toteuttamisesta. Lisäksi on tarkoitus lisätä toimijoiden tiedottamista ja ohjausta. Tulemme edelleen hyödyntämään etätyömenetelmiä tarkastamisessa sekä panostamme työhyvinvointiin sekä esihenkilötyön kehittämiseen. Valvontasuunnitelmien toteutumista seurataan kokoamalla toimintaa kuvaavat tiedot kuukausittain tulokorttiin.

Suoritteiden lisäksi valvontayksikön tuloskortissa seurataan mm. asiakaspalautteita, työhyvinvointikyselytuloksia sekä valvontamaksutuottoja.

Vuodelle 2024 on talousarvioon allokoitu yksi uusi terveystarkastajan vakanssi, joka keskittyy asumisterveyden tehtäviin. Vakanssin avulla voidaan lyhentää tällä hetkellä pitkiä asumisterveyden tarkastusjonoja. Ympäristöterveyden vakanssimäärä vuonna 2024 on muutoksen jälkeen 32,5 vakanssia.

Valvontayksikön toiminta-alue on kasvava, mikä edelleen haastaa resurssien riittävyyttä suunnitelmallisen valvonnan osalta, huolimatta aiemmista, vuodelle 2022 ajoittuneista, perusmaksulla katetuista resurssilisäyksistä. Vakka muutokset valvontakohteiden totaalimäärissä eivät ole suuria, ovat toimijakohtaiset muutokset hyvin tyypillisiä ja toimijoiden vaihtuvuus suurta, ja näihin liittyvät prosessit valvontaa työllistäviä. Mikäli suunnitelmallisen valvonnan tarkastussuoritteiden osalta asetetaan tavoitteeksi 80 % valtakunnallisesti asetetuista tavoitteista, voidaan resurssivajeen arvioida olevan elintarvikevalvonnan osalta noin 2 htv ja terveydensuojeluvalvonnan osalta noin 0,5 htv.

Valvontasuunnitelman hyväksyminen ja toteutumisen arviointi

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksymä päivitetty valvontasuunnitelma toimitetaan viranomaisten yhteystietojen hallintajärjestelmän (VYHA:n) kautta aluehallintoviranomaisille. Aluehallintovirasto arvioi kuntien valvontasuunnitelmia sekä niiden toteutumista. Toteutumista arvioidaan suunnitelmakautta seuraavana keväänä, jolloin raportti toimitetaan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle hyväksyttäväksi, ja tämän jälkeen edelleen aluehallintoviranomaiselle arviointia varten.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma v. 2020-2024, päivitys vuodelle 2024

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kirkkonummen kunta
Kauniaisten kaupunki
Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/123
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 178	12.12.2023

Asianumero 3735/11.01.06/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 178

§ 178

Villa Elfvikin järjestämät luontoretket 2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi raportin vuoden 2023 luontoretkestä.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Villa Elfvikin luontotalo on järjestänyt vuodesta 2011 lähtien kaikki lautakunnan rahoituksella toteutettavat retket Espoossa. Hankintatoimi kilpailutti luontoretket 2019 ja nykyinen sopimus astui voimaan keväällä 2020. Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Retket järjestettiin ajalla 22.1.-19.11.2023. Tämän vuoden uusia retkiä olivat Retki talviseen metsään tammikuussa ja Tähtiretki Suvisaaristossa syyskuussa. Retkille osallistui paljon enemmän ihmisiä kuin muutamana viime vuotena, jolloin korona vaikutti retkitoimintaan.

Retket vuonna 2023 olivat:

- Aikuisille tarkoitetut luontoretket Espoon parhaisiin retkikohteisiin ml. Retki Villa Elfvikin puulajipolulle elokuussa, Lepakkoretki Espoo-päivänä sekä syyskuussa ja lokakuussa retki Kylämaiseman historia Elfvikin alueen menneisyyteen.

- Villa Elfvikin kevätsezonki- ja syyssezonkiretket 5–11-vuotiaille lapsiryhmille

- Koko perheen retket: Retki talviseen metsään tammikuussa, Talvisia leikkejä helmikuussa, kesä-syyskuussa sunnuntairetket Villa Elfvikissä, Liito-oravan matkassa -retki kesäkuussa ja Elämyksellinen kaamosretki Villa Elfvikin metsään marraskuussa.

- Kasviretki koululaisille kesäkuussa.

Lautakunnan järjestämään luontoretkitoimintaan osallistui yhteensä 2 866 henkeä, kun edellisenä vuonna osallistujia oli 1 721. Tänä vuonna retkeläisten määrä kasvoi siis yli tuhannella. Vuoden suosituin retki oli Espoo päivän lepakkoretki Villa Elfvikissä, retkellä oli 100 osallistujaa. Neljällä Elfvikin kesäsunnuntain retkellä oli 70–76 osallistujaa. Retkiä oli yhteensä 97 kpl.

Aikuisten retkiä oli 22 ja niillä oli osallistujia yhteensä 654, viime vuoteen verrattuna 321 henkeä enemmän eli osallistujamäärä kaksinkertaistui! Osallistujamäärä retkeä kohden oli 30 henkeä, edellisenä vuonna se oli 15 henkeä.

Villa Elfvikin sesonkiretkiä oli yhteensä 52 ja niillä oli 1 372 osallistujaa, keskimäärin 26 henkeä/retki. Edellisenä vuonna oli 48 retkeä, niillä oli 913 osallistujaa, keskimäärin 19 henkeä /retki. Osallistujamäärä kasvoi reippaasti!

Koko perheen retkiä oli yhteensä 22, retkeläisiä yhteensä 835, keskimäärin 38 henkeä /retki. Edellisenä vuonna retkiä oli 21 ja retkeläisiä oli 465 henkeä, keskimäärin 23 henkeä/retki. Näilläkin retkillä osallistujamäärä melkein kaksinkertaistui.

Koululaisten kasviretkellä oli 5 osallistujaa.

Espoo tarinassa tavoitteena oli, että lähiluonto on esteettömästi saavutettavissa. Opastettujen luontoretkien kautta myös ne espoolaiset, jotka omin päin eivät uskalla lähteä liikkeelle luontoon, saavat siihen mahdollisuuden. Mm. tätä kiiteltiin kesän retkellä. Retkien tavoitteena on oppia arvostamaan omaa lähiluontoa entistä enemmän. Lisäksi luonnossa liikkumisen hyvinvointivaikutukset ovat tutkitusti merkittävät.

Luontoretkien toteuttajat olivat Nature Experts/Ympäristötutkimus Yrjölä, (aikuisten retket) ja Luonnonihme Ohjelmapalvelut Oy (koko perheen retket). Luontotalon sesonkiretket vetivät talon omat oppaat toukokuussa ja ne toteutettiin ostopalveluna syyskuussa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 178

12.12.2023

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
Luonnonihme Ohjelmapalvelut Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 179

12.12.2023

Asianumero 1897/11.01.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 179

§ 179

Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös GRK Infra Oy:lle voimalaitoskuonan ja pohjatuhkan käsittelystä ja varastointista Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella sekä toiminnan aloittamisluvasta

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 15.11.2023 antaman ympäristölupapäätöksen Nro 291/2023 (Dnro ESAVI/3760/2022) koskien GRK Infra Oy:n kuonan ja pohjatuhkan käsittelyä ja varastointia Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella sekä toiminnan aloittamislupaa.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Etelä-Suomen aluehallintavirasto (myöhemmin AVI) on 15.11.2023 myöntänyt GRK Infra Oy:lle (myöh. GRK) ympäristöluvan voimalaitoskuonien ja pohjatuhkien käsittelylle ja varastoinnille Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella sekä toiminnan aloittamiselle. Toiminta-alueelle vastaanotetaan, alueella käsitellään ja alueelta toimitetaan jätteitä.

GRK haki ympäristölupaa uudelle toiminnalle ja asia on tullut vireille AVI:ssa 28.1.2022. Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi hakemuksesta lausunnon AVI:lle kokouksessaan 24.08.2023 § 115, [linkki pöytäkirjaan](#) (avautuu uuteen ikkunaan).

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen sisältö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi 15.11.2023 päätöksen Nro 291/2023 (Dnro ESAVI/3760/2022) GRK Infra Oy:n pohjatuhkan käsittelystä ja varastointista Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella sekä toiminnan aloittamisluvasta osoitteessa Ämmäsuontie 8, 02820 Espoo. Kuulutus ja päätös pidetään nähtävillä 15.11.-22.12.2023 Vesi- ja ympäristölupien tietopalvelussa [täällä](#) (avautuu uuteen ikkunaan). AVI:n päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen 22.12.2023 mennessä.

AVI myönsi uutta toimintaa koskeva ympäristöluvan seuraavin määräyksin:

Lupamääräykset

Toiminta

1. Laitoksella saa ottaa vastaan ja käsitellä hakemuksessa esitettyjä vaarattomia jätteitä, joiden jätteen numerotunnukset ovat 10 01 01, 10 01 15, 10 01 24, 19 01 02, 19 01 12, 19 01 16, 19 01 19, 19 12 09, 19 12 12. Jätteitä saa vastaanottaa yhteensä enintään 85 000 t/a. Jätteitä saa olla varastossa yhteensä enintään 85 000 t.
2. Laitokselle tulevat kuormat ja niitä koskevat asiakirjat on tarkastettava kuormia vastaanotettaessa ja purettaessa. Mikäli laitokselle tuodaan jätettä, jonka vastaanottoa ei ole sallittu, on jäte viipymättä toimitettava käsittelypaikkaan tai laitokseen, jonka ympäristöluvassa kyseisenkaltaisen jätteen vastaanotto on hyväksytty, tai jäte on palautettava sen haltijalle.
3. Jätteitä saa varastoida alueella alle kolme vuotta ennen niiden hyödyntämistä ja alle vuoden ennen niiden loppukäsittelyä.
4. Melua aiheuttavaa toimintaa saa harjoittaa seuraavasti: Murskaus- ja seulontatoimintaa sekä muuta melua aiheuttavaa toimintaa saa tehdä arkisin maanantaista perjantaihin klo 7.00–22.00 ja poikkeustapauksissa viikonloppuisin klo 7.00–16.00. Poikkeustapauksista on ilmoitettava etukäteen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.
5. Laitoksen hoitoa, käyttöä ja niihin liittyvää toiminnan seuranta ja tarkkailua varten on oltava nimettynä näistä tehtävistä vastuussa oleva henkilö. Vastuuhenkilön nimi ja yhteystiedot on ilmoitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle. Mikäli vastuuhenkilön nimi tai yhteystiedot muuttuvat, on muutos saatettava viipymättä tiedoksi edellä mainituille viranomaisille.

6. Jätteiden käsittelymenetelmistä, kuten seulonta, murskaus ja metallien erotus, on kustakin ennen kyseisen toiminnan aloittamista laadittava tarkennettu menetelmäkuvaus, josta käy selville mm. toiminnan sijoittuminen GRK Infra Oy:n Ekomon alueelle, menetelmässä käytettävä laitteisto sekä melun ja pölyn torjuntaan käytettävät menetelmät ja laitteet. Tarkennettu menetelmäkuvaus on toimitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle viimeistään kuukautta ennen kyseisen toiminnan aloittamista.

7. Tämän luvan mukaisen toiminnan aloittamisesta on ilmoitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ennen toiminnan aloittamista.

Käsittely- ja varastoalueiden rakenteet ja vesien hallinta

8. Jätteiden käsittelyyn ja varastointiin käytettävien alueiden on oltava tiivisasfaltilla pinnoitettuja. Pinnoitettujen alueiden kuntoa, kuten halkeilua, painumista ja lohkeilua, on tarkkailtava säännöllisesti ja havaitut viat on korjattava viipymättä.

9. Jätteiden käsittelyyn ja varastointiin käytettävillä alueilla muodostuvat jätevedet on kerättävä yhteen tarkoituksenmukaisin rakentein ja johdettava hakemuksen mukaisesti Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen tasausaltaisiin. Viemärissä on oltava sulkuventtiilikaivo tai vastaava rakenne, jonka avulla voidaan tarvittaessa estää vesien pääsy eteenpäin.

Viemäreiden ja kaivojen sekä muiden vesien hallintaan ja käsittelyyn liittyvien rakenteiden kuntoa on seurattava säännöllisesti. Viat ja puutteet on korjattava viivytyksettä.

Päästöt pintavesiin ja viemäriin

10. GRK Infra Oy Ekomon toiminta-alueella kerätyt vedet on johdettava Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen tasausaltaisiin TAL 11 ja/tai TAL12 ja edelleen vesihuoltolaitoksen viemäriin käsiteltäviksi jätevedenpuhdistamolle.

Jätevesien viemäriin johtamisessa on noudatettava HSY vesihuollon antamia ohjeita ja määräyksiä.

Päästöt ilmaan

11. Toiminta on järjestettävä siten, että toiminnasta aiheutuva pölyäminen on mahdollisimman vähäistä. Pölyn leviämisen rajoittaminen on huomioitava laitteiden, toimintojen ja varastokasojen sijoittamisessa. Murskattavan ja seulottavan materiaalin on oltava kosteaa, mikäli se on

pölyvää. Pölyhaittoja on ehkäistävä materiaalien kastelulla, laitteistojen koteloinneilla, rajoittamalla purkukorkeutta tai käyttämällä muuta pölyn torjumisen kannalta parasta käyttökelpoista tekniikkaa. Jos pölynpoistojärjestelmää ei voida käyttää normaalilla teholla esimerkiksi laiterikon tai kovan pakkasen vuoksi, on päästöjä aiheuttava toiminta keskeytettävä. Varastokasoja sekä alueita, joilla työkoneet liikkuvat, on hoidettava siten, että pölyäminen on mahdollisimman vähäistä. Varastokasojen, toiminta-alueen ja teiden pölyntorjunnassa on ensisijaisesti käytettävä vettä.

12. Jätteenpolton kuonan ja/tai pohjatuhkan käsittelystä suljetusta tilasta tai laitteesta kanavoidusti ulkoilmaan johdettavan poistoilman pölypitoisuus saa laitoksen normaaleissa toimintaolosuhteissa (NOC) olla enintään 5 mg/Nm³.

Edellä asetettua raja-arvoa katsotaan noudatetun, kun normaaleissa toimintaolosuhteissa mitatun kolmen vähintään 30 minuuttia kestävän peräkkäisen mittauksen keskiarvo ei ylitä päästöraja-arvoa. Mittaustulosta tulee verrata asetettuun raja-arvoon vähentämättä siitä mittausepävarmuutta.

Päästöraja-arvo ei ole voimassa prosessin käynnistys- tai pysäytystilanteissa eikä muissakaan OTNOC-tilanteissa.

13. Mikäli GRK Infra Oy:n Ekomon toiminta-alueella otetaan käyttöön ympäristöluvan mukaisia ja WI BAT -päätelmien soveltamisalaan kuuluvia jätteenkäsittelymenetelmiä, joista aiheutuu kanavoituja jätekaasuvirtoja, on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle esitettävä vähintään kolme kuukautta ennen menetelmän käyttöönottoa suunnitelma menetelmästä ja tiedot käytettävästä laitteistosta. Toteutettavat BAT-tekniikat päästöjen ehkäisemiseksi ja/tai vähentämiseksi sekä esitys OTNOC-tilanteista tulee käydä selkeästi ilmi suunnitelmasta. Suunnitelma on lisäksi toimitettava tiedoksi Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Melu

14. Toiminnasta aiheutuva melu yhdessä alueen muista toiminnoista aiheutuvan melun kanssa ei saa ylittää lähimmissä häiriintymiselle alttiissa kohteissa päivällä klo 7–22 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 55 dB.

Edellä asetettua raja-arvoa katsotaan noudatetun, jos melumittauksissa tai -mallinuksissa saadut tulokset eivät ylitä raja-arvoa ottaen huomioon käytetyn menetelmän epävarmuus.

Melun leviämisen rajoittaminen on huomioitava laitteiden, toimintojen ja varastokasojen sijoittamisessa. Murskaimet ja seulontalaitteet sekä muut jätteiden käsittelylaitteet on sijoitettava niin, että voimakkain ääni ei lähde

melulle alttiiden kohteiden suuntiin. Meluhaittoja on tarvittaessa ehkäistävä koteloinnein tai muilla vastaavilla ääniteknisesti parhailla käyttökelpoisilla meluntorjuntatoimilla.

Koneet ja laitteet on pidettävä kunnossa niin, että niistä aiheutuva melupäästö on mahdollisimman vähäinen.

Polttoaineet ja muut kemikaalit

15. Polttoaineiden ja muiden toiminnassa käytettävien ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavien aineiden pääsy maaperään ja pinta- ja pohjavesiin on estettävä.

Polttonesteiden varastointi- ja jakelualueen on oltava nestetiivis ja se on varustettava reunakorokkein tai muulla vastaavalla rakenteella, joka rajoittaa vuototilanteessa polttoaineen kulkeutumista ympäristöön. Polttonestesäiliöiden on oltava kaksoisvaippaisia tai ne on varustettava vähintään 110 prosentin suoja-altaalla. Säiliöt on varustettava ylitäytönestimillä ja vuodonilmaisujärjestelmällä.

