



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

19.04.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 19.04.2023 klo 17:00 - 18:32

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	saapui klo 17:03, §:n 56 aikana
	Väätäinen Petri	jäsen	
	Hyttinen Oskari	varajäsen	
	Salmi Jatta	varajäsen	
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17:34, §:n 61 jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 17:33, §:n 61 jälkeen
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	poistui klo 17:33, §:n 61 jälkeen
	Koskimaa Emma	sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ville Laakso
pöytäkirjantarkastaja

Mika Hentunen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 25.04.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 56		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 57		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 58		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	6
§ 59		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 60		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksen siirtäminen	9
§ 61		Ympäristönsuojelulain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen romuajoneuvojen esikäsittelyä ja varastointia koskevassa asiassa	11
§ 62	1	Uudisrakennuslupa 2023-166 Hepokorvenkaari 2 (pöydälle 30.3.2023)	19
§ 63		Uudisrakennuslupa 2022-1564 Munkkiluodonkuja 2 (Pöydälle 30.3.2023)	40

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 56

19.04.2023

§ 56

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.4.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 57

19.04.2023

§ 57

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ville Laakso ja Mika Hentunen.

§ 58

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi:

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

Rekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään:

Betsbetoni Oy:n osoitteessa Rajapaaluntie 7 sijaitseva kiinteä betoniasema on merkitty ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 28.03.2023 YSL 116 §:n mukaisesti.

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennusvalvontalautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 59

19.04.2023

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.04.2023 § 59

§ 59

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 8 § / 4.4.2023: Lakimies, 104010, vakinainen virkasuhde, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ESPOO-04-247-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 9 § / 6.4.2023: Rakenneinsinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssi 104020, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-58-23

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 59

19.04.2023

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lakimies, 104010, vakinainen virkasuhde, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ESPOO-04-247-22
- EI JULKAISTA, Rakenneinsinööri, viran vakinainen täyttäminen, vakanssi 104020, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-58-23

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 60

19.04.2023

c8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.04.2023 § 60

§ 60

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksen siirtäminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää torstaina 7.12.2023 päätetyn kokouksen pidettäväksi tiistaina 12.12.2023 klo 17.00, kokouspaikkana kokoushuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1. krs.

Tarvittaessa kokous pidetään sähköisenä Teams-kokouksena.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 7.12.2023 kokous esitetään siirrettäväksi seuraavalle viikolle pidettäväksi tiistaina 12.12.2023, koska useampi lautakunnan jäsen on valtuutetun asemassa osallistumassa 7.12.2023 pidettävään valtuuston talousarviokokoukseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 60

19.04.2023

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 61

19.04.2023

60/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.04.2023 § 61

§ 61

Ympäristönsuojelulain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen romuajoneuvojen esikäsittelyä ja varastointia koskevassa asiassa

Valmistelijat / lisätiedot:
Favorin Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen romuajoneuvojen esikäsittelyä ja varastointia koskevassa asiassa:

Asia

Ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen

Velvoitettava

[REDACTED]

Velvoitettavan ilmoittama yhteystieto

[REDACTED]

Kiinteistöt

[REDACTED] (toiminnan nykyinen sijaintikiinteistö)

Päävelvoitteet

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää ympäristönsuojelulain 175 §:n nojalla [REDACTED] (myöhemmin velvoitettava) seuraavat päävelvoitteet:

██████████ on

- lopetettava romuajoneuvojen esikäsittely ja varastointi kiinteistöllä ██████████ sekä toimitettava romuajoneuvot ja muut kiinteistöllä sijaitsevat jätteet kuten tynnyrit, kanisterit ja autonrenkaat asianmukaiseen käsittelyyn (Päävelvoite 1)
- toimitettava jäljennökset kiinteistöiltä ██████████ ja ██████████ aiemmin romutettujen ja jatkossa romutukseen vietävien ajoneuvojen romutustodistuksista Espoon kaupungin ympäristövalvontaan (Päävelvoite 2)

Päävelvoitteet 1 ja 2 on toteutettava viimeistään kahden kuukauden päästä päätöksen tiedoksisaannista.

Uhkasakon asettaminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa ympäristönsuojelulain 184 §:n nojalla uhkasakon edellä mainittujen päävelvoitteiden tehosteeksi:

Päävelvoitetta 1 koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 10 000 €.