Putkistot ja säiliöt on tarkastettava määräajoin. Hälytys- ja turvalaitteet on pidettävä toimintakunnossa ja testattava vähintään kerran vuodessa.

Polttoaineen tankkauspaikoilla on oltava riittävästi imeytysmateriaalia.

Toiminnassa muodostuvat jätteet

16. Toiminnassa syntyvät jätteet on lajiteltava. Lajiltaan ja laadultaan erilaiset jätteet on varastoitava erillään eikä niitä saa sekoittaa keskenään. Toiminnassa syntyneet vaaralliset jätteet on varastoitava asianmukaisesti merkityissä astioissa tai säiliöissä lukullisessa tilassa, joka on tiivispohjainen. Nestemäiset vaaralliset jätteet on säilytettävä reunakorokkein varustetulla alustalla. Jätteet on toimitettava käsiteltäviksi laitokseen tai paikkaan, jonka ympäristöluvan tai ympäristönsuojelun tietojärjestelmään tehdyn rekisteröinnin perusteella on oikeus kyseisenkaltaisen jätteen hyödyntämiseen tai käsittelyyn. Jätteet on toimitettava ensisijaisesti kierrätettäviksi tai jos kierrätys ei ole mahdollista, muulla tavoin hyödynnettäviksi. Ainoastaan hyödyntämiseen kelpaamattomat jätteet saa toimittaa loppukäsiteltäviksi. Vaaralliset jätteet on toimitettava käsiteltäviksi vähintään kerran vuodessa.

Vaarallisesta jätteestä ja muusta jätelain 121 §:ssä tarkoitetusta jätteestä on tehtävä siirtoasiakirja. Asiakirjassa on oltava jätteistä annetun valtioneuvoston asetuksen (978/2021) 40 §:ssä velvoitetut tiedot. Siirtoasiakirja on oltava mukana jätteen siirron aikana. Siirtoasiakirja on säilytettävä kolmen vuoden ajan.

Laitoksen prosesseissa muodostuvat jätteet on luokiteltava valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) liitteen 3 mukaisiin jätenimikkeisiin.

Tarkkailu

17. Toiminnanharjoittajan on seurattava ja tarkkailtava jätteiden käsittelyä säännöllisesti ja suunnitelmallisesti. Seurannassa ja tarkkailussa on noudatettava tätä päätöstä sekä hakemukseen liitettyä 1.6.2023 päivättyä jätteen käsittelyn seuranta- ja tarkkailusuunnitelmaa. Suunnitelma on korjattava vastaamaan tällä päätöksellä hyväksytyä toimintaa. Suunnitelmaan on sisällytettävä kattavat tiedot toimista jätteen käsittelyssä syntyvien jätteiden laadun selvittämiseksi. Päivitetty suunnitelma on toimitettava tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisille 31.1.2024 mennessä.

Toiminnanharjoittajan on arvioitava ja tarkastettava jätteen käsittelyn seuranta- ja tarkkailusuunnitelma, jos käsiteltävän jätteen määrä, laatu tai käsittelyn järjestelyt muuttuvat. Suunnitelma on pidettävä ajan tasalla. Suunnitelman muutoksista on ilmoitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

18. GRK Infra Oy:n Ekomon toiminta-alueelta tasausaltaisiin ja edelleen vesihuoltolaitoksen viemäriin johdettavien jätevesien sekä alueen pinta- ja pohjavesien laatua on tarkkailtava osallistumalla Ämmäsuon–Kulmakorven alueen vesien yhteistarkkailuohjelmaan.

Lisäksi GRK Infra Oy:n Ekomon toiminta-alueelta muodostuvien jätevesien virtaamaa, pH-arvoa ja sähkönjohtavuutta on tarkkailtava jatkuvalla mittauksella. Jätevesien laatua on seurattava käsittelyalueelta lähtevästä vedestä otettavien näytteiden ennen jätevesien johtamista Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen jätevesilinjaan. Jätevesistä on selvitettävä vähintään kerran kuukaudessa otettavilla näytteillä kiintoaineen kokonaispitoisuus (TSS), orgaanisen hiilen kokonaismäärä (TOC), ammoniakkitypen (NH₄-N), kloridin (Cl⁻), sulfaatin (SO₄²⁻) ja lyijyn (Pb) pitoisuudet ja kerran 6 kuukaudessa PCDD/F-yhdisteiden pitoisuudet. Tarkkailun saa toteuttaa yhteistarkkailuna tai tarvittaessa erillistarkkailuna. Jos tarkkailutulosten perusteella TSS:n, TOC:n, NH₄-N:n, Cl⁻:n, SO₄²⁻:n ja Pb:n päästöjen voidaan osoittaa olevan riittävän vakaita, ympäristöluvan valvontaviranomainen voi harventaa kerran kuukaudessa tapahtuvan tarkkailun tarkkailutiheyden vähintään kerran 6 kuukaudessa tapahtuvaksi.

Asiantuntijan laatima esitys tarkkailun toteuttamisesta, raportoinneista ja tarkkailutulosten toimittamisesta on toimitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ennen toiminnan aloittamista. Esityksen

on sisällettävä tiedot myös tämän määräyksen toisen kappaleen näytteenottopisteestä/-pisteistä ja tieto siitä, toteutetaanko tarkkailu yhteistarkkailuna vai erillistarkkailuna. Mahdollisen erillistarkkailun tulokset tulee mahdollisuuksien mukaan sisällyttää yhteistarkkailuraporttiin.

19. Jätteenpolton pohjatuhkan käsittelystä ulkoilmaan johdettavan poistoilman pölypitoisuus on mitattava vähintään kerran vuodessa.

20. GRK Infra Oy:n Ekomon tuhkan ja kuonan käsittelyn vaikutuksia ilmanlaatuun tulee seurata vähintään ympäristölupahakemuksessa ja vastineessa esitetyllä tavalla.

21. Toiminnasta aiheutuva melu on selvitettävä tekemällä melumittauksia laitoksen ympäristössä siten, että mittausten avulla saadaan selvitettyä toiminnasta laitoksen ympäristöön aiheutuva melu ja lupamääräyksen 14. mukaisten raja-arvon noudattaminen. Suunnitelma melun määrittämisestä on toimitettava tarkastettavaksi toimivaltaiselle valvontaviranomaiselle viimeistään kuukautta ennen mittausten suorittamista. Melua mitattaessa mittaus on suoritettava ympäristöministeriön ympäristömelun mittaamista koskevan ohjeen 1/1995 mukaisesti ja siinä tulee erityisesti ottaa huomioon ympäristöministeriön mittausohjeen (61/99) suositukset sääoloista.

Raportti melumittauksen tuloksista on toimitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle viimeistään vuoden kuluttua toiminnan aloittamisesta. Raportissa on esitettävä selvityksen tulokset, arvio melun erityispiirteistä, tuloksien vertailu voimassa oleviin raja-arvoihin, käytetyt menetelmät sekä arvio tulosten edustavuudesta ja luotettavuudesta. Jos raja-arvot ylittyvät, on myös esitettävä toimenpiteet melun vähentämiseksi.

Melumittaus on uusittava meluun vaikuttavien merkittävien muutosten yhteydessä, mutta kuitenkin vähintään kerran kymmenessä vuodessa.

22. Määräyksissä 17.–21. veloitettua tarkkailua voidaan myöhemmin tarkentaa ja muuttaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hyväksymällä tavalla edellyttäen, että muutokset eivät heikennä tulosten luotettavuutta, lupamääräysten noudattamisen valvottavuutta eivätkä tarkkailun kattavuutta.

23. Näytteenotot, mittaukset, analyysit ja kalibroinnit tulee tehdä standardimenetelmien (CEN, ISO tai SFS) tai muun, tarkkailusuunnitelmassa erikseen kuvatun ja hyväksytyyn menetelmän mukaisesti. Näytteenotoista, mittauksista, analyyseista ja kalibroinneista tulee pitää yksityiskohtaista kirjanpitoa. Kirjanpitoon liitetään kunkin mittauksen tulokset ja muut mittauksista tai toimenpidettä koskevat olennaiset tiedot. Mittausraporteissa on esitettävä käytetyt mittausmenetelmät,

laadunvarmistus, mittausepävarmuudet, sekä arvio tulosten edustavuudesta.

Riskien hallinta, häiriö- ja muut poikkeukselliset tilanteet

24. Toiminnanharjoittajan on varauduttava ennalta poikkeuksellisiin tilanteisiin, niiden ehkäisemiseen ja niistä aiheutuvien haitallisten seurausten rajoittamiseen on varauduttava ennakolta. Toiminnanharjoittajalla on oltava ympäristöriskinarviointiin perustuva varautumissuunnitelma. Suunnitelma on pidettävä ajan tasalla.

25. Poikkeavista päästöistä ja muista ympäristöön vaikuttavista vahinko- ja häiriötilanteista on ilmoitettava viipymättä toimivaltaiselle valvontaviranomaiselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle sekä ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin vahinkojen torjumiseksi ja tapahtuman toistumisen estämiseksi.

Kirjanpito ja raportointi

26. Laitoksen toiminnasta, päästöistä ja niiden tarkkailusta on pidettävä yksityiskohtaista kirjanpitoa. Kirjanpito on pyydettyessä esitettävä valvontaviranomaiselle.

27. Toiminnanharjoittajan on kalenterivuositain, viimeistään tarkkailuvuotta seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä toimitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle vuosiyhteenveto, joka sisältää ainakin:

- tiedot käsitellyistä jätteistä valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) 36 §:n mukaisesti mukaan lukien 3 momentin mukaiset tiedot jätteenpolttolaitoksista, joilta on vastaanotettu pohjatuhkaa tai -kuonaa, sekä tiedot kunkin jätteenpolttolaitoksen pohjatuhkasta ja -kuonasta erotettujen metallirikasteiden määrästä ja metallipitoisuudesta
- tiedot toiminnassa syntyneistä muualle käsittelyyn toimitetuista jätteistä valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) 33 §:n mukaisesti
- toiminnassa syntyneen jätteen määrä suhteessa laitoksella käsiteltyyn kokonaisjättemäärään (ominaisjättemäärä)
- vuoden lopussa välivarastossa olevien jätteiden määrät (t) valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) mukaisesti luokiteltuina
- kalenterivuoden aikana vastaanotettujen jätteiden kokonaismäärät (t/a)
- vastaanottamatta jätetyt jätteet ja niiden määrät
- laitokselta eteenpäin toimitettujen jätteiden määrät (t/a) ja toimituspaikat
- tiedot eri käsittelymenetelmillä käsitellyistä jätteistä
- raportointivuoden aikana jätteille tehtyjen kaatopaikka- ja hyödyntämiskelpoisuustestausten testauselosteet sisältäen kuvauksen näytteenotosta, jonka perusteella voi arvioida näytteiden edustavuutta ja näytteenoton riippumattomuutta

- tiedot kalenterivuoden aikana käyttöönotetuista uusista jätteenkäsittelytoiminnoista sekä ajantasainen karttapiirros käsittelytoimintojen sijoittumisesta alueelle
- tiedot kalenterivuoden aikana tehdyistä ympäristönsuojaurakenteiden rakentamistöistä sekä ympäristöhaittojen torjumiseksi toteutetuista toimista
- tiedot alueelta viemäriin johdetun jäteveden määrästä ja laadusta sekä parametrikohtaisesta kuormituksesta kg/a
- käytettyjen kemikaalien ja polttoaineiden määrät (t/a) ja laadut
- tiedot vuosittaisesta energian ja veden kulutuksesta ja energiatehokkuustoimista
- tiedot häiriö- ja muista poikkeuksellisista tilanteista ja poikkeamisista hyväksytyistä suunnitelmista
- toiminnan käyttötarkkailua koskevat raportit sisältäen tiedot kenttä-, allas- ja vesienjohtamisrakenteiden tarkastuksista ja kuntoarvioinneista sekä tehdyistä huolto- ja korjaustoimenpiteistä
- toiminnan päästö- ja vaikutustarkkailua koskevat raportit sekä tarkkailutuloksiin perustuva asiantuntija-arvio ympäristövaikutuksista
- tiedot jätevakuuksista ja niiden riittävydestä.

Raportointi tulee soveltuvin osin tehdä sähköisesti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään valvontaviranomaisen tarkemmin ohjeistamalla tavalla.

Toiminnan muuttaminen ja lopettaminen

28. Toiminnan olennaisesta muuttamisesta, keskeyttämisestä tai lopettamisesta on ilmoitettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle hyvissä ajoin. Toiminnanharjoittajan vaihtuessa uuden toiminnanharjoittajan on kirjallisesti ilmoitettava vaihtumisesta toimivaltaiselle valvontaviranomaiselle.

29. Toiminnanharjoittajan on hyvissä ajoin ennen toiminnan lopettamista esitettävä toimivaltaiselle lupaviranomaiselle yksityiskohtainen suunnitelma vesiensuojelua, ilmansuojelua, maaperänsuojelua ja jätehuoltoa koskevista toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimista ja lopettamisen jälkeisen ympäristön tilan tarkkailusta.

Vakuus

30. Toiminnanharjoittajan on asetettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eduksi 948 600 euron (sis. alv) jätteen käsittelytoimintaa koskeva vakuus. Vakuus on asetettava ympäristönsuojelulain 61 §:n edellyttämällä tavalla. Vakuuden on oltava asetettu ennen tämän päätöksen mukaisen toiminnan aloittamista. Toiminnanharjoittajan on viiden vuoden välein vuosiraportoinnin yhteydessä esitettävä valvontaviranomaiselle selvitys vakuudella katettavien jätteiden käsittelyn yksikköhinnoista ja kuljetuskustannuksista

sekä vakuuden vastaavuudesta. Mikäli vakuutta on tarpeen muuttaa, toiminnanharjoittajan on tehtävä lupaviranomaiselle sitä koskeva esitys.

Päätöksen täytäntöönpano

Toiminnan aloittaminen muutoksenhausta huolimatta

Luvan saaja voi aloittaa hakemuksen mukaisen toiminnan tämän lupapäätöksen mukaisia lupamääräyksiä noudattaen muutoksenhausta huolimatta (ympäristönsuojelulaki 199 §).

Luvan saajan on ennen toiminnan aloittamista asetettava 267 300,00 euron suuruinen vakuus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eduksi ympäristön saattamiseksi ennalleen lupapäätöksen kumoamisen tai lupamääräysten muuttamisen varalle. Vakuudeksi hyväksytään takaus, vakuutus tai pantattu talletus. Vakuuden antajan on oltava luotto-, vakuutus- tai muu ammattimainen rahoituslaitos, jolla on kotipaikka Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

Muutoksenhakutuomioistuin voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon (ympäristönsuojelulaki 201 §).

Muutoin tämän päätöksen mukaisen toiminnan saa aloittaa, kun päätös on lainvoimainen. Päätös on lainvoimainen valitusajan päätyttyä, jos päätökseen ei haeta muutosta valittamalla. (ympäristönsuojelulaki 198 §)

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioon ottaminen ympäristölupapäätöksessä

24.08.2023 antamassaan lausunnossaan ympäristö- ja rakennuslautakunta kiinnitti huomiota mahdollisiin melu-, tärinä- ja pölyhaittoihin sekä talousvesikaivojen turvaamiseen.

Lautakunnan vaatimus melun päiväohjearvon asettamiseksi ekvivalenttimelutasolle (L_{Aeq}) 55dB klo 7–22 on kirjattu lupamääräyksiin. Lautakunnan esittämää toiminnan aiheuttamien melutasojen mittaamista lähimmillä häiriintyvillä kohteilla melumallinnuksen tulosten varmentamiseksi ei sellaisenaan asetettu määräykseksi. Päätöksen määräyksen nro 14 mukaan edellä mainittua 55 dB (L_{Aeq}) raja-arvoa katsotaan noudatetun, jos melumittauksissa tai -mallinuksissa saadut tulokset eivät ylitä raja-arvoa ottaen huomioon käytetyn menetelmän epävarmuus.

Lautakunnan vaatimukset pölyn- ja ilmanlaadun heikkenemisen torjunnasta on huomioitu päätöksen määräyksissä. Talousvesikaivojen turvaaminen on huomioitu hule- ja jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevilla määräyksillä ja Ämmässuon–Kulmakorven alueen vesien

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 179

12.12.2023

yhteistarkkailuohjelmaan osallistumiseen määräämisellä. Toiminnasta ei aiheudu tärinää eikä sen torjunnasta ole siten annettu määräyksiä.

Lautakunnan lausunto on otettu AVI:n lupapäätöksessä riittävästi huomioon. AVI:n päätöksestä ei ole tarvetta valittaa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 180

12.12.2023

Asianumero 1793/11.01.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 180

§ 180

Valitus Vaasan hallinto-oikeuteen Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä koskien Copart Suomi Oy:n autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muuttamista Juvanmalmilla

Valmistelijat / lisätiedot:

Kämpe Lasse
Laiho Maria
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää valittaa Etelä-Suomen aluehallintoviraston 15.11.2023 antamasta ympäristölupapäätöksestä Nro 290/2023 (Dnro ESAVI/8629/2023), joka koskee Copart Suomi Oy:n (Copart) autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muutoshakemusta osoitteessa Pieni teollisuuskatu 7, 02920 Espoo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta pyytää Vaasan hallinto-oikeutta lisäämään ympäristöluvan määräykseen 9 vaatimuksen johtaa myös korjauskelpoisten kolaroitujen ajoneuvojen varastointialueilta syntyvät vedet sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun I-luokan öljynerotuskaivon ja näytteenottoaivon kautta maastoon. Lupamääräyksessä tulisi selvyuden vuoksi myös huomioida Copartin vastineessa ilmoittama vähintään kahdesti vuodessa tehtävä öljynerottimien ja niiden hälyttimien tarkastus. Päätöksen lupamääräys edellyttää vain säännöllistä tarkkailua, mikä mahdollistaa liian pitkät tarkastusvälit. Lisäksi lupamääräystä 2A tulee muuttaa siten, että se mahdollistaa yökäisen meluavan toiminnan rajoittamisen, vaikka yökäinen 50 dB:n keskiäänitaso ei ylittyisi.

Korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueilta johdettavista vesistä aiheutuu päätöksen mukaisesti toimittaessa ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan liian suuria riskejä. Ympäristölupa mahdollistaa, että pihalla varastoidaan vuosittain jopa 10 000 korjauskelpoista ajoneuvoa alueella, josta vedet johdetaan pelkän hiekanerotimen kautta ojaan. Muutos on heikennys nykytilanteeseen, koska nykyisin pihan pohjois- ja koillisosan korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueiden vedet johdetaan II-luokan öljynerottimen kautta ojaan. Copartin mukaan

ajoneuvojen vastaanottotarkastuksessa tehtävän riskinarvion perusteella myös korjauskelpoisia ajoneuvoja voidaan sijoittaa I-luokan öljynerottimella varustetulle romuajoneuvojen varastointialueelle. Romuajoneuvoja varaudutaan vastaanottamaan vuosittain enintään 5000 kappaletta, mutta niille varattu alue kattaa alle 20 % koko piha-alueesta, joten alueelle ei välttämättä edes mahdu sijoittamaan muita kuin romuajoneuvoja. Korjauskelpoisissa ajoneuvoissa voi olla myös piileviä vuotoriskin aiheuttavia vaurioita, joita ei havaita vastaanottotarkastuksessa. Ajoneuvojen siirtely pyöräkuormaajien trukkipiikeillä saattaa myös aiheuttaa vaurioita.

Korjauskelpoisten ajoneuvojen laajalla varastointialueella mahdollisesti tapahtuvien vuotojen torjuntaa ei pidä jättää pelkästään vuotojen havaitsemisen jälkeen tehtävien toimien varaan. Öljynerottimien merkittävä etu on se, että ne rajoittavat tehokkaasti öljyvuotojen leviämistä ympäristöön, vaikka vuotoa ei havaittaisi esimerkiksi toiminta-aikojen ulkopuolella tapahtuneen onnettomuuden tai vuodon pienuuden vuoksi. Pieni vuoto on todennäköisesti näkyvillä vain ajoneuvon alla, ja se lähtee liikkeelle vasta sateella sadeveden huuhtelevana. Korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueiden sadevesikaivojen ritiläkansien päälle asetettavat sulkumatot edellyttävät öljynerottimista poiketen aktiivisia toimia ja vuodon havaitsemista. Tämä lisää riskiä, että öljyvuodot pääsevät esteettä leviämään ympäristöön. Riski huomioiden öljynerotinten asentamista ei voida pitää kohtuuttomana vaatimuksena. Korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen hulevesistä kahdesti vuodessa tehtävästä näytteenotosta huolimatta poikkeustilanteissa hulevesistä voi aiheutua merkittävää hetkellistä kuormitusta läheisiin ojiin, joka ei näy näytteissä.

Asutuksen läheisyyden vuoksi melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisten melun ohjearvojen lisäksi tulee melua ja sen laatua arvioida asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaisesti. Yöaikaisten kuormien tuonnin meluhaittaan tulisi ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan kiinnittää tavanomaista enemmän huomiota, koska kuormia puretaan lähimmillään noin 30 metrin päässä asutuksesta. Ympäristölupa mahdollistaa kuormien tuonnin myös iltaisin ja yöaikaan, jolloin arvioidaan saapuvan yhteensä noin 7–10 kuormaa vuorokaudessa. Hinausauton kuorman purusta aiheutuu lyhytaikaista erityisen häiritsevää melua, johon sisältyy kalustosta riippuen todennäköisesti ainakin peruutuspiippausta ja metallisten ajoramppien tai hinauslavan laskusta ja nostosta aiheutuvia kolahduksia. Melun lyhytaikaisuuden vuoksi koko yöajalle asetettu keskiäänitaso ei välttämättä ylity, vaikka hetkellinen melu voi herättää tai häiritä unta lähimmissä asunnoissa. Pidemmällä aikavälillä unen säännöllisistä häiriintymisistä voi aiheutua myös terveyshaittaa. Häiriön suuruuteen ei vaikuta merkittävästi se, tuodaanko kuormat Pienen teollisuuskadun vai Läntisen teollisuuskadun portista, koska pääasiallinen meluhaitta aiheutuu todennäköisesti lastin purkamisesta. Kuormien tuonnin aiheuttaman

meluhaitan vähentäminen esim. hinausauton kuljettajien ohjeistuksella tai kohinaperuutushälyttimien asentamisella on tavanomaista hankalampaa, koska kuormia tuodaan usean eri yrityksen ja kuljettajan toimesta. Tämä lisää riskiä ohjeistuksen noudattamatta jättämiselle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan Copartin toiminnasta voi aiheutua haitallisia hulevesipäästöjä, kun huomioidaan piha-alueella varastoitavien vaurioituneiden ajoneuvojen suuri määrä ja rajallinen öljynerottimilla varustettu varastointialue. Yöaikaisesta toiminnasta voi melun luonteesta johtuen aiheutua myös terveyshaittaa ja naapuruussuhdelain mukaista kohtuutonta räsitusta, vaikka yöajalle asetettu 50 dB:n keskiäänitaso ei melun kapeakaistaisuus tai iskumaisuus huomioituna ylittyisikään.

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on toiminnan sijaintikunnan ympäristönsuojeluviranomaisena valitusoikeus ympäristönsuojelulain 191 §:n 1 momentin 4 kohdan perusteella.

Valitusaika päättyy 22.12.2023.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Copart Suomi Oy on hakenut muutosta vuonna 2007 myönnetyn autopurkamotoiminnan ympäristölupaan. Muutosta on haettu purkutoimintaa, romuajoneuvojen määrää ja hulevesiä koskeviin lupamääräyksiin. Purkamotoiminnan loputtua toiminta edellyttää ympäristölupaa vaaralliseksi jätteeksi luokiteltavien romuajoneuvojen varastoinnin perusteella. Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi hakemuksesta [lausunnon](#) kokouksessaan 8.6.2023 § 76

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen sisältö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) antoi 15.11.2023 päätöksen Nro 290/2023 (Dnro ESAVI/8629/2023) Copart Suomi Oy:n autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muuttamisesta osoitteessa Pieni teollisuuskatu 7, 02920 Espoo. Kuulutus ja päätös pidetään nähtävillä 15.11.- 22.12.2023 Aluehallintoviraston vesi- ja ympäristölupien [tietopalvelussa](#). AVI:n päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen 22.12.2023 mennessä.

AVI muutti Copartin ympäristölupaa Nro YS 333, Dnro UUS-2005-Y-701-111 lisäten lupamääräykset 2A, 5A, 9A ja 17A sekä muuttaen lupamääräyksiä 1, 4, 9, 15, 17 ja 18. Lisätyt ja muutetut määräykset kuuluvat kokonaisuudessaan seuraavasti:

1. Laitoksella saa vuosittain vastaanottaa romuajoneuvoja enintään 5000 kpl. Laitoksella kerrallaan varastoitava romuajoneuvojen määrä saa olla yhteensä enintään 400 kpl tai 600 tonnia.

2A. Toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla klo 7–22 keskiäänitasoa (LAeq) 55 dB eikä klo 22–7 keskiäänitasoa (LAeq) 50 dB. Jos melu on luonteeltaan kapeakaistaista tai iskumaista, lisätään tulokseen 5 dB ennen tuloksen vertaamista em. raja-arvoihin.

Edellä asetettuja raja-arvoja katsotaan noudatetun, jos melumittauksissa tai -mallinuksissa saadut tulokset eivät ylitä raja-arvoja ottaen huomioon käytetyn menetelmän epävarmuus.

4. Purettaviksi osoitetut romuajoneuvot on toimitettava esikäsittelyyn laitokseen, jolla on ympäristölupa kyseisen jätteen vastaanottamiselle. Alueelta muualle toimitettavista romuajoneuvoista on tehtävä jätelain 121 §:n mukainen siirtoasiakirja. Asiakirjassa on oltava jätteistä annetun valtioneuvoston asetuksen (978/2021) 40 §:ssä velvoitetut tiedot. Siirtoasiakirja on säilytettävä kolmen vuoden ajan.

5A. Polttonestesäiliöiden on oltava kaksoisvaipallisia tai varustettuja kiinteällä valuma-altaalla. Valuma-altaan tilavuuden on oltava vähintään 1,1 kertaa altaaseen sijoitetun suurimman säiliön tilavuus. Säiliöt on oltava varustettu laponestolla ja ylitäytönestolaitteella. Tankkauslaitteistossa on oltava lukittava sulkuventtiili. Polttonestesäiliöt tankkauspaikkoineen on muutostöiden jälkeen sijoitettava polttonesteitä läpäisemättömälle alustalle, jonka hulevedet johdetaan maastoon I-luokan öljynerottimen kautta.

9. Esikäsittelemättömien saapuvien ja lähtevien ajoneuvojen sekä materiaalikierrätykseen menevien romuajoneuvojen varastointialueiden hulevedet tulee johtaa sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun I-luokan öljynerotuskaivon ja näytteenottokaivon kautta avo-ojaan. Huolto- ja pesutilojen jätevedet on johdettava sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun II-luokan öljynerotuskaivon kautta kunnan viemäriverkkoon. Öljynerotuskaivojen ja niissä käytettävien hälyttimien kuntoa on tarkkailtava ja ne on tyhjennettävä säännöllisesti.

9A. Alueen muutostöitä koskevat toteutus suunnitelmat on toimitettava valvontaviranomaiselle ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelmista on käytävä ilmi vähintään tiedot hulevesien johtamisesta alueen rakentamisen eri vaiheessa ja siitä, miten päästöjen hallinta ja toiminnalle

lupapäätöksessä edellytetyt vaatimukset huomioidaan eri rakentamisen vaiheissa.

15. Toiminnan käyttö-, päästö- ja jätetarkkailu on toteutettava päätöksen liitteenä olevan tarkkailusuunnitelman mukaisesti, seuraavasti täydennettynä: Avo-ojaan johdettavista hulevesistä sekä huolto- ja pesutilojen viemäriin johdettavista jätevesistä on otettava näytteet erottimien jälkeen kaksi kertaa vuodessa. Näytteistä on määritettävä kiintoaine, pH, sähkönjohtavuus ja mineraaliöljyt.

Korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen hulevesien tarkkailusta voidaan luopua kaksi vuotta kenttärakenteiden muutostöiden valmistumisen jälkeen, mikäli tarkkailtavien haitta-aineiden pitoisuudet hulevesissä todetaan valvontaviranomaisen toimesta merkityksettömiksi. Tarkkailusuunnitelma on pidettävä ajan tasalla. Toiminnanharjoittajan on toimitettava tämän päätöksen mukaisesti päivitetty tarkkailusuunnitelma valvontaviranomaiselle 1.7.2024 mennessä. Valvontaviranomainen voi päätöksellään muuttaa ja tarkentaa tarkkailuvelvoitetta edellyttäen, että muutokset eivät heikennä tarkkailun kattavuutta tai tulosten luotettavuutta.

17. Laitoksen toiminnasta, päästöistä ja niiden tarkkailusta on pidettävä yksityiskohtaista kirjanpitoa. Käyttöpäiväkirjaan on kirjattava raportointia varten tarvittavat tiedot. Kirjanpito on pyydettäessä esitettävä valvontaviranomaiselle.

Kirjanpidon perusteena olevat asiakirjat, kuten toimintaa ja valvontaa koskevat tallenteet sekä tutkimus-, mittaus- ja tarkkailutulokset tulee säilyttää vähintään kolmen vuoden ja jättekirjanpito vähintään kuuden vuoden ajan.

17A. Toiminnanharjoittajan on kalenterivuositain, viimeistään tarkkailuvuotta seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä toimitettava valvontaviranomaiselle ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle vuosiyhteenveto, joka sisältää ainakin:

- tiedot käsitellyistä jätteistä (romuajoneuvot) valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) 36 §:n mukaisesti
- vuoden lopussa välivarastossa olevien jätteiden määrät (t) asetuksen 978/2021 mukaisesti luokiteltuna
- tiedot toiminnassa syntyneistä jätteistä valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) 33 §:n mukaisesti
- ominaisjättemäärä
- viiden vuoden välein laadittu selvitys vakuudella katettavien jätteiden käsittelyn yksikköhinnosta ja kuljetuskustannuksista sekä vakuuden vastaavuudesta. Ensimmäisen kerran selvitys on liitettävä vuosiraporttiin vuonna 2029
- käytetyissä polttoaineissa, kemikaaleissa tai niiden määrissä tapahtuneet muutokset

- selvitys poikkeuksellisista tapahtumista ja poikkeamisista hyväksytyistä suunnitelmista
- tiedot laitoksella tehdyistä huolto- ja korjaustoimenpiteistä esimerkiksi päällysteiden korjauksista sekä hulevesiviemäreiden ja öljynerotinten tarkastuksista/huolloista
- laitoksen toiminnan, päästöjen ja vaikutusten tarkkailua koskevat raportit.

Raportointi tulee soveltuvin osin tehdä sähköisesti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään valvontaviranomaisen tarkemmin ohjeistamalla tavalla.

18. Toiminnanharjoittajan on asetettava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eduksi 5 000 euron (sis. alv) jätteen käsittelytoimintaa koskeva vakuus. Vakuus on asetettava ympäristönsuojelulain 61 §:n edellyttämällä tavalla. Vakuuden on oltava asetettu 31.12.2023 mennessä.

Otteita lupamääräysten perusteluista:

Lupamääräys 2A:

Määräys on annettu melusta aiheutuvan kohtuuttoman rasituksen ja ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi ja annetut melun raja-arvot vastaavat valtioneuvoston päätökseen (933/1992) melutason ohjearvoja. Parhaan käyttökelpoisen tekniikan (BAT) toteutuminen meluntorjunnassa saattaa edellyttää mm. toimintojen sijoittamista meluhaittojen torjumisen kannalta optimaalisesti, melulähteiden koteloiteja sekä melun leviämisen estäviä rakenteita. Raja-arvoja määrättäessä on otettu huomioon mahdollinen melun häiritsevä luonne, joka tarkastellaan häiriintyvissä kohteissa. Raja-arvon noudattamisen tarkastelussa otetaan huomioon käytetyn menetelmän epävarmuus. Yleensä epävarmuus vaihtelee välillä 1–3 dB.

Kun toimitaan hakemuksessa esitetyn mukaisesti noudattaen melulle annettuja raja-arvoja ei toiminnasta aiheudu naapurussuhdelain 17 §:n mukaista kohtuutonta rasitusta.

Lupamääräys 9:

Aluehallintovirasto on laitoksella käsiteltävien jätteiden laatu, sekä toiminnan sijaintipaikan olosuhteet huomioiden katsonut hakijan esittämät hulevesien käsittelymenetelmät ja piha-alueiden pinnoitteet riittäviksi. Esitetyt vesien keräys- ja käsittelymenetelmät sekä pinnoitteet täyttävät asetuksen 123/2015 liitteessä 2 olevat romuajoneuvojen varastointia koskevat vähimmäisvaatimukset.

Esikäsittelimättömien saapuvien ja lähtevien ajoneuvojen sekä materiaalikierrätykseen menevien romuajoneuvojen varastointialueiden (polttonestesäiliöiden täyttöpaikat mukaan lukien) hulevesiin voi vuotoina

kulkeutua öljyhiilivetyjä, mistä syystä vedet tulee käsitellä öljynerotuksella ennen johtamista maastoon.

Öljynerottimen luokasta, varustelusta, tarkastuksista ja huolloista on määrätty, jotta maastoon johdettavista vesistä ei aiheudu haittaa terveydelle tai ympäristölle. Standardin SFS-EN 858-1 luokan I mukaisen erottimen öljynerotuskyvyn (5 mg/l) katsotaan yleisesti olevan riittävä maastoon johdettavien vesien käsittelemiseksi silloin, kun erotin toimii suunnitellulla tavalla. Järjestelmän toimintakunnon varmistamiseksi on siihen liittyvien laitteiden ja osien kunto on tarkastettava säännöllisesti. Mahdollisuus sulkea viemäri vuototilanteissa on tärkeää, jotta öljyhiilivetyjä ei pääse mahdollisen poikkeustilanteen aikana kulkeutumaan ympäristöön.