Päävelvoitetta 2 koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 3000 €.

Jos päävelvoitetta ei noudateta, Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta voi uhkasakkolain 10 §:n nojalla tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Perustelut

Ympäristönsuojelulain 175 §:n mukaan valvontaviranomainen voi

- 1) kieltää sitä, joka rikkoo tätä lakia taikka sen nojalla annettua säännöstä tai määräystä, jatkamasta tai toistamasta säännöksen tai määräyksen vastaista menettelyä taikka määrätä asianomaisen täyttämään muulla tavoin velvollisuutensa;
- 2) määrätä 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla menetellyt palauttamaan ympäristö ennalleen tai poistamaan rikkomuksesta ympäristölle aiheutunut haitta;
- 3) määrätä toiminnanharjoittajan riittävässä määrin selvittämään toiminnan ympäristövaikutukset, jos on perusteltua aihetta epäillä toiminnasta aiheutuvan tämän lain vastaista ympäristön pilaantumista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että kiinteistöllä ██████████ varastoitavien romuajoneuvojen suuren määrän perusteella velvoitettava harjoittaa yhä annetuista toimintaohjeista ja kehotuksesta huolimatta edellä mainitulla kiinteistöllä romuajoneuvojen esikäsittelyä ja varastointia ilman

ympäristönsuojelulaissa edellytettyä ympäristölupaa ja toiminnan jatkaminen on kiellettävä. Ympäristölupaa ei voida myöntää ilman alla kuvattuja romuajoneuvoasetuksessa (123/2015) mainittuja toimenpiteitä. Velvoitettava on ilmoittanut, että hänen ei ole mahdollista tehdä toimenpiteitä eikä hakea ympäristölupaa, joten toiminnan jatkaminen on kiellettävä.

Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavassa toiminnassa on ympäristönsuojelulain 7 §:n 2 momentin mukaan noudatettava jätelain (646/2011) 2 luvussa säädettyjä yleisiä velvollisuuksia ja periaatteita.

Jätelain (646/2011) 13 §:n mukaan jätteestä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, roskaantumista, yleisen turvallisuuden heikentymistä taikka muuta näihin rinnastettavaa yleisen tai yksityisen edun loukkausta. Velvoitettava ei varastoi kiinteistöllä [REDACTED] jätteitä jätelain vaatimusten mukaisesti. Velvoitettava varastoi kiinteistöllä jätteitä siten, että asiattomilla on pääsymahdollisuus alueelle, mikä lisää jätteistä aiheutuvan ympäristön pilaantumisen vaaraa ja mahdollisesti myös ympäristön pilaantumista. Jätteet olisi pitänyt toimittaa keräykseen sellaiselle vastaanottajalle, jolla on oikeus ottaa vastaan kyseisiä jätteitä.

Velvoitettava ei ole toimittanut useista toimintaohjeista ja kehotuksesta huolimatta romutettujen ajoneuvojen romutustodistuksia tai niiden jäljennöksiä Espoon kaupungin ympäristövalvontaan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että edellä kuvatut ympäristönsuojelulain, romuajoneuvoasetuksen sekä jätelain vastaiset toiminnot on määrättävä lopetettavaksi.

Romuajoneuvoasetuksen (123/2015) 2 §:n kohdassa 5 romuajoneuvojen esikäsittelyllä tarkoitetaan vaarallisten aineiden poistamista romuajoneuvosta sekä romuajoneuvon purkamista ja muuta romuajoneuvon ja sen osien uudelleen käytön valmistelua, kierrätystä, muuta hyödyntämistä tai loppukäsittelyä varten tarvittavaa toimintaa.

Romuajoneuvoasetuksen mukaista esikäsittelyä harjoittavat toimipaikat vaativat ympäristöluvan ympäristönsuojelulain 27 §:n ja liitteen 1 taulukon 2 kohdan 13 f perusteella (jätteen ammattimainen tai laitospainainen käsittely). Tässä tapauksessa romuajoneuvojen esikäsittely voidaan katsoa laitospainaiseksi jätteenkäsittelyksi toiminnan laajuuden vuoksi. 31.10.2022 tehdyllä ympäristötarkastuksella kohteessa havaittiin noin 60 ajoneuvoa.

Romuajoneuvo luokitellaan vaaralliseksi jätteeksi valtioneuvoston jätteistä antaman asetuksen (978/2021) liitteen 3 mukaan.