Standardin SFS-EN 858-1 luokan II mukaisen erottimen öljynerotuskyvyn (100 mg/l) katsotaan olevan riittävä viemärin kautta jätevesienkäsittelylaitokselle johdettavien vesien käsittelemiseksi silloin, kun erotin toimii suunnitellulla tavalla.

Lupamääräys 15:

Tarkkailua koskevat määräykset perustuvat ympäristönsuojelulain 62 §:ään, jonka mukaan ympäristöluvassa on annettava tarpeelliset määräykset päästöjen ja toiminnan tarkkailusta sekä jätelain 120 §:ssä säädetystä jätehuollon seurannasta ja tarkkailusta. Ympäristönsuojelulain 6 §:n ja jätelain 12 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista. Toiminnan käyttö- ja päästötarkkailu on määrätty toteutettavaksi hakijan esittämän, päätöksen liitteenä olevan tarkkailusuunnitelman mukaisesti, siten kun sitä on määräyksillä muutettu. Jätetarkkailu on hyväksytty hakemuksessa esitetyn mukaisesti.

Toiminta-alue on laaja ja toimintaan tulee muutoksia. Tästä syystä toiminnan hulevesiä on tarkkailtava kaikista pisteistä, joista sitä johdetaan avo-ojiin tai viemäriin. Hakemuksesta osittain poiketen aluehallintovirasto on määrännyt hulevesiä tarkkailtavaksi kaksi kertaa vuodessa, jolla parannetaan tarkkailun kattavuutta vastaamaan vuodenaikojen mahdollisia vaihteluvaikutuksia. Hulevesiä on syytä tarkkailla kenttärakenteiden valmistumisen jälkeen, jotta voidaan varmistua vesienjohtamisjärjestelmien toimivuudesta.

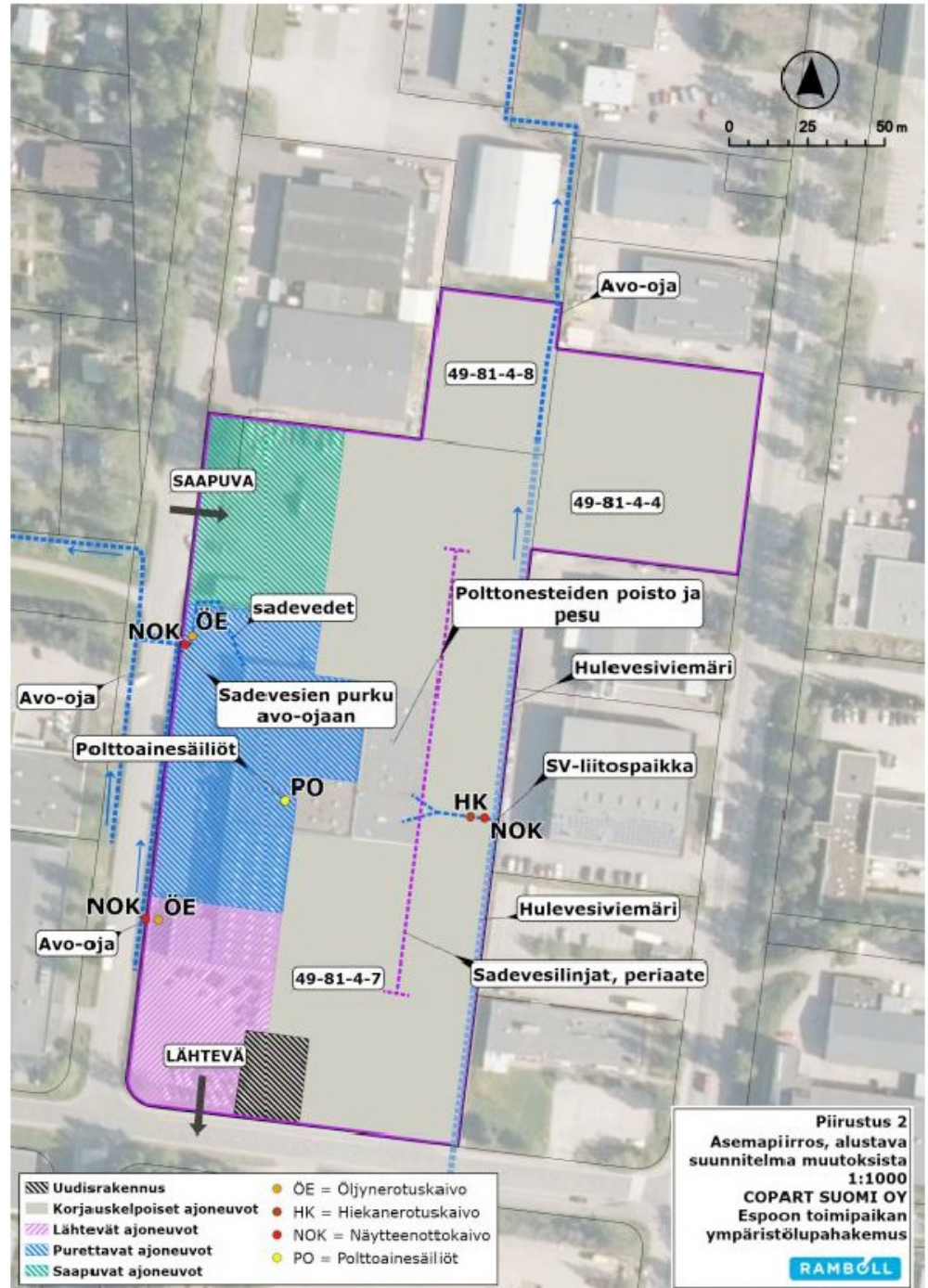
Toiminnan vakiinnuttua, mikäli hule- ja jätevesien laatu on tasaista eikä erityisiä päästöjä synny voi valvontaviranomainen hyväksyä muutoksia tarkkailuun.

Valvontaviranomaiselle on tällä päätöksellä annettu ympäristönsuojelulain 65 §:n mukainen toimivalta muuttaa tarkkailusuunnitelmaa. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioiminen ympäristölupapäätöksessä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioiminen ympäristölupapäätöksessä

Lausunnossaan ympäristö- ja rakennuslautakunta vaati, että toiminnasta syntyvä melu ei saa häiriöille alttiissa kohteissa ylittää melutason ohjearvoista annetussa valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) säädettyjä ulkomelun ohjearvoja. Määräyksen tulee lisäksi mahdollistaa ajoneuvojen yöaikaisen tuonnin rajoittaminen tai kieltäminen, vaikka asetettu keskiäänitaso alittuisikin, mikäli esimerkiksi hetkellisistä kolauksista tai peruutuspiippauksista todetaan aiheutuvan kohtuutonta meluhaittaa.

Lautakunnan mukaan luvassa tulee antaa määräyksiä pilaantumisen ehkäisemiseksi myös korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueelta (kuva 1) hulevesiviemäriin johdettaville vesille. Näiltä alueilta hulevesiviemäriin johdettaville vesille vaadittiin I-luokan öljynerotinta ja sulkuventtiilikaivoa vähintään silloin, jos alueella varastoidaan vähänkään suuremmin vaurioituneita ajoneuvoja.



Kuva 1. Asemapiirros suunnitelluista muutoksista. Kuvaan merkitty vihreällä, sinisellä ja violetilla öljynerottimilla varustettavat varastointialueet sekä harmaalla korjaukelpoisten ajoneuvojen varastointialueet, joita ei varusteta öljynerottimilla.

Lautakunta huomautti myös, että öljyn- ja hiekanerottimien huolloista ja tarkastuksista sekä kirjanpidosta tulee lisätä määräys. Erottimet ja öljynerottimien hälyttimet tulisi tarkastaa vähintään kahdesti vuodessa.

Lautakunnan lausunto on otettu pääosin huomioon hiekan- ja öljynerottimien huoltojen sekä tarkastusten ja kirjanpidon osalta määräyksissä 9, 17 ja 17A. Lisäksi Copart on vastineessaan ilmoittanut tarkastavansa öljynerottimet ja niiden hälyttimet kahdesti vuodessa, mutta tätä ei ole kirjattu lupamääräykseksi. Luvan määräyksessä 2A asetettiin toiminnasta aiheutuvan melun raja-arvoksi valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) säädetyt ulkomelun ohjearvot. Määräyksessä ei kuitenkaan huomioitu raja-arvot alittavaa yöaikaista melua, vaikka sen todettaisiin aiheuttavan kohtuutonta häiriötä. Lisäksi määräyksessä 9 ei vaadittu korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueiden vesien johtamista öljynerottimeen. Määräyksessä 15 edellytettiin kuitenkin kenttärakenteiden muutostöiden jälkeen seuraamaan myös korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueiden hulevesien laatua vähintään kahden vuoden ajan, jotta voidaan varmistua, että hulevesistä ei aiheudu kuormitusta ojavesiin.

Yöaikaisen melun osalta AVI arvioi, että toiminnasta ei aiheudu kohtuutonta häiriötä naapurustolle, mikäli luvassa asetetut keskiäänitasot eivät ylitä. Toiminnanharjoittajan vastineen mukaan pohjasuunnitelmaa on päivitetty ja haettavan rakennusluvan niin salliessa läntinen sisäänkäynti jätetään yksinomaan varakäyttöön. Tällöin liikenne ohjautuisi pihalle pääasiassa tontin eteläpäästä Pienen teollisuuskadun puolelta.

AVI:n mukaan määräyksessä 9 ei edellytetä tiivisasfalttia ja I-luokan öljynerotuskaivoa korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueelle, koska kyseisten ajoneuvojen varastoinnista ei muodostu merkittäviä päästöjä hulevesiin. Copartin vastineen mukaan vastaanottotarkastuksessa tehdään ajoneuvokohtainen riskiarvio, jonka perusteella ajoneuvo asetetaan joko romu- tai korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueille. Näin ollen myös suuria vuororiskejä omaavat korjauskelpoiset ajoneuvot voidaan sijoittaa paremmin suojatulle romuajoneuvojen varastointialueelle.

AVI:n päätöksestä on tarpeen valittaa, koska lautakunnan lausuntoa ei huomioitu yöaikaisen melun ja hulevesien käsittelyn osalta tarpeeksi hyvin.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA Liite 1 Copart Suomi Oy ympäristölupa

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 180

12.12.2023

Vaasan hallinto-oikeus, sähköpostitse

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 181

12.12.2023

Asianumero 3767/10.00.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 181

§ 181

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Ruukinmestarinrinne, Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa [REDACTED] Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden.

PERUSTELUT

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitettua sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman 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. Pykälän 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 234 §:n 1 momentissa 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.

Pykälän 2 momentin mukaan 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 (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

HAKEMUS

██████████ hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestiverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 42. (Saunalahti) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle ██████████
██████████ Ruukinmestarinrinne.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva suunniteltu uusi masto tulee korvaamaan ns. kiinteistötukiaseman, joka sijaitsee noin 100 metrin päässä uudesta mastosta. Kiinteistötukiaseman antennien kiinnitysalustana toimii rakennuksen piippu. Kyseinen piippu ei sovellu tulevaisuuden tekniikoiden tarpeisiin, sillä muun muassa laajennukset eli antennien lisäykset ovat haasteellisia ja työturvallisuuden kannalta vaarallisia. Olemassa oleva asema on tarpeen korvata uudella mastolla.

███ ei yrityksistään huolimatta ole päässyt sijoittamisesta sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä sijoituslupaa.

███ on saanut hankkeelle lainvoimaiset poikkeama- ja rakennusluvut. Maanomistajalla kaupungilla on ollut toimintamallina, että he eivät tee maanvuokrasopimusta tulevan maanvuokralaisen kanssa ennen kuin hankkeelle on saatu lainvoimaiset luvat.

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin. Uutta 4G/5G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä. Tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden.

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova ristikkomasto. Maston korkeus on 42 metriä.

Mastohanke korvaa läheisessä voimalaitoksen piipussa olevan kiinteistötukiaseman. Suunniteltu matkaviestintukiasema tulee ylläpitämään olevaa matkapuhelinkuuluvuutta ja datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Alueella hyvät ja toimivat langattomat matkaviestinverkot ovat jopa turvallisuuskysymys.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoitussuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoitussuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä ███ vastine muistutukseen.

Hakemuksen liitteet on liitetty oheismateriaaliksi.

KIINTEISTÖ, KAAVA- JA LUPATILANNE

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö ███ sijaitsee asemakaavan EV-2 -alueella eli suojaviheralueella. Asemakaavan mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää.

Metsäalueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueelle saa rakentaa jalankulku- ja pyörätien.

Poikkeamispäätöksellä 23.6.2021 (lupatunnus 2020-2074) on myönnetty lupa 42 metriä korkean matkaviestitukiaseman sekä kerrosalaltaan noin 8,5 m² suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että matkaviestitukiasema ja laitesuoja sijoitetaan asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Toimenpideluvalla 16.5.2022 § 32 (lupatunnus 2022-729) on myönnetty lupa tukiaseman maston (h=42 m) asentaminen, laitesuojan (A=9m²) ja huoltotien rakentamiselle.

Nykyinen Nöykkiön tukiasemapaikka poistetaan Ruukinmestarintien korkeasta savupiipusta. Tukiaseman poistamisen takia tulee alueen matkaviestiverkkoon merkittävä katvealue. Tarkoituksena on samalla laajentaa 3G ja 4G -verkon toimintaa ja parantaa alueen sisätilakuuluvuuksia. Tukiasema parantaa myös alueen radioverkon kapasiteettia ja 3G + 4G -datayhteyksien nopeutta [REDACTED] verkossa. Myös muilla operaattoreilla on mahdollisuus liittyä ko. mastoon.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Puiden kaatamista alueella tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Suurimmat kaadetut puut tulee jättää metsään maapuiksi.
2. Rakentamisen tulee sijoittua vähintään metrin etäisyydelle Fortum Oyj:n kaasuputkesta.
3. Huoltotien toteuttamisesta tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen puistosuunnittelun kanssa.
4. Mikäli hanke tarvitsee tilapäisen liikennejärjestelyluvan, tulee sitä hakea kaupunkitekniikan keskukselta.

Lupien hakemisen yhteydessä on selvitetty hankkeen vaikutusta muun muassa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin sekä kulkuyhteyksiin, alueen asukkaisiin, palveluihin ja infrastruktuuriin. Masto on vapaasti seisova sinkitty ristikkomasto, väriltään vaalean harmaa. Mastoon ei tule lentoestomerkintöjä eikä -valoja. Laitesuoja on peltipintainen tilaelementti, väritykseltään harmaa. Tukiasemalle rakennetaan erillinen huoltotie Kauklahdenväylän vieressä kulkevalta kevyenliikenteen väylältä. Huoltokäyntejä on noin 2-5 kertaa vuodessa.

Poikkeamispäätöksen mukaan ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke täyttää riittävässä määrin sille asetettavat maisemaan soveltumisesta ja sopusuhtaisuutta koskevat vaatimukset eikä maston ja laitesuojan rakentaminen heikennä suojaviheralueen käyttämistä asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen tai aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai

alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei sen koko huomioiden aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Näin ollen edellytykset luvan myöntämiselle ovat täyttyneet. Kun otetaan huomioon hankkeen laatu alueen tele- ja viestintäpalveluiden saatavuutta parantavana sekä sijainti, on poikkeuksen myöntämiseen ollut erityisiä syitä.

SIJOITUSSUUNNITELMA

Hakija on laatinut hankkeesta sijoitussuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoitussuunnitelman mukaan uusi matkaviestintukiasema ylläpitää ja parantaa alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiasema tulee palvelemaan aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Masto ja laitesuoja ovat ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Sijoitussuunnitelman mukaan tukiasema (masto/laitesuoja) rakennetaan elementteinä/osaelementteinä. Laitesuoja tuodaan yhtenä elementtinä paikoilleen rakennetulle perustuksille. Laitesuojan perustus on kevyt sorastus, jonka päälle tulevat palkit. Masto tuodaan osaelementteinä paikalle ja nostetaan yhtenä elementtinä paikoilleen rakennetulle perustukselle. Perustamistapa maaperän mukaan. Laitesuojan ja maston tuonti/nostotapahtuman kesto on 1–2 päivää. Laitesuojan ja maston perustustöiden kesto on muutamia päiviä. Tukiaseman rakentamisvaiheet ovat lyhytkestoisia. Ajallisesti rakentamisvaiheen koko kesto on noin muutamia viikkoja.

Hakijan mukaan huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua on muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Laitesuojassa olevien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö-/pakettiautolla). Mastoihin liittyvät huoltotarkastukset, antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla. Jos huoltokulku menee mahdollisesti naapurikiinteistöjen kautta, ensisijaisesti pyritään tekemään tiesopimus naapurikiinteistöjen omistajien kanssa. Jos se ei ole mahdollista, huoltokulku selvitetään maamittauslaitoksen tietoinen kautta. Mahdollinen tiesopimus ja tietoinen on erillinen prosessi, joka ei kuulu tähän sijoituslupahakemukseen.