Romuajoneuvoasetuksen liitteen 2 kohdan 1 mukaan romuajoneuvojen esikäsittelyä edeltävässä varastointipaikassa on oltava vähintään asianmukainen nestetiiviiksi pinnoitettu alue, joka on varustettu nestevuotojen keräysjärjestelmällä sekä öljyjen ja rasvojen erottimilla, sekä asianmukainen jäte- ja valumavesien käsittelylaitteisto.

Ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä kielletään maaperän ja pohjaveden pilaaminen. Velvoitettava ei varastoi kiinteistöllä [REDACTED] romuajoneuvoja romuajoneuvoasetuksen edellyttämällä tavalla, vaan maaperään ja pohjaveteen saattaa päästä haitta-aineita romuajoneuvojen varastoinnin seurauksena.

Romuajoneuvo-asetuksen liitteen 2 kohdan 2 mukaan romuajoneuvojen esikäsittelypaikassa on oltava liitteen 2 kohdassa 1 esitettyjen vaatimusten lisäksi vähintään asianmukainen purettujen varaosien varasto mukaan lukien nestetiivis öljyisten varaosien varasto; asianmukaiset säilytysastiat akuille, öljynsuodattimille ja PCB:tä tai PCT:tä sisältäville kondensaattoreille; asianmukaiset romuajoneuvojen nesteiden varastosäiliöt polttoainetta, moottoriöljyä, vaihteistoöljyä, voimansiirtolaitteiden öljyä, hydraulioöljyä, jäähdytysnestettä, jäätymisenestoainetta, jarrunestettä, akkuhappoa, ilmastointijärjestelmän nesteitä sekä kaikkia muitakin romuajoneuvon nesteitä varten sekä asianmukainen käytettyjen renkaiden varasto, jossa palovaara ja liian suuren varaston kertyminen ehkäistään.

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevassa varastorakennuksessa tai muuallakaan kiinteistöllä ei ole romuajoneuvoasetuksen edellyttämiä rakenteita eikä romuajoneuvojen esikäsittelyä ole järjestetty romuajoneuvoasetuksen edellyttämällä tavalla. Toimintaan ei myöskään ole asianmukaista ympäristölupaa. Ympäristöön on saattanut päästä haitta-aineita romuajoneuvojen esikäsittelyn seurauksena.

Ympäristönsuojelulain 8 §:n mukaan luvanvaraisen toiminnan toiminnanharjoittajan on huolehdittava, että toiminnassa käsitellyistä jätteistä toimitetaan viranomaisille tarpeellisia tietoja. Espoon kaupungin ympäristövalvonta on toistuvasti pyytänyt velvoitettavaa toimittamaan jäljennökset kiinteistöiltä [REDACTED] ja [REDACTED] romutukseen vietyjen ajoneuvojen romutustodistuksista asianmukaisen jätteenkäsittelyn todentamiseksi. Velvoitettava ei ole suostunut toimittamaan jäljennöksiä ympäristövalvontaan. Valvontaviranomaisella ja sen määräämällä viranhaltijalla on ympäristönsuojelulain 172 §:n mukaan oikeus tehtäviensä suorittamista varten saada salassapitovelvollisuuden estämättä välttämättömiä tietoja viranomaisilta ja toiminnanharjoittajilta. Tarkastusta toimittavalla viranhaltijalla on oikeus saada jäljennöksiä tarkastettavista asiakirjoista. Tarkastuksia suorittamaan määrättyllä Espoon kaupungin ympäristötarkastajalla on näin ollen oikeus saada nähtäväkseen kiinteistöiltä [REDACTED] ja [REDACTED] romutukseen vietyjen ja jatkossa vietävien ajoneuvojen romutustodistukset tai niiden jäljennökset.