Matkaviestintukiasemaan tulee oma sähköliittymä. Huomiona, että SVPL:n esitöiden mukaan (HE 221/2013) ko. tieto liittyy lähinnä rakennuksiin sijoitettaviin laitteisiin, josta tässä hankkeessa ei ole kyse.

Hakijan mukaan jos tukiaseman sijoitus tulee tarpeettomaksi tai muutoin sijoituslupa päättyy, tukiaseman rakenteet poistetaan ja alue siistitään. Riippuen sijainnista, siistiminen hoidetaan esim. nurmettamalla, kuorikatteella tai muulla ympäristöön sopivalla materiaalilla.

VAIHTOEHTOISET TOTEUTUSTAVAT HAKEMUKSESSA

Hakija on esittänyt korvaavien vaihtoehtojen sijainnit liitteessä 1. Olevan matkaviestinverkon peitto- / palvelun ylläpitämiseksi on korvaavan tukiaseman sijainti oltava noin 100-250 metrin etäisyydellä purkautuvasta kiinteistötukiasemasta.

Vaihtoehto 1: Tälle alueelle voidaan myös suunnitella uuden maston sijoitusta, joka toimisi radioteknisesti hyvin (antennien kiinnitysalustajana ja sijaintinsa puolesta). Hakija on yhteistyössä viranomaisten (kaupunkisuunnittelukeskus / kaavoituksen) kanssa katsonut, että uuden maston sijoitus olisi kuitenkin maisemallisesti suotavampi 1 vaihtoehtoon alueen ulkopuolella oleva vaihtoehto: "Kiviruukki_op".

Vaihtoehto 2: Tällä alueella, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, ei ole sopivia sijoituspaikkoja uudelle mastolle. Alue on asemakaavan mukaisessa käytössä. Alueen rakennukset eivät sovellu ns. kiinteistötukiaseman sijoitukseen radioverkkoteknisesti, koska rakennukset ovat matalia.

MUISTUTUS

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä [REDACTED] [REDACTED] koskevasta sijoitussuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että kohteessa ei ole edellytystä sähköisen viestinnän palvelusta annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle, koska lain 234 §:ssä todetaan, että radiomastoa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutusta. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Kyseisen kohteen asemakaavamerkintä on EV-2, joka ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestitukiaseman toteuttamista.

Muistutuksen mukaan tonttiyksikkö on valtuuttanut [REDACTED] Oy:n tekemään suunnitelmia ja hakemaan rakentamiseen tarvittavia lupia matkaviestitukiaseman rakentamiseen kiinteistön [REDACTED] alueella.

Muistutuksessa todetaan, että [REDACTED] on saanut kohteelle poikkeamispäätöksen ja toimenpideluvan. Tonttiyksikkö on toimittanut hakijalle maanvuokrasopimusluonnoksen, jossa vuokran määrä on 3 570 euroa vuodessa ja vuokran määräytymisperuste on 85 euroa / mastometri / vuosi (sidottuna elinkustannusindeksiin). Tonttiyksikkö on saanut hakijalta

Poikkeamispäätöksessä on katsottu, että ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke täyttää riittävässä määrin sille asetettavat maisemaan soveltumisesta ja sopusuhtaisuutta koskevat vaatimukset eikä maston ja laitesuojan rakentaminen heikennä suojaviheralueen käyttämistä asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen tai aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hankkeen ei ole katsottu aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Kun otetaan huomioon hankkeen laatu alueen tele- ja viestintäpalveluiden saatavuutta parantavana sekä sijainti, on poikkeuksen myöntämiseen ollut erityisiä syitä.

Sijoittaminen EV-2 -alueelle on hyväksytty poikkeamispäätöksessä. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Otaen huomioon, että nykyinen tukiasema puretaan, asiassa on selvitetty, että sijoittamista ei voida järjestää radioteknisesti tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Hakemuksen mukainen sijoittaminen täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sijoittamisen edellytykset (229, 230, 233 § 2 momentti, 234 §), joten sijoittamisoikeus voidaan myöntää.

Sijoituspäätöksellä ei ratkaista mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista luvantarvetta tai kaupungin mahdollisesti edellyttämiä kaivulupia.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa sijoittamisesta maksettavaan korvaukseen. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentissa tarkoitettusta sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemmalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi

Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta

Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 § ja 239 §

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka

██████████, Espoo

Hakemuksen tekijä

██████████

Hakemus

██████████ hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 42. (Saunalahti) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle ██████████.

Hakemuksen kohteena oleva masto korvaa purettavan rakennuksen piipussa sijaitsevan kiinteistötukiaseman. Kyseinen piippu ei sovellu tulevaisuuden tekniikoiden tarpeisiin, sillä muun muassa laajennukset eli antennien lisäykset ovat haasteellisia ja työturvallisuuden kannalta vaarallisia. Tästä syystä olemassa oleva asema on tarpeen korvata uudella mastolla.

Hakemuksen kohteena on ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova ristikkomasto. Maston korkeus on 42 metriä. Maston vieressä on laitesuoja, jossa on matkaviestintukiasemalaitteet ja mastossa tarvittavat tukiaseman antennit. Laitesuojan (kopin) ala on noin 9 m². Matkaviestintukiasemassa on oma sähköliittymä.

Hakijan mukaan tukiasema (masto/laitesuoja) rakennetaan elementteinä/osaelementteinä. Laitesuoja tuodaan yhtenä elementtinä paikoilleen rakennetulle perustuksille. Laitesuojan perustus on kevyt sorastus, jonka päälle tulevat palkit. Masto tuodaan osaelementteinä paikalle ja nostetaan yhtenä elementtinä paikoilleen rakennetulle perustukselle. Perustamistapa maaperän mukaan. Laitesuojan ja maston tuonti/nostotapahtuman kesto on 1–2 päivää. Laitesuojan ja maston perustustöiden kesto on muutamia päiviä. Tukiaseman rakentamsvaiheet ovat lyhytkestoisia. Ajallisesti rakentamsvaiheen koko kesto on noin muutamia viikkoja.

Muut ympärillä olevat mastot on esitetty hakemuksen liitteenä olevassa kartassa.

Hakijan mukaan sijoittamissuunnitelman liitteissä näkyvät kaikki maanpäälliset rakenteet (masto ja laitesuoja), joille sijoituslupaa haetaan. Sijoittamissuunnitelmassa ei esitetä maakaapeleiden reittejä. Yleisesti maanalaiset kaapelit on sijoitettu tukiasemalle johtavien kulkuväylille ja sen reunoille. Hakijan mukaan rakentamisvaiheessa kaapeleille haetaan normaalien käytäntöjen mukaan mm. kaivuuluvat, jolloin sijoitusalan ulkopuolisille kaapeleille on olemassa tarvittavat luvat. Hakijan mukaan sijoitusalueen ulkopuoliset kaapelit, jotka sijoittuvat mm. eri kiinteistön puolelle, rakennetaan normaalin menettelyn lupamenettelyn mukaan (mm. kaivuuluvat), jos niitä myöhemmin tarvitaan. Kaivuuluvassa mm. kaapelien reitit tarkentuvat.

Huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Antennien vaihdot mastoon ja laitelisäykset laitesuojaan liittyvät matkaviestinverkon tekniikan muutoksiin tai lisäyksiin, mm. nykyisin 5G:n rakentamiseen. Näitä tekniikan muutoksia tai lisäyksiä tehdään antenneihin ja laitteistoihin keskimäärin muutaman vuoden välein. Ennakoimattomia viankorjauksia tukiaseman laitteistoihin/antenneihin tehdään epäsäännöllisesti, keskimäärin noin 0–3 kertaa vuodessa. Mastojen ylläpitoon kuuluu säännölliset tarkastustoimenpiteet. Yleisesti mastojen elinkaari on noin 40 vuotta tai joissain kohteissa yli 40 vuotta. Nykyisin uusien mastojen elinkaari pääsääntöisesti on 50 vuotta. Elinkaaren aikana mastojen huoltotarkastuksia tehdään maston huoltoluokasta riippuen noin 5–8 vuoden välein. Elinkaaren lopussa teknisesti masto vaihdetaan uuteen vastaavaan mastoon. Laitesuojassa olevien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö-/pakettiautolla). Mastoihin liittyvät huoltotarkastukset, antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla.

Kiinteistön omistajan muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on 17.2.2023 esittänyt seuraavaa:

Espoon kaupungin tonttiyksikön on ollut tarkoitus toimia vuokranantajan roolissa Espoon kaupungin ja [REDACTED]:n välisissä maanvuokrasopimuksissa. Tämän myötä Espoon kaupungin tonttiyksikkö haluaa jättää muistutuksen kiinteistöä [REDACTED] koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on tarjonnut [REDACTED]:lle maanvuokrasopimusta kiinteistölle [REDACTED]. [REDACTED] Oy on ilmoittanut ettei se hyväksy kaupungin vuokrahinnoittelua.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Hakijan vastine omistajan esittämän johdosta

Hakija on toimittanut rakennusvalvontaan vastineensa Espoon kaupungin tonttiyksikön esittämän johdosta. Vastineessa on todettu mm. seuraavaa: Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (SVPL) mukaan teleyritys voi hakea kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta sijoittamisoikeutta, mikäli sijoittamisesta ei päästä sopimukseen. SVPL ei aseta edellytyksiä sille, kuinka laajasti sopimuksesta tulee neuvotella tai mistä syystä sopimukseen ei ole päästy. Mainitulla lainkohdalla tarkoitetaan, että sopimus on pääsääntöinen tapa edetä, ja ■■■ onkin pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on ■■■ hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

■■■ painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA asemakaava
- EI JULKAISTA karttaote 49-42-9908-24 Ruukinmestarinrinne
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta (1)
- EI JULKAISTA LIITE 2 Poikkeamapäätös
- EI JULKAISTA LIITE 3 Rakennuslupapäätös
- EI JULKAISTA LIITE 4 Kiviruukin matkaviestintukiaseman liito-oravaselvitys 2021
- EI JULKAISTA LIITE 5 Espoon ympäristökeskuksen lausunto poikkeamaan
- EI JULKAISTA LIITE 6 Asemapiirros_rakennuslupapäätöksen
- EI JULKAISTA LIITE 7 Julkisivupiirros_rakennuslupapäätöksen (1)
- EI JULKAISTA LIITE 8 Laitesuojapiirros_rakennuslupapäätöksen
- EI JULKAISTA LIITE 9 64§-selvitys (päivitetty 2023)

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/123
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 181	12.12.2023

- EI JULKAISTA Muistutus_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö
- EI JULKAISTA päivitys 27.2.2023 LIITE 1 sivu 15 ja 64§-selvitykseen_muut lähimmät mastot
- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Kiviruukki_op TTF 49-42-9908-24
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Kiviruukki_op TTF_Espoon kaupunki 17.1.2023 (1)
- EI JULKAISTA VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 182

12.12.2023

Asianumero 3184/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 182

§ 182

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Metsämaankuja (palautettu 8.6.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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 pohjoisuuntaan 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], [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 [REDACTED] 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.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti päätöksellään 17.11.2022 § 189 asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelmassa mainitaan, että hulevedet on imeytettävä tontille.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 23.3.2023 tarkoituksenaan selvittää, onko sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi tarkasteltiin, miten hulevedet johtuvat kiinteistöllä [REDACTED] ja erityisesti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisellä rajalla.

Paikalla käynnillä havaittiin, että rinteen juuressa, noin sisäänkäynnin tasalla etelä-pohjoissuunnassa, oli kaksi sadevesikaivoa, pohjoisempi ja eteläisempi sadevesikaivo.

Pohjoiseen sadevesikaivoon tulee kaksi putkea etelä-pohjoissuuntaisesti. Näistä alempi putki johtaa pohjoiseen, jolloin suurempi osa vedestä ohjautuu pohjoisen nurmialueelle. Myös eteläiseen sadevesikaivoon tulee kaksi putkea etelä-pohjoissuuntaisesti, jolloin osa vedestä johtuu tontin pohjoiselle osalle imeytettäväksi ja osa vedestä johtuu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajajojaan. Asfaltoidun rinteen osalta havaittiin, että rinnettä pitkin ei ulkoisesti valunut merkittävää määrää vettä, vaikka lunta oli sulanut huomattavasti. Lumen sulamisvedet valunevat lumipeitteen alla osittain kohti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välistä avo-ojaa. Asfaltointi ei vaadi lupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n 1 momentin mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Kun otetaan huomioon, että avo-ojaan kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä johtava putki ei ole luvanvarainen, paikalla käynnin havaintojen perusteella ei voida todeta, että sade- ja hulevedet olisi johdettu myönnetyn rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen. Toimenpidepyynnön tekijät eivät myöskään ole yksilöineet, mikä olisi MRL 165 §:n 1 momentissa tarkoitettu huomattava haitta. Silmin nähden kiinteistölle [REDACTED] ei nähty aiheutuvan haittaa tai huomattavaa haittaa.

Lisäksi paikalla käynnillä ei ilmennyt, että kiinteistöllä varastoitaisiin tavaraa MRL 169 §:n vastaisesti tai että kiinteistö olisi MRL 167 §:n vastaisesti epäsiisti.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 8.6.2023 § 82 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.

Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelmassa mainitaan, että hulevedet on imeytettävä tontille.

Paikalla on käyty rakennusvalvonnan toimesta 23.3.2023. Tällöin on selvitetty kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevesien johtamisen rakennusluvanmukaisuutta. Paikalla käynnillä ei havaittu, että sade- ja hulevedet olisi johdettu rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 17.10.2023. Paikalla käydessä olosuhteet eivät olleet muuttuneet eikä paikalla käynnillä havaittu mitään uutta, joka ei ole ollut aikaisempien paikalla käyntien vuoksi tiedossa.

Kiinteistön [REDACTED] päärakennuksen hulevedet on johdettu rakennusluvan mukaisesti pohjoiseen ja imeytetään omalla tontilla. Asfaltointi ei ole luvanvaraista. Asfaltoidulla alueella on kaksi kaivoa, joissa molemmissa kaksi putkea. Kaivojen vesi on johdettu pääosiltaan pohjoiseen, jossa se imeytetään omalla tontilla. Yksi salaojaputki johtaa etelään omalle tontille.

Kiinteistön [REDACTED] itäpuolella on korkea kalliorinne, joka on lähes 20 metriä korkeammalla kuin toimenpidepyynnön tekijän kiinteistö [REDACTED]. Rinteestä vedet johtuvat luonnollisen kulkusuuntansa mukaisesti [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajaojaan jatkaen tästä luonnollista kulkuaan kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajaojaan. Pääosa kiinteistöjen välissä kulkevasta vedestä on peräsin kalliorinteestä. Kiinteistöjen välinen rajaoja on luonnollinen, olemassa oleva oja, joka näkyy karttakuvissa.

Saatujen selvitysten ja paikalla käyntien perusteella ei ole osoitettu, että kiinteistö [REDACTED] olisi muuttanut veden luonnollista kulkua rakennusluvan tai lain vastaisesti tai että sen sade- ja hulevesien johtaminen olisi rakennusluvan tai lain vastaista. Tapauksessa ei ole osoitettu, että kiinteistön [REDACTED] toimesta olisi aiheutettu huomattavaa haittaa naapurikiinteistöille.

Toimenpidepyynnön tekijälle, kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle annettiin mahdollisuus osallistua henkilökohtaisesti paikalla käyntiin. Kiinteistön [REDACTED] omistaja ei ollut paikalla, kun paikalla käytiin 17.10.2023.

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, asian jatkovalmistelun 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

Jarmo Nieminen teki Jatta Salmen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy 1.6.2022 tehdyssä toimenpidepyynnössä esitetyn kohdan 3 ja toteaa, että kiinteistön [REDACTED] ([REDACTED]) alueelta johdetaan myönnetyn rakennusluvan vastaisesti hule- ja salaojavesiä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliselle rajalle. Tästä vedet johtuvat kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] rajalle, jossa ne syövyttävät rajalle istutetun kuusiaidan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä."

Koska Niemen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen vastaesitystä, äänestivät "ei".

Esittelijän ehdotusta kannatti 6 jäsentä ja sitä vastusti 6 jäsentä.
Puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen Niemisen vastaesityksen puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestystuloksen.
Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy 1.6.2022 tehdyssä toimenpidepyynnössä esitetyn kohdan 3 ja toteaa, että kiinteistön () alueelta johdetaan myönnetyn rakennusluvan vastaisesti hule- ja salaojavesiä kiinteistöjen ja väliselle rajalle. Tästä vedet johtuvat kiinteistöjen ja rajalle, jossa ne syövyttävät rajalle istutetun kuusiaidan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä.

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö

Omistajat ja

Toimenpidevaatimuksen tekijät

Kiinteistö

Kiinteistö

Omistaja

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

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

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]. Ojien 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 kasteluvodeksi, koska sadeveden keräysastiat eivät enää pysy ojan päällä. Kovin syvää ja leveää ojaa ei ole mahdollista kaivaa johtuen vanhasta kuusaidasta 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 edelleenkin mitään sellaista ei ole tullut esiin, että rakennusvalvonnalla olisi aihetta ryhtyä jatkotoimenpiteisiin. Kuvat 31.8.2022 käynnistä on liitetty oheismateriaaliksi.