Päätöksen täytäntöönpano

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää, että päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Velvoitettavan kiinteistöllä [REDACTED] harjoittama romuajoneuvojen esikäsittely ja varastointi aiheuttaa ympäristön pilaantumisen vaaran. Kahden kuukauden määräaika päätöksen tiedoksisaannista katsotaan kohtuulliseksi ja aiheelliseksi tarvittavien toimenpiteiden suorittamiseksi ja ympäristön pilaantumisen vaaran lopettamiseksi. Harjoitettu toiminta on luvatonta ja näin ollen ympäristönsuojelulain vastaista.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos edellä mainittu kiinteä omaisuus RN:o [REDACTED] tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle luovutuksensaajan nimi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla Maanmittauslaitokselle, jotta kiinteistöä RN:o [REDACTED] koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta tehtäisiin merkintä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet edellä mainittujen lisäksi

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 185 §, 200 §

Uhkasakkolaki (1113/190) 1 §, 4 §, 6-8 §, 18-19 § ja 22-24 §

Hallintolaki (434/2003) 34 §, 36 §, 47 § ja 60 §

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asian vireilletulo ja käsittely

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristövalvonta suoritti kiinteistöillä [REDACTED] ja [REDACTED] tarkastuksen 22.9.2021. Tarkastuspöytäkirjat ovat oheismateriaalina. Kiinteistöt sijaitsevat [REDACTED] varressa: kiinteistö [REDACTED] osoitteessa [REDACTED] ja kiinteistö [REDACTED] osoitteessa [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] omistaa [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED] [REDACTED].

Tarkastuskäynnillä havaittiin, että edellä mainituilla kiinteistöillä säilytettiin ulkona useita ajoneuvoja, joista osa näytti olevan liikennekelvottomia. Ajoneuvoja arvioitiin olevan useita kymmeniä. Osa ajoneuvoista sijaitsi

Väyläviraston hallinnoimalla [REDACTED] tiealueella kiinteistöllä [REDACTED]. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan varastorakennuksen ympäristössä havaittiin lisäksi varastoitavan mm. tynnyreitä, kanistereita, autonrenkaita sekä muuta sekalaista tavaraa. Koko kohdealuetta ei voitu tarkastaa, koska alue oli aidattu.

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristövalvonta kehotti 14.10.2021 päivätyssä tarkastuspöytäkirjassa kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistajia selvittämään kiinteistöillä varastoitavien ajoneuvojen käyttötarkoituksen. Väyläviraston hallinnoimalla [REDACTED] tiealueella sijaitsevat ajoneuvot kehoitettiin siirtämään pois tiealueelta ja tarvittaessa toimittamaan asianmukaiseen jätteen käsittelyyn.

Kiinteistön [REDACTED] omistajalta 27.10.2021 saatujen tietojen mukaan toiminnasta kiinteistöillä vastasi kiinteistöllä [REDACTED] vuokralaisena oleva velvoitettava.

Kiinteistöille [REDACTED] ja [REDACTED] 16.12.2021 tehdyllä ympäristötarkastuksella kävi ilmi, että edellä mainituilla kiinteistöillä harjoitettiin romuajoneuvojen varastointia maapohjalla. Myös Väyläviraston hallinnoimalla [REDACTED] tiealueella kiinteistöllä [REDACTED] varastoitiin useita romuajoneuvoja. Tarkastuksella tehtyjen havaintojen ja velvoitettavalta saatujen tietojen perusteella kiinteistöllä [REDACTED] harjoitettiin lisäksi romuajoneuvoasetuksessa määriteltyä romuajoneuvojen esikäsittelyä.

Tarkastuksesta laaditussa 21.1.2022 päivätyssä pöytäkirjassa Espoon kaupungin ympäristövalvonta ohjeisti velvoitettavaa huolehtimaan Väyläviraston hallinnoimalla [REDACTED] tiealueella kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevien ajoneuvojen siirtämisestä pois tiealueelta. Velvoitettavaa ohjeistettiin hakemaan kiinteistöllä [REDACTED] harjoitettavalle ajoneuvojen purkutoiminnalle ympäristölupaa kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

14.2.2022 käydyssä puhelinkeskustelussa velvoitettavalle ilmoitettiin, ettei romuautojen esikäsittelyä voi jatkaa ilman asianmukaista ympäristölupaa. Velvoitettava kertoi, ettei toiminnan lopettaminen ole mahdollista ja että hän aikoo edelleen jatkaa romuajoneuvojen esikäsittelyä kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevassa varastorakennuksessa. Velvoitettava ilmoitti, ettei pystyisi todennäköisesti toteuttamaan ympäristöluvan myöntämiseksi määrättäviä lupaehtoja.

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kehotti velvoitettavaa 15.3.2022 lopettamaan romuajoneuvojen esikäsittelyn ja purkutoiminnan, lopettamaan romuajoneuvojen varastoinnin alueella ja toimittamaan romuajoneuvot sekä muut jätteet asianmukaiseen käsittelyyn. Kohde tarkastettiin 16.5.2022 ja 31.10.2022, mutta kiinteistöllä [REDACTED] oli edelleen useita kymmeniä romuajoneuvoja, mistä on pääteltävissä, ettei romuajoneuvojen esikäsittelyä ja varastointia ole lopetettu edellä mainitulla kiinteistöllä. Velvoitettava ei myöskään ole useista pyynnöistä huolimatta

toimittanut jäljennöksiä romutukseen vietyjen ajoneuvojen romutustodistuksista.

Asianosaisen kuuleminen

Ennen asian käsittelyä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa velvoitettavalle varattiin tilaisuus selityksen antamiseen asiassa. 13.12.2022 Espoon kaupungin ympäristövalvonta toimitti saantitodistuskirjeenä velvoitettavalle kuulemiskirjeen. Velvoitettava ei hakenut kuulemiskirjettä postista määräaikaan mennessä.

6.2.2023 käydyssä puhelinkeskustelussa velvoitettava kertoi, ettei tilanne kiinteistöillä [REDACTED] ja [REDACTED] ole muuttunut paljon sitten lokakuun lopun, jolloin kohde tarkastettiin viimeksi. Tavaraa oli yhä varastorakennuksen ympärillä. Velvoitettava kertoi vieneensä noin 12-15 autoa romutukseen lokakuun 2022 jälkeen. Velvoitettava ei halunnut toimittaa jäljennöksiä romutustodistuksista Espoon kaupungin ympäristövalvontaan. Puhelinkeskustelun aikana sovittiin, että velvoitettava käy noutamassa uudelleen saantitodistuskirjeenä lähetettävän kuulemiskirjeen postista. Velvoitettava ei kuitenkaan noutanut 7.2.2023 päivättyä saantitodistuskirjeenä lähetettyä kuulemiskirjettä määräaikaan mennessä. Tämän vuoksi ilmoitus kuulemisesta julkaistiin yleistiedoksiantona Espoon kaupungin verkkosivuilla 8.3.2023. Lisäksi kuulemiskirje lähetettiin postitse velvoitettavan aikaisemmin ilmoittamaan osoitteeseen.

Velvoitettava ei antanut selitystä asiassa kuulemisaikana 29.3.2023 mennessä.

Ennen asian käsittelyä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] omistajille varattiin hallintolain 34 §:n mukaisesti tilaisuus kirjallisen selityksen antamiseen asiassa 3.3.2023 mennessä.

Kiinteistön [REDACTED] omistaja totesi selityksessään, että hänen omistamallaan kiinteistöllä ei enää ole velvoitettavan omistamia romuajoneuvoja. Koska romuajoneuvoja ei varastoida enää kiinteistöllä [REDACTED], ei määräystä ole tarpeen antaa tältä osin.

Kiinteistön [REDACTED] omistaja ei antanut selitystä asiassa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Tarkastuspöytäkirjat_loka2021_joulu2022
- EI JULKAISTA Kehotus_15032022

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 61

19.04.2023

- EI JULKAISTA Kuulemisasiakirjat_07022023

Tiedoksi

Velvoitettu
Kiinteistöjen omistajat
Maanmittauslaitos
ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

1054/10.03.00/2023

§ 62

Uudisrakennuslupa 2023-166 Hepokorvenkaari 2 (pöydälle 30.3.2023)

Päätöspäivämäärä 19.4.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.4.2023

Rakennuspaikka	49-65-4-1 HÖGNÄS Pinta-ala 27473.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 2 02940 ESPOO Asemakaava ET, 3000 +tekn, +54.0 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Fingrid Oyj PL 530 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Hepokorven sähköasema: kytkinlaitosrakennuksen (1), kahden muuntajarakennuksen (2, 3) sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentaminen ja tontin osittainen aitaaminen Pääsuunnittelija: Kivinen Tuomas Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040644624	4067.0	4067.0	19936.0	3
	2	1040689939	391.0	391.0	5230.0	1
	3	104069003L	391.0	391.0	5230.0	1
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Kaupunkimittausyksikkö	13.02.2023				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	23.02.2023				.
	Kaupunkitekniikan keskus	09.02.2023				Puoltava