Asia saatettiin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta jätti asian pöydälle päätöksellään 27.10.2022 § 174.

Tämän jälkeen Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 17.11.2022 § 189 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään, onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa [REDACTED] 23.3.2023 tarkoituksenaan selvittää, onko sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi tarkasteltiin, miten hulevedet johtuvat kiinteistöllä [REDACTED] ja erityisesti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisellä rajalla.

Asia saatettiin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 8.6.2023 § 82 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 17.10.2023. Toimenpidepyynnön tekijälle kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle (1/4) annettiin mahdollisuus osallistua paikalla käyntiin. Kiinteistön [REDACTED] omistajia ei osallistunut paikalla käyntiin.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 8.6.2023 § 82

Päätösehdotus

vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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 pohjoisuuntaan 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 varistorakennus, jolle on myönnetty 13.11.2014 rakennuslupa [REDACTED] ja jota ei ole loppukatselmoitu. Tämä on rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan tiedossa ja käsittelyssä. Kiinteistön [REDACTED] omistajaa on kehoitettu hakemaan varistorakennukselle uutta lupaa.

Kiinteistöllä ei ole havaittu suoritettua 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.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti päätöksellään 17.11.2022 § 189 asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelmassa mainitaan, että hulevedet on imeytettävä tontille.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa [REDACTED] viimeisimmän kerran 23.3.2023 tarkoituksenaan selvittää, onko sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi tarkasteltiin, miten hulevedet johtuvat kiinteistöllä [REDACTED] ja erityisesti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisellä rajalla.

Paikalla käynnillä havaittiin, että rinteän juuressa, noin sisäänkäynnin tasalla etelä-pohjoissuunnassa, oli kaksi sadevesikaivoa, pohjoisempi ja eteläisempi sadevesikaivo.

Pohjoiseen sadevesikaivoon tulee kaksi putkea etelä-pohjoissuuntaisesti. Näistä alempi putki johtaa pohjoiseen, jolloin suurempi osa vedestä ohjautuu pohjoisen nurmialueelle. Myös eteläiseen sadevesikaivoon tulee kaksi putkea etelä-pohjoissuuntaisesti, jolloin osa vedestä johtuu tontin pohjoiselle osalle imeytettäväksi ja osa vedestä johtuu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajajaan. Asfaltoidun rinteän osalta havaittiin, että rinnettä pitkin ei ulkoisesti valunut merkittävää määrää vettä, vaikka lunta oli sulanut huomattavasti. Lumen sulamisvedet valunevat lumipeitteen alla osittain kohti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välistä avo-ojaa. Asfaltointi ei vaadi lupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n 1 momentin mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Kun otetaan huomioon, että avo-ojaan kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä johtava putki ei ole luvanvarainen, paikalla käynnin havaintojen perusteella ei voida todeta, että sade- ja hulevedet olisi johdettu myönnetyn rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen. Toimenpidepyynnön tekijät eivät myöskään ole yksilöineet, mikä olisi MRL 165 §:n 1 momentissa tarkoitettu huomattava haitta. Silmin nähden kiinteistölle [REDACTED] ei nähty aiheutuvan haittaa tai huomattavaa haittaa.

Lisäksi paikalla käynnillä ei ilmennyt, että kiinteistöllä varastoitaisiin tavaraa MRL 169 §:n vastaisesti tai että kiinteistö olisi MRL 167 §:n vastaisesti epäsiisti.

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, asian jatkovalmistelun 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

Jarmo Nieminen teki Mika Hentusen ja Jatta Salmen kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.”

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen onko kiinteistön () sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 189

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] [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 pohjoisuuntaan 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 [REDACTED] 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 määräajassa 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

Bjarne Häggman teki Jarmo Niemisen kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: "Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian lain 103k nojalla (Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi) uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti."

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian lain 103k nojalla (Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi) uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 174

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 pohjoisuuntaan korkeuskäyrien mukaisesti. Kiinteistön eteläisellä puoliskolla pintavedet imeytyvät osin pihamaalla ja johtuvat kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] vastaiseen avo-ojaan, joka on kiinteistön 49-413-4-80 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 [REDACTED] 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 määräajassa 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.

Liitteet

- 1 Äänestysraportti §182
- 2 Äänestysraportti §182

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Selvityspyyntö Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle 21.4.2022 Metsämaankuja 7
- EI JULKAISTA pihasuunnitelma
- EI JULKAISTA Muistio paikalla käynnistä Metsämaankuja 4 24.11.2021 klo 13
- EI JULKAISTA loppukatselmus
- EI JULKAISTA Kuvat ja kuvaus paikalla käynnistä 23.3.2023
- EI JULKAISTA karttaote
- EI JULKAISTA lupa varasto
- EI JULKAISTA poikkeamispäätös 21.4.2005
- EI JULKAISTA varasto asemapiirros
- EI JULKAISTA varasto pohja julkisivut

Tiedoksi

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 182

12.12.2023

Mia Anteroinen
Sirpa Eklund
Anne Pelkonen
Lasse Pelkonen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 183

12.12.2023

Asianumero 3748/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 183

§ 183

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 49-2023-1267

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Käsittely

Esittelijä poisti asian listalta.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

3365/10.03.00/2023

§ 184

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 49-2023-1102

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-14-78-3 HAUKILAHTI Pinta-ala 3514.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mellstenintie 4b 02170 ESPOO Asemakaava YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTTI 500.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	SURFING ry Kaupinkalliontie 3 02100 Espoo	
Toimenpide	Määräaikainen konttiryhmä Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Arkkitehti-ylioppilas Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 2 kpl Vuokrasopimus Valtakirja	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS Lupa-arkkitehti on päätöksellään 28.9.2023 § 26 hylännyt toimenpidelupahakemuksen, jolla haettiin purjelautailun varastointia palvelevien kuljetuskonttien paikallaan pysyttämistä määräajaksi 31.8.2028 saakka. Hylkäämisen pääasiallisena syynä oli toimenpiteen vaikutus kaupunkikuvaan. Kuljetuskontin ei katsottu soveltuvan pysyvänä rakennelmana Espoon rantaraitin maisemaan ja sen rakennettuun ympäristöön, eikä liioin pysyvänä rakennelmana rakennettavalle tontille. Lisäksi rakennelman ei riittävällä tavalla katsottu toteuttavan voimassa olevaa asemakaavaa.	

Lupa-arkkitehti katsoi konttien olleen sijoituspaikallaan pysyväisluonteisesti oikaisuvaatimuksen kohteena olevan lupahakemuksen vireilletuloon saakka. Aiemmin lupa-arkkitehti oli myöntänyt konteille määräaikaiset toimenpideluvat 2013-654-R, 2019-591-R ja 2022-126-R. Määräaikaisuutta oli kahteen otteeseen jatkettu, koska luvanhakija oli ilmoittanut aikomukseksi poistaa kaupunkikuvaan sopimattomat kontit ja rakentaa tontille asemakaavan mukaisia urheilurakennuksia osana rantaraitin kehittämistä.

Lupapäätöksessä on todettu, että luvanhakijan aikomus ei ollut kuitenkaan toteutunut. Konttirakennelma oli ollut paikallaan ensimmäisen toimenpidelupahakemuksen vireilletulosta alkaen yli kymmenen vuoden ajan, ja ennen vireilletuloakin huomattavan kauan ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Lupapäätöksessä todetaan, että uusimman hyväksytyin toimenpideluvan 2022-126-R voimassaolo on päättynyt 31.8.2023. Mainitun luvan päätöksessä oli määrätty kontit poistettaviksi viipymättä lupa-ajan umpeuduttua ja konttien sijoituspaikka kunnostettavaksi alkuperäiseen asuunsa.

OIKAISUVAATIMUS

Luvanhakija ja konttien vuokra-alueen haltija Surfing ry on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan, että lupapäätös kumotaan ja toimenpidelupa myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan sillä, että kuljetuskonteista ei ole tullut pysyväistä rakennelmaa oikaisuvaatimuksen tekijästä itsestään johtuen. Sen sijaan oikaisuvaatimuksen tekijä on ollut valmis rakentamaan tontille asemakaavan mukaisen urheilurakennuksen, ja on sitä edelleen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kertoo yrittäneensä ryhtyä rakennushankkeeseen jo vuodesta 2018 lähtien yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa, joka on tontin omistaja ja oikaisuvaatimuksen tekijän vuokranantaja. Hankkeen alussa oli käynyt ilmi, että Espoon kaupunki halusi liittää oikaisuvaatimuksen tekijän hankkeen osaksi Espoon rantaraittihanketta. Rantaraittihankkeen pitkittyessä oikaisuvaatimuksen tekijä oli saanut tarpeen mukaan Espoon kaupungilta jatkettuja vuokrasopimuksia, joiden nojalla oikaisuvaatimuksen tekijä pystyi hakemaan konttirakennelmalle rakennusvalvonnalta määräaikaisia toimenpidelupia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Espoon elinkeino- ja kilpailukykyjaosto oli 8.5.2023 päättänyt säilyttää tontin toistaiseksi rakentamattomana, ja siitä syystä oikaisuvaatimuksen tekijä oli hakenut ja saanut Espoon tonttiyksiköltä uusimman, 31.8.2028 saakka jatkettun

vuokrasopimuksen liitettäväksi uusimpaan toimenpidelupahakemukseen.

Edellä kuvatun pohjalta oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa korostaa, ettei Surfing ry:llä ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta ryhtyä rakentamaan tontille asemakaavan mukaisia urheilurakennuksia, vaan on epävarmuuden jatkuessa joutunut turvaamaan toimintansa jatkumisen hakemalla määräaikaista toimenpidelupia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimustaan myös harjoittamansa purjelautailutoiminnan myönteisellä merkityksellä paitsi Espoon rantaraittialueelle myös koko pääkaupunkiseudulle. Varastointiin käytettävien konttien poistaminen tontilta vaikeuttaisi purjelautailuvarusteiden käyttöä suurella joukolla alan harrastajia, monilla heistä harrastus olisi vaarassa loppua kokonaan. Siksi oikaisuvaatimuksen tekijä pitää tehtyä päätöstä kohtuuttomana sekä seuralle että sen harrastajille.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä tummanvihreät ja riviin sijoitetut kontit sulautuvat hyvin ympäristöönsä ja niiden sijoituspaikka on siisti. Lisäksi konttirakennelma ei ole aiheuttanut valituksia alueen asukkaiden taholta eikä myönnettyjen toimenpidelupien käsittelyn aikana.

Suunnitelma

Mikäli oikaisuvaatimus hyväksytään, oikaisuvaatimuksen tekijä esittää edelleen aikomuksenaan hakea rakennuslupaa ja ryhtyä rakentamaan konttirakennelmaa korvaavaa pysyvää purjelautailukeskusta. Tätä varten Surfing ry tulisi hankkimaan suunnitteluvarauksen ja 25 vuoden vuokrasopimuksen Espoon kaupungilta.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Toimenpidelupa on oikeusharkintainen ja se tulee myöntää vain, kun se täyttää sille laissa asetetut edellytykset.

Toimenpidelupaa koskeva kiinteistö on merkitty asemakaavassa YU-merkinnällä, eli kyseessä on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § 1. momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 138 § mukaan siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennuslupan edellytyksistä 135 §:ssä säädetään.

MRL 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on mm., että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja että rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetty vaatimukset. MRL 117 § sovelletaan siis myös toimenpidelupiin.

Espoon rakennusvalvonnassa vakiintunut tulkinta MRL 117 §:stä on se, että kuljetus- tai työmaakonttia ei voida hyväksyä pysyväksi rakennelmaksi. Tämä johtuu siitä, ettei kontti ole ulkoisesta ilmeestään johtuen kaupunkikuvallisesti tähän tarkoitukseen sopiva. Kaupunkikuvallisella sopivuudella tarkoitetaan vain konttien kokonaisilmettä rakennustyyppinä, ei niiden väriä, sijoitustapaa tai muuta ominaisuutta. Lupapäätöksessä esitetty tulkinta on rakennusvalvonnan vakiintuneen tulkinnan mukainen.

Viranomaispäätöksen tulee perustua vain päätöksenteon hetkellä havaittaviin tosiseikkoihin. Päätös ei voi perustua luvanhakijan esittämään aikomukseen, jolla ei ole takanaan riittävää näyttöä sen toteutumisesta. Hakijan aiemmin rakennusvalvonnalle esittämä aikomus rakentamiseen ryhtymisestä on jo kahteen kertaan otettu hakijan hyväksi huomioon myönnettäessä kahta määräaika jatkavaa toimenpidelupaa. Tämä oli ollut mahdollista vain siitä syystä, ettei muita esteitä luvan myöntämiselle ollut ilmaantunut. Lupa-arkkitehti oli aiempia lupia käsitellessään hyväksynyt esitetyn aikomuksen rakentamiseen ryhtymisestä ja sallinut sen nojalla määräaikaisesti poiketa konttirakennelman kaupunkikuvallisista vaatimuksista.

Aikomuksensa tueksi luvanhakija oli liittänyt molempiin aiempiin määräaikaisuutta jatkaviin lupahakemuksiin Espoon tonttiyksiköltä saadun jatkettun vuokrasopimuksen. Lisäksi ensimmäistä määräaika jatkavaa lupaa hakiessaan luvanhakija oli esittänyt rakennusvalvonnalle luonnostasaisen suunnitelman tontin asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, jossa konttiryhmä oli pysyvästi sijoitettu pitkän katosrakenteen sisään ja tämän lisäksi tontille oli sijoitettu erillinen huoltorakennus.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen lupahakemukseen ei ole enää liitetty minkäänlaista tietoa Espoon rantaraittihankkeen jatkumisesta tai Surfing ry:n sitoutumisesta tontin rakentamiseen. Näin katsotaan, ettei konttirakennelman paikallaanpysyttämiseksi enää ole olemassa sellaista erityistä syytä, jonka avulla aiemmin myönnettyissä määräaikaisissa toimenpideluvissa oli poikettu konttirakennelman kaupunkikuvallisista vaatimuksista. Luvan myöntämiselle ei siis tältä osin ole enää edellytyksiä.

Siinäkin tapauksessa, että oikaisuvaatimuksen tekijä olisi perustanut lupahakemuksensa samanlaiseen lupaukseen konttien poistamisesta ja rakentamiseen ryhtymisestä kuin aiemmissa toimenpidelupahakemuksissaan, ei tämä enää olisi riittävä syy hakemuksen hyväksymiseen. Haettavan määräajan pituus toimenpideluvulle on hyvin pitkä, yhteensä jopa viisi vuotta, jolloin

kuljetuskontin voidaan katsoa olevan pysyväisluontoisesti tontilla.

Kun riittävää näyttöä tulevasta rakentamisesta ei ole enää esitetty, ratkaiseviksi asioiksi asian arvioinnissa jää konttirakennelman kaupunkikuvallinen sopivuus ja koko se yhtäjaksoinen aika, jonka pysyväksi rakennelmaksi kelpaamaton konttiryhmä on seissyt tontilla. Sama tarkastelu on suoritettu myös jokaisen aiemman määräaikaisen lupahakemuksen kohdalla. Pidempää aikaa ei voida enää hyväksyä.

Koska konttirakennelman ei voida katsoa sopivan kaupunkikuvaan ja koska konttirakennelman voidaan osoittaa olleen paikallaan vuosia, ilman että pysyvään ja asemakaavan mukaiseen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamiseen on ryhdytty, oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia näkökohtia, joita ei olisi tutkittu jo lupa-arkkitehdin lupapäätöksen myöntämisen yhteydessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 135 § ja 138 §

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.
Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Muut ehdot:

Kun tilapäinen rakennus on poistettu, tulee sen poistamiseksi rakennusrekisteristä/karttarekisteristä tehdä ilmoitus kaupunkimittaukseen (rakennustunnus ja osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8.00-15.45).

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 0401934988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Sini Juutin kannattamana seuraavan vastaesityksen: ”Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy SURFING ry:n oikaisuvaatimuksen ja myöntää luvan konttien pysyttämiseksi tontilla 49-14-78-3 haetun määräajan 31.8.2028 loppuun asti. Lautakunnan mielestä

konttien vaikutus rantaraitin maisemaan ei ole merkittävä ja varastopaikan tarve purjelautaurheilulle rannan läheisyydessä on ilmeinen.”

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslauta:

SURFING ry:lle myönnetään lupa konttien pysyttämiseksi tontilla 49-14-78-3 haetun määräajan 31.8.2028 loppuun asti. Lautakunta katsoo, ettei konttien vaikutus rantaraitin maisemaan ole merkittävä ja varastopaikan tarve purjelautaurheilulle rannan läheisyydessä on ilmeinen.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA 2023-1102, Asemapiirustus
EI JULKAISTA 2023-1102, Leikkauspiirustus
EI JULKAISTA 2023-1102, Liite 1 valituksenalainen päätös 2.10.2023 § 26
EI JULKAISTA 2023-1102, Liite 2 hakemussähköposti liitteineen
EI JULKAISTA 2023-1102, Liite 3 ote rantaraittiprojektin verkkosivulta
EI JULKAISTA 2023-1102, Liite 4 maisemakuva konteista
EI JULKAISTA 2023-1102, Liite 5 Helsingin Sanomien kokosivun mainos
EI JULKAISTA 2023-1102, Liite 6 suunnitelma rakennusaikataulusta
EI JULKAISTA 2023-1102, Maa-alueen vuokrasopimuksen jatkaminen konttien sijoituspaikaksi Haukilahdessa, Surfing ry
EI JULKAISTA 2023-1102, Vuokrasopimuksen liitekartta Surfing ry
EI JULKAISTA 2023-1102, Saate oikaisuvaatimus lupapäätökseen
EI JULKAISTA 2023-1102, Oikaisuvaatimus

Jakelu

Oikaisuvaatimuksen tekijä
SURFING ry

3291/10.03.00/2023

§ 185

Oikaisuvaatimus, toimenpidelupa 49-2022-486

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-13-18-15 WESTEND Pinta-ala 1987.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hiiralankaari 8 02160 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue 497.0 k-m ² 461.0 k-m ²
-----------------------	--	--

Hakija**Toimenpide**[REDACTED]
Tontin osittainen aitaaminen.**Lausunnot**

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Rajanaapurit Espoo 14.12.2021 Puoltava

Naapurien kuuleminen 31.03.2022 .
3 kpl**Hakemuksen liitteet**Pääpiirustukset 2 kpl
Yhtiökokouksen pöytäkirja
Valokuvia
Hakijan vastine naapurin huomautukseen**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmistelijä on myöntänyt toimenpideluvan 49-2022-486 aidan rakentamiselle kiinteistön 49-13-18-15 Hiiralankaari 8 tontin rajoille.

Naapurikiinteistö 49-13-18-19 antoi naapurinkuulemisen yhteydessä hankkeesta huomautuksen, jossa vastustettiin raja-aitaa sellaisena kuin se on lupahakemuksessa, sillä ajoliittymän yhteydessä oleva aitarakennelma voi aiheuttaa näkymäesteen. Aidan korkeuden todettiin poikkeavan huomautuksen tehneen tontin olemassa olevan aidan korkeudesta. Rajalinjan tarkka sijainti tulisi myös varmistaa.

Hankkeeseen ryhtyvä toi vastineessaan seuraavat asiat esille ja

muokkasi suunnitelmia vastineensa mukaisesti. Ajoliittymän kohdalla näkymäalue turvataan rakentamalla aita 4,45m etäisyydelle tiestä. Aidan korkeutta on muokattu siten, että se vastaa naapuritontilla olemassa olevan aidan korkeutta. Tontin rajat määritetään ennen aidan rakentamisen aloitusta.

Lupavalmisteliija katsoi aidan täyttävän sille rakennusjärjestyksessä esitetyt vaatimukset ja naapurin huomauttamien asioiden tulleen huomioiduksi asiassa, joten toimenpidelupa aidan rakentamiseksi myönnettiin. Kuulemisessa ei ilmennyt seikkoja, jotka olisivat estäneet luvan myöntämisen. Lupapäätöksen lupaehtona on sijaintikatselmus aidalle.

OIKAISUVAATIMUS

Huomautuksen tehnyt naapurikiinteistö 49-13-18-19 on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan, että lupapäätökseen täsmennetään lupaehdoksi että rajalinjat tulee olla maastossa pääteltävissä juridisesti sitovista virallisista rajamerkeistä, ennen rakentamisen aloitusta (MRL 141 ja 130 §).

LUVANHAKIJAN VASTINE

Hankkeeseen ryhtyvä ei ole halunnut jättää vastinetta, sillä oikaisuvaatimuksessa vaaditut vaatimukset on jo käsitelty luvassa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 § mukaan kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle.

Lupapäätöksen lupaehtona on sijaintikatselmus aidalle, jonka lisäksi hankkeeseen ryhtyvä on itse esittänyt rajojen määrittämistä ennen rakentamisen aloittamista. Mikään laki tai sitä alemman asteinen säädös ei velvoita kirjaamaan lupaehtoihin oikaisuvaatimuksessa esitetyn mukaista lupaehtoa. Asia on sisällöltään jo osana lupaehtoja. Lupapäätöstä ei näin ollen ole tarpeen muuttaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.
Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
sijaintikatselmus aidalle

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 185

12.12.2023

loppukatselmus

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennusasetus 82 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Riikka Rautia

p. 0468771569

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA 2022-486, Asemapiirros

EI JULKAISTA 2022-486, Aitapiiros

EI JULKAISTA 2022-486, Hakijan sähköposti vastineen tarpeeseen

EI JULKAISTA 2022-486, Oikaisuvaatimus

EI JULKAISTA 2022-486, Lupapäätös

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 186

12.12.2023

3826/10.03.00/2023

§ 186

Uudisrakennuslupa 49-2023-1311

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka

49-12-223-3

TAPIOLA

Pinta-ala 5340.0

Kaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten
kerrosala

Tuuliniitty 9

02100 ESPOO

Asemakaava

AK-1 Asuinrakennusten korttelialue

1890.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Tuulikello 3 / c/o Bonava Suomi Oy

PL 1100

00101 HELSINKI

Toimenpide

3 rivitalon rakentaminen (1,2,3), maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Arkkitehti SAFA

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041215965	704.0	704.0	2800.0	2
2	1041215976	725.0	725.0	2470.0	2
3	1041215998	734.0	734.0	2470.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö 20.11.2023

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 08.05.2023

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 12.06.2023

Puoltava

	Naapurien kuuleminen, 3kpl	07.12.2023	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16kpl Valtakirja Hankekuvaus Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Energiaselvitys ja -todistus, talot A,B & C Energiatodistuksen liite , talot A, B & C Esteettömyys lomake Kerrosalakaaviot MRL-pinta-alataulukko Maalämpökaivojen etäisyydet Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet LVI-suunnittelun ja toteutuksen ja käyttöönoton perusteet Liito-oravaselvitys 2022 Lainvoimaisuustodistus ELY-asiavirheen korjaamispäätökseen Kaupunkikuvatoimikunnan esittelyaineisto VSS Esisopimus Väritetyt julkisivukaaviot, talot A, B & C Julkisivudetaljit Alustava pihasuunnitelma Rakennuslupakartta Yhteisjärjestelysopimus Hulevesisuunnitelma Selvitys kosteudenhallinnasta Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Kaupparekisteriote Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet Liitoskohtalausunto		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan rakennuslupaa kolmen kaksikerroksisen rivitalon rakentamiselle, sekä viiden maalämpökaivon poraamiselle. Alueesta on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2016 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. ASEMAKAAVA Tontti kuuluu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeseen (AK-1). Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista tapiolamaiseen tapaan. Erytystä huomiota tulee kiinnittää kattoratkaisuihin ja puuarkkitehtuuriin. Rakennusten tulee olla		

julkisivuiltaan ja rungoltaan pääosin puuta. AK-1-korttelialueella rakennusten kattomuodon tulee olla kallistettu lapekatto, joka nousee lännen suuntaan.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1890 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja.

Hankkeessa on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 1888 kem². Rakennusten kokonaisala on yhteensä 2163 m² ja kerrosala on 2163 kem². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on käytetty 109 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 122 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 44 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 kem².

RAKENNUSHANKE

Rivitalot porrastuvat rinteeseen ja rajaavat korttelin itäisivun asuinkerrostalojen kanssa tilavan korttelipihan asemakaavan mukaisesti. Rivitaloihin sijoittuu yhteensä 13 asuntoa 2 asuinkerroksessa. Asuntojen sisäänkäyntien tasolle sijoittuvat eteinen, pesuhuone ja työhuone sekä porras yläkertaan, ja puolta metriä alemmalle tasolle avokeittiö ja olohuone, joista on terassin kautta näkymä länsisivun puistoon. 2. kerroksissa on makuuhuoneita sekä huoneistosaunat pesutiloihin. Asuntojen varastot sijoittuvat sisäänkäyntien yhteyteen. Rivitalojen jättesuoja sijoittuu yhteisjärjestelysopimuksella tontille 12-223-2.

Julkisivut ovat valkeaksi ja ruskeaksi peittomaalattuja ja puupaneloituja. Sokkelit ovat betonia, ja vesikatto on bitumikermillä päällystetty tumman harmaa lapekatto. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke ja terassi.

Rivitalojen kantavat pysty- ja vaakarakenteet ovat betonielementtejä. Rakennukset lämmitetään maalämmöllä. Lisäksi rakennuksen 2 katolle sijoittuu lappeen suuntaisesti aurinkopaneeleja.

Korttelin eteläosaan tonttien 2, 3 ja 4 alueelle on merkitty vuonna 2021, korttelia jo rakennettaessa liito-oravan ydinalue. Tontin 3 omistaja haki ELY-keskukselta poikkeamista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiskiellosta, mutta ELY-keskuksen päätös 23.2.2022 oli kielteinen. Myöhemmän, vuonna 2022 tehdyn selvityksen mukaan liito-oravasta ei löytynyt merkkejä eikä myöskään aikaisemmassa selvityksessä mainittua pesäpuuta. Tämän selvityksen perusteella ELY-keskus on poistanut aikaisemmin tekemänsä päätöksen ja toteaa, ettei kysymyksessä enää ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, eikä poikkeamislupa ole enää tarpeen. Selvitys sekä Uudenmaan ELY-keskuksen päätös ovat lupahakemuksen liitteinä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan rungon tulee olla pääosin puuta. Rakennuksen

runko on kuitenkin betonia. Julkisivuverhous on puuta. Asiasta on sovittu maankäytösopimuksen yhteydessä.

Tekninen tila (rak. 2) ylittää rakennusalan rajan n. 90 cm. Hakija perustelee poikkeamista sen mahdollistamalla maalämpöratkaisulla, joka tarvitsee tavanomaista suuremman laittilan. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 110 k-m² kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka rivitaloasuntoa kohden. Autopaikat on sijoitettava maanalaiseen tilaan pihakannen tai rakennuksen alle. Asemakaava edellyttää 13 autopaikan rakentamista tontin 3 tarpeisiin.

Korttelin yhteisen maanalaisen autosuojan autopaikoista 18 autopaikkaa (josta 1 LE-ap) on yhteisjärjestelysopimuksella merkitty tontin 12-223-3 rivitalojen käyttöön.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Asemakaava edellyttää 63 polkupyöräpysäköintipaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu korttelin yhteisen kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-3 asunnoille 64 pp. Lisäksi sisäänkäyntien yhteyteen on merkitty 41 pp.

Asukkaiden väestösuojakapasiteetti on tonttikaupan yhteydessä sovittu hankittavaksi Tapiolan Tuulimäen yhteiskalliosuojasta. Tontin 3 tarpeisiin varataan varsinaista suojatilaa 51 henkilölle 37,8 m². Alustavat sopimukset väestösuojapaikoista ovat luvan liitteenä.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Asuntoihin on esteetön käynti. Sisääntulotaso toimii asunnon selviytymiskerroksena. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 23.11.2023, eikä tällä ollut hankkeesta huomautettavaa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan tontin hulevesiä viivytetään korttelin yhteisissä hulevesipainanteissa josta ne imeytyvät maan pintakerrokseen, sekä viivytysputkistossa, ennen niiden johtamista Otsolahdenojaan.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon kaksi kertaa, ja hanketta puolettiin mm. huolelliseen detaljisuunnitteluun kohdistuvilla suosituksilla.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin eri asunto-osakeyhtiöiden välisistä, korttelin 12223 tonttien 1, 2, 3 ja 4 välisistä, sekä korttelin rakentamisen vaiheistukseen liittyvistä järjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennelaskelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta (liitteenä).

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 186

12.12.2023

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen

p. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2023-1311

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

86/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 187

12.12.2023

3840/10.03.00/2023

§ 187

Uudisrakennuslupa 49-2023-1256

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-54-43-5 KILO Pinta-ala 1995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Viilivati 15 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 2,71 5400.0 k-m ² 0.0 k-m ²													
Hakija	Asunto Oy Espoon Kiisseli c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI														
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan 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>1041189659</td><td>7187.0</td><td>6407.0</td><td>22174.0</td><td>7</td></tr></tbody></table>			Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1041189659	7187.0	6407.0	22174.0	7
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä										
1	1041189659	7187.0	6407.0	22174.0	7										
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö 07.11.2023 Puoltava Kaupunkisuunnittelukeskus 17.11.2023 Puoltava Naapurien kuuleminen 4 kpl 23.11.2023 Mahdollistava Kaupunkikuvatoimikunta 19.12.2022 Ehdollinen														
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 20 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus														

Yhtiökokouspöytäkirja
Valtakirja 2 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Hankekuvaus
Rasitesopimus 3 kpl
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Geotekninen suunnitteluraportti
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Ympäristömeluselvitys
Julkisivujen äänieristysmitoitus
Runkomelu- ja värinäselvitys
Ulkoväriyysuunnitelma
Pihasuunnitelma
Väestösuojapiirustus
Ilmanoton suodatinluokat
Yhteistilavertailu
Kooste piha-alueen uudistavan suunnittelun keinoista
Viherkerrointarkastelu, koko kortteli
Kehittämissuunnitelma
Ennakkomuistiot
Tehdyt muutokset kaupunkikuvakäsittelyn jälkeen
Rakennuksen tietomalli
Rakennetyypit
TEK-lomake rakennetekniikka
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
LVI-suunnittelu- ja toteutuksen perusteet
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Autopaikkojen sijaintitieto
Jäteauton ajouratarkastelu
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Lisäksi haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta perustustöihin ja kellarin seinien rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Perusteluna on, että em. työt päästään tekemään ennen pakkasia.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala osin 3- ja osin 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle rakennuksen osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Maantasokerroksen julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkoja kokonaisuutena voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, jos autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Kortteli täydentyy umpikorttelimaiseksi myöhemmin rakennettavilla 6 ja 7 kerrosta korkeilla asuinkerrostaloilla 1-2-kerroksisine lisäosineen. Rakennusalue on nykyisellään pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Asuinrakennuksen ja junaradan väliin jää Päivänkestäjänpolku sekä kahdelta sivulta Viilivadinpuiston kapea viheralue. Yhdestä kulmastaan tontti rajautuu pysäköintialueeseen ja itäpäädystään viereiseen, vielä rakentamattomaan asuinkerrostaloon. Pääasiallinen julkisivumateriaali korttelin ulkokehällä on paikalla muurattu tiili ja korttelin sisäjulkisivuilla rappaus. 7-kerroksisten massojen peltikatot ovat kaltevuudeltaan 10-12 astetta. Matalan osan tasakatto on viherkatto. Kahden seitsenkerroksisen massan väliin asemakaavassa enintään kolmikerroksiseksi merkityn osan päälle rakennetaan julkisivusta hieman sisäänvedettyinä neljä kerrosta parvekkeita. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, ullakko ja kellari. Yksikerroksiseen osaan on sijoitettu ulkoiluväline- ja pyörävarastot. Matalan UV-varaston seinät tehdään purkutiilistä ja lämmöneristeissä pyritään käyttämään kierrätysmateriaalista valmistettuja eristeitä. Asuntoja toteutetaan yhteensä 80 kpl. Kohde ei ole pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta-ala on 57,7 m². Asunnot avautuvat pääasiassa pohjoiseen ja etelään. Ullakolle on sijoitettu 2 kpl talosaunoja vilvoitteluparvekkeineen sekä iv-konehuoneet. Kellarissa on väestönsuoja, varastoa, kuivaushuone sekä teknisiä tiloja.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 5400 kem². Rakennuksen kokonaisala on 7187 m² ja kerrosala 6407 kem². Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 5394 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 569 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 444 kem². Kellarin ala on 463 m² ja ullakon 317 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

1. Asemakaavassa kolmekerroksiseksi (merkintä alleviivattuna) merkityn päälle sijoittuvat sisäänvedetyt parvekkeet. Kolmikerroksisen osan päälle tehdään 4 kerrosta korkea parvekevyöhyke, joka on vedetty sisään julkisivulinjasta. Nämä parvekkeet ovat pohjoisen eli junaradanpuoleisten asuntojen parvekkeita. Esitetyllä ratkaisulla ulko-oleskelualueen raja 55 db ei ylity ja samalla parvekevyöhyke rajoittaa liikennemelua korttelin sisäosassa.
2. Osa puhtaaksimuuratuista tiilistä korvataan tiililaatalla. Rakennuksen kolmikerroksisen väliosan puoleisissa 7-kerroksisissa päädyissä käytetään pieneltä osin tiililaattapintaista sandwich-elementtiä rakenteellisista syistä. Tiililaatta on muuten samanlaista kuin julkisivumuuraustiili, mutta laattaa.
3. Yksi parvekelinja ylittää viereisen LPA-tontin rajan n. 1,7 m x 1,7 m. Toinen parvekelinjan pilareista sijoittuu kokonaan LPA-tontille. Parvekkeen alle jää vapaata tilaa 2,7 m. Ylityksestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa. Ylitystä perustellaan päätyasuntojen parvekkeiden paremmalla sijainnilla.
4. Asemakaavan 4 §:n mukaan katutason kerroksen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotusten osalta. Koska 1. kerroksessa on pääosin asuntoja, sen toiminnot eivät poikkea ylemmistä kerroksista, jolloin aukotuksestakin tulee samankaltainen.

Poikkeamat katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäväiksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem² tai vähintään 0,5 ap / asunto. Kohde on valtion tukemalla 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava ja kahta LE-paikkaa lukuun ottamatta autopaikat ovat nimeämättömiä, vaadittu autopaikkamäärä on siten vähennysten jälkeen 37 ap. Tontille ei toteuteta autopaikkoja. 36 autopaikkaa sijaitsee tontille 49-54-43-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, näistä yksi on LE-paikka. Lisäksi yksi LE-autopaikka sijaitsee viereisellä LP-alueella tontilla 49-54-43-8. Aluepysäköintiin rakennettava pysäköintilaitos sijaitsee noin 200 metrin päässä asuinrakennuksesta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem² (5394 / 30 = 180), kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto = 160 pp.

Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 200

kpl, joista 180 kpl sisätiloihin ja piha-alueelle 20 kpl.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 160 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Lasketut melutasot alittavat päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB koko piha-alueella. Uusia asuinalueita koskeva yöajan ohjearvo 45 dB alittuu lähes koko sisäpihan alueella. Kohteen rakennusten julkisivuille ei kohdistu yli 65 dB päiväaikaista keskiäänitasoja, joten asuntojen ja parvekkeiden sijoittelussa ei ole rajoituksia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 19.12.2022 ehdoilla, että jatkosuunnittelussa tulee: Varmistaa vesikattojen vedenpoistojärjestelmien toteutus siten, että ne eivät korostu massoittelevana rikkovana aiheena, tutkia mahdollisuutta sijoittaa saunatilat ullakolle, mikä mahdollistaisi ao. tilojen väljemmän mitoituksen sekä ulkovilvoittelutiloja, tutkia maantasokerroksen sisäänkäyntijärjestelyjen väljentämistä, minkä saunojen siirto ullakolle mahdollistaisi, parantaa orientoitavuutta mm. korostamalla sisäänkäyntejä, tutkia porrashuoneiden luonnonvalon saannin lisäämistä ja ikkunoiden avartamismahdollisuutta, elävöittää pihajulkisivun lasista parvekekennostoa variaatioilla julkisivusommittelun keinoin, tutkia vaihtoehtoja parvekejulkisivun yläosan laajojen otsapintojen julkisivuratkaisulle, harkita luopumista asfalttimurskeen hyödyntämisestä asuinrakennuksen pihan pinnoitteena. Jatkosuunnittelussa sisäpihan parvekekennosto muutettiin kuudeksi parveketorniksi, asuntosaunoista luovuttiin ja sijoitettiin vilvoitteluparvekkeilla varustetut talosaunat ullakolle. Suunnitelmaa on kehitetty Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon suuntaan mm. korostamalla sisäänkäyntejä katoksilla, joiden sivut ovat kierrätystiiltä ja korostamalla ensimmäisen kerroksen aukotusta korttelin ulkokehällä kierrätystiiliihällä.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on antanut puoltavan lausunnon poikkeamista asemakaavasta. Kaupunkisuunnittelukeskus katsoo, että junaradan puolelle esitetty ratkaisu voidaan hyväksyä melusyistä (poikkeama 1). Esitetty parvekeyöhyke ei vähennä sisäpihan valoisuutta, vaan se voi jopa parantaa pienen sisäpihan laatua. Puhtaaksi muuratun tiilen korvaaminen osin tiililaatalla (poikkeama 2) sopii, sillä asemakaava ei estä tiililaattaratkaisua. Parvekeylitys tontin rajan ulkopuolelle LPA tontille sopii, mikäli se ei haittaa pysäköintitontin pääkäyttötarkoitusta ja pelastus-/huoltoajoa (poikkeama 3). Kaupunkisuunnittelukeskus kiinnittää huomiota siihen, että parvekkeen pilari sijoittuu alueelle, jonne on perustettu kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite (kulkuoikeus) tonteille 5 ja 6, eikä mahdollinen uusi rasite saa vaikeuttaa olemassa olevan kulkuoikeuden toteutumista. Katutason

kerroksen erottumiseen ylemmistä kerroksista aukotusten osalta (poikkeama 4) kaupunkisuunnittelukeskus toteaa, että asemakaavan tarkoittama katutaso viittaa rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun. Tontilla 5 ei sellaista ole. Esitetyt vähäiset poikkeamiset eivät tässä tapauksessa aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Edellä mainituin perustein kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä haetulla tavalla huomioiden lausunnossa mainitut seikat.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54043 tonttien 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, ja 9 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, autopaikkojen sijoittumisesta ja jakaantumisesta, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, korttelimuuntamosta, pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista, yhteistiloista, jätetiloista sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. 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 perustusten tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 57715 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen muuraus-/rappausuuteen ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja 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 riittävän kokoista mallia.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihalueen tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Kortteliin tulee ennen käyttöönottoa asentaa porrashuoneiden sijaintia ja katusoitetta osoittava opastetaulu. Lisäksi porras- ja osoitetunnusten tulee olla paikoillaan asennettuina porrashuoneiden

sisäänkäynteihin Pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144§, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1256

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

94/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 188

12.12.2023

3844/10.03.00/2023

§ 188

Uudisrakennuslupa 49-2023-1082

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-31-20-5 KAITAA Pinta-ala 4079.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Finnoonkartanonkatu 17 02270 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,28 9300.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki/Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), kansipihan alainen pysäköintilaitos (2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104111938L	12487.0	11439.0	40520.0	8
	2	104111931C	2014.0	2014.0	6767.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	21.03.2022				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.06.2022				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	17.10.2022				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	09.01.2023				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	11.10.2023				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	26.10.2023				Mahdollistava

Metron rataisännöinti	11.10.2023	Puoltava
Länsimetro Espoo	04.10.2023	Puoltava
Ympäristönsuojelun palvelualue	23.11.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
Suunnitteluvarauspäätös
Kiinteistörekisteriote
Valtakirja 2 kpl
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus ja sitoumus
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyyssuunnitelma
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä
Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Väestönsuojapiirustus
Selvitys hulevesistä
Perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Pohjatutkimuskartta
Pintavaaituskartta
Pohjatutkimusleikkaukset 5 kpl
Maaperän pilaantuneisuustutkimus
Maaperän sulfidisavi- ja korroosiotutkimus
Piha- ja istutussuunnitelma
Ulkoväriyssi suunnitelma
Värilliset julkisivut
Yhteistilojen vertailutaulukko
JS-säleikköperiaate
Selvitys rakennuksen koneellisen ilmanvaihdon tuloilman sisäänotosta
Parkkihallin rakennetyypit
Pysäköintihalli kokonaisuus, pohjapiirustus
Pysäköintihalli, leikkaus B1-B1 ja leikkaus A1-A1
KAKE:n lausunto parvekeulokkeista kadun puolella
Hakijan vastine KKT:n lausuntoon
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Ennakkoneuvottelumuihistio
Kaavan viitesuunnitelma
LVI-asemapiirustus
Pysäköintihallin IV/SP-rakenteet pihakannella

Paloturvallisuuden riskinarvio
Parkkihallin rakenteellisen turvallisuuden riskianalyysi
Parkkihallin rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Parkkihallin rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen periaatteet
RAK Suunnitteluperusteet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
RF riskiarvio, talo
RAK Riskiarvio, talo
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 8-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Luvan yhteydessä haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perustellaan sillä, että ajallinen ja laadullinen toteutettavuus vaativat betonitöiden aloittamista ennen pahinta talvikautta.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1 ja siltä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa mm. auton säilytyspaikkoja yhteen maanalaiseen kerrokseen. Lisäksi tontilta on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset alueet puilla ja pensaille istutettaviksi, puuriville sekä leikkiin ja oleskeluun. Asuinrakennuksen rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni tontin eteläpuolella. Kansipihan alainen tila sijoittuu korttelin keskiosaan koko korttelin laajuudelta. Asuinrakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä katujen puolelle että sisäpihalle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu itä ja Design Finnö -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Suomenlahdentien ja jalankululle ja pyöräilylle varatun Rantaniitynpolun kulmaan rakennetaan 8-kerroksinen, kolmiportainen asuinkerrostalo, jossa on kellarit. B- ja C-portaiden sisäänkäynnit ovat Suomenlahdentien

varrella rakennuksen eteläpuolella ja A-portaan sisäänkäynti rakennuksen itäpuolella. Lisäksi porrashuoneista on suora uloskäynti kansipihalle ja kellarin tasolta pysäköintilaitokseen. Asukkaiden yhteistilat, kuten kerho-, pesula-, ja saunatilat on sijoitettu 1. kerrokseen. Irtaimistovarastot ja pääosa ulkoiluvälinevarastoista on sijoitettu kellariin. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin uritettua valkobetonia ja niitä rytmittävät lasiparvekevyöhykkeet. Kellarin julkisivut ovat kuvioitua vaalean harmaata graafista betonia. Sisäänkäynneissä ja ylimmän kerroksen yläpuolella sijaitsevien IV-konehuoneiden julkisivuissa on käytetty tehostemateriaalina okran, ruskean ja kuparin sävyisiä alumiinisauvoja. Hankkeen materiaalit ja värit on yhteensovitettu tontin pohjoispuolelle rakennettavien tornirakennusten kanssa tasapainoisen korttelikokonaisuuden muodostamiseksi. Kaikissa asunnoissa on lasitetut parvekkeet. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu korttelin yhteiselle pihalle rakennuksen pohjoispuolelle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 114 ja niiden keskipinta-ala on 56 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 9 300 kem². Lisäksi saadaan rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 1 395 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle ei ole määritetty sallittua kerrosalaa.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 14 501 m², mistä 9 276 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 717 kem² (8 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 519 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta, 2 012 kem² on pysäköintilaitoksen osuutta, 929 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 1 048 m² on kellarin osuutta. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 24 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

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

Asuinrakennuksen ulkoseinä ylittää rakennusalan rajan länsi-, itä- ja sisäpuolella enimmillään noin 0,3 m verran. Hakijan mukaan vähäisillä ylityksillä saavutetaan asemakaavamääräysten mukainen rakennuksen monimuotoisuus huomioiden hyvät asuntopohjat,

yhteyksien ja rakenteiden yhteensovitus kellarissa sekä rakennusoikeuden täysimääräinen hyödyntäminen.

Parvekkeet ulottuvat Suomenlahdentien katualueen puolelle noin 0,4 m siten, ettei niiden alle jää asemakaavan vaatimaa 3,2 metrin korkuista alikulkutilaa. Hakijan esittämän selvityksen mukaan parvekkeiden kohdalla ei ole katua, eikä näin ollen myöskään tarvetta alikululle. Kaupunkitekniikan keskus on hyväksynyt ratkaisun ehdolla, että rakennuksen viereinen viherkaista huolletaan kiinteistön toimesta. Katualueelle ei voi ilman kaupungin lupaa istuttaa kasvillisuutta.

Maastonmuodoista johtuen A-portaan kadunpuoleinen sisäänkäynti sijoittuu kellarin tasolle ja rakennus on A-osan kohdalta osittain 9-kerroksinen asemakaavan salliman kahdeksan kerroksen sijaan. Rakennus on kuitenkin massoittelultaan korttelisuunnitelman mukainen ja kellariin on sijoitettu sisäänkäynnin lisäksi vain määräysten sallimia asuntoja palvelevia aputiloja.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Hankkeessa autopaikkoja rakennetaan kerrosalaan perustuen yhteensä 80. 20 autopaikoista on osoitettu vuokra-asuntotuotantoa varten ja laskelmassa on huomioitu 20 %:n vähennys. Lisäksi piha-alueelle rakennetaan yksi asemakaavan sallima vieraspaikka. Autopaikoista 72 sijaitsee kansipihan alaisessa pysäköintilaitoksessa omalla tontilla. Loput kahdeksan paikkaa on osoitettu korttelin kansipihan alaisesta pysäköintilaitoksesta naapuritontin puolelta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 310 pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu kellarissa sijaitseviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen A- ja C-portaiden kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 250 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, minkä mukaan asunnoista on järjestetty varatiet parvekeluukkujen kautta. Lisäksi mm. rakennuksen A-porrashuone varustetaan kiinteällä sammutusvesiputkistolla.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden

ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle.

Koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu yhteinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan asuinrakennuksen länsi- ja itäreunoille sijoitettaviin viivytysjärjestelmiin, mistä ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Autopaikoista kolme on mitoitettu liikuntaesteisille.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan antaman palautteen mukaisesti.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan etäisyyttä ratatunneleihin muodostuu noin 100 metriä, joten paalutustärinöistä ei aiheudu haittaa metrotunnelien rakenteille tai laitteille. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ohjeet ja ehdot mm. mahdollisten louhintatöiden osalta tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ennen alueella tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Lausunnon mukaan hakijan on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi eikä kohteessa saa aloittaa rakennus- tai maankaivutöitä ennen kuin Uudenmaan ELY-keskus on antanut päätöksen ilmoituksesta. Lisäksi lausunnossa on annettu ehtoja mm. kaivantovesien pH:n mittaamiseen liittyen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31020 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto, pelastustie-, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustusten tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetyt vakuudet: 46 760 euroa (asuinrakennus) ja 70 490 euroa (pysäköintilaitos).

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Hakijan on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Kohteessa ei saa aloittaa rakennus- tai maankaivutöitä ennen kuin Uudenmaan ELY-keskus on antanut päätöksen ilmoituksesta.

Maaperän pilaantumisen vuoksi tontilta ei saa viedä pois maa-aineksia, joiden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Edellä mainitun kaltaisia maa-aineksia ei myöskään saa siirrellä kiinteistöllä.

Työmaalta pois johdettavan veden pH-arvoa on tarkkailtava kerran viikossa. Poisjohdettavan veden neutralointiin tulee varautua ja se tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työt metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Ennen elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Graafisen betonin tulee ulottua maanpintaan asti ilman erillistä sokkelia.

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 asuinrakennuksen 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1082

Jakelu

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

103/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

12.12.2023

3873/10.03.00/2023

Uudisrakennuslupa 49-2023-1327

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	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 varistorakennusten korttelialue 7340.3 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Fortum Power and Heat Oy Keilalahdentie 2-4 02150 ESPOO					
Toimenpide	Hepokorven lämpöpumppulaitoksen (1) rakentaminen, tontin aitaaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104123187F	5459.0	5443.0	42082.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	24.11.2023			Puoltava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2023			Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	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 työmaaavesien johtamisesta maa-alueiden omistuksen muuttuessa
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely 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, lahkaviosammalen esiintymisalueet ja metsäinen luonne

maisemakuvassa tulee säilyttää ja avokalliot, lahkaviosammalen 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 viivytyksen menetelmä 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 värjytyllä noin 2,4 m korkealla betonimuurilla ja muuten tonttia rajaamaan rakennetaan tummanharmaat 2,4 m korkeat kolmilankaverkkoaidat (osin tukimuurien päällä).

Rakennuksen räystäskorkeus 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 kokonaisväriyty on harmaa hopeisin rakennusosin.

Koko kohteen kattava palotekninen suojaustaso on 2 (automaattinen paloilmoitin), 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 m² ja kerrosala on 5443 kem², josta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 5368 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 75 kem² sekä vesikaton tasolla olevan porrashuoneen osan alaa 16 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1972 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 1000 kem² 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 kem² 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 pohjavedenpainetasoon 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 m³. Hulevedet ohjataan tontin eteläosaan sijoitettaviin viivytyssäiliöihin, josta ne johdetaan veden laatua parantavan tontin koillisosaan toteutettavan hulevesialtaan kautta hulevesiverkoston. 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 korttelin 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 ennakkoon 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 ulkoilualan 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 risteämälausunnossa AC-1531-8-136 ”Lämpöpumppulaitoksen sijainti Fingridin 400 kV johdon Espoo- Tammisto läheisyydessä pylväsvälillä 31-32 Espoon Hepokorvessa”. Risteämälausunnossa 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 risteamalausunnot@fingrid.fi lausunnon antamista varten. Tällaisia toimintoja voi olla esimerkiksi aita. Lisäksi on huomioitava, että alueen voimajohtopylväiden pylväsmaat muuttuvat. On myös huomautettu, että kun lämpöpumpulaitos on valmistunut, tulee Fingridille sen asiakirjojen täydentämistä varten kartoittaa maanalaisen rakenteiden reitit vähintään johtoalueen osuudelta annettua risteämäläusuntoa 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 katselmuks:

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 risteämälausunnossa 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 tärinää 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 valaistus suunnitelma 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

115/123

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

12.12.2023

5 Äänestysraportti 2 - § 189

6 Äänestysraportti 2 - § 189

7 Äänestysraportti 1 - §189

Oheismateriaali

ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2023-1327

Jakelu

Fortum Power and Heat Oy

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 176, § 177, § 178

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 180

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 181, § 182**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: Radanrakentajantie 5, 00520 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 pykäläiä: § 184, § 185, § 186, § 187, § 188, § 189**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

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.