	Rajanaapurit Espoo	10.02.2023	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	19.12.2022	Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	13.03.2023	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15 kpl		
	Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl		
	Valtakirja		
	Kaupparekisteriote		
	Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Katukorkeusilmoitus		
	Naapurin huomautus (ELY-keskus)		
	Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio		
	Pääsuunnittelijan yhteenveto		
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat		
	Suunnitteluperusteet (r, lvi, akust)		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Rakennetyypit		
	Geotekniset leikkaukset		
	Kvv-laitteistonselvitys		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Puustokartoitus		
	Hulevesisuunnitelma		
	Alustava pintavesisuunnitelma		
	Alustava pihasuunnitelma		
	Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)		
	Muistio pelastuslaitospalaverista		
	Selvitys sammutus- ja jätevesistä		
	Energiaselvitys		
	Meluselvitys		
	Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Selvitys rakennusjätteen käsittelystä		
	Kerrosalalaskelma		
	Ulkoväriyysuunnitelma		
	Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto		
	Ulkovalaistuksen havainnekuvat		
	Tietomalli		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa sähköaseman: kytkinlaitosrakennuksen ja kahden muuntajarakennuksen sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentamiseen niihin liittyvine teknisine järjestelmineen. Lisäksi sähköasema aidataan siten, että osa aidoista sijoitetaan tontin lounais- ja kaakkoisrajoille.		

Tontille on myönnetty erillinen maisematyölupa (2023-71), jonka mukaiset työt ovat käynnissä ennen lintujen pesimäkauden alkua 15.4. Lisäksi on käsitelty tontin eteläosassa sijainneen talourakennuksen purkamisilmoitus (2023-34).

ASEMAKAAVA

Kyseessä on Hepokorvenkallion uusi asemakaava-alue, josta on valitettu ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.6.2022 vain tämän korttelin osalta. Kortteli on ET Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 3000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä, muuntajatiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja sekä pysäköintitilat. Kerroslukua ei ole rajattu: vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +54.0, rakennuksen julkisivun korkeus ei saa kuitenkaan ylittää 22 metriä maanpinnasta. Tontin rakennusala kattaa pääasiassa koko tontin, kaakkoisosassa on va voimajohtoa varten varattu alueen osa, jolla rakentamisesta on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. Linnuston törmäysriskin ehkäisemiseksi voimajohdot tulee varustaa merkkipalloilla tai muilla vastaavilla huomioelementeillä. Voimajohdon linjausta voidaan muuttaa ET-korttelialueella.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään 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. Tällä korttelialueella 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. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvakorkeuden yläpuolelle.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös pihalueisiin, 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

Sähköasema koostuu kytkinlaitosrakennuksesta, jossa on keskeisessä

osassa henkilökunnan työ- ja aputiloja, kahdesta muuntajarakennuksesta (em. rakennusten välillä kaasueristeisiä putkia) sekä näkösuojaseinillä ympäröidyistä, kattamattomista tähtipistejärjestelmistä ja varavoimakonekontista. Kytkinlaitos on tasakorkea noin 12,5 m korkuinen rakennus, jossa on 1-3 kerrosta vaihtelevin kerroskorkeuksin. Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti. Tontille saavutaan lounaasta Hepokorvenkaari-kadulta. Alue on suljettu yleisöltä aidan ja kulunvalvotun portin avulla.

Maiseman ja asemakaavan vaikutuksesta hankkeen arkkitehtoniseksi konseptiksi on valittu metsäsähköasema. Julkisivujen väriyty ja veistoksellinen käsittely yhdessä pihasuunnitelman kanssa sovittaa uudet rakennukset alueen maisemaan. Rakennusten julkisivut ovat tummanvihreää, vaihtelevan sävyistä lasitettua keraamista laattaa, joka avautuu ja sulkeutuu taustalla olevan varsinaisen ulkovaipan ominaisuuksien mukaan. Rakennusten rungot koostuvat paikallavaletusta betonista, liimapuurakenteista, CLT-levyistä ja teräksestä, vesikatot ovat bitumikermiä. Aidat ovat noin 2,5 m korkeita ja maalattua terästä (vaaleanharmaa). Hanke ei käsitä tilaa (muiden sähköasemien tapaan) jätteiden keräykselle vaan hankkeeseen ryhtyvän kunnossapitotoimittaja vie roskat pois, kun roska-astiat rakennuksen sisällä ovat täysiä. Roskat vieään kunnossapitotoimittajan toimipisteen jätteiden keräykseen.

Hankkeeseen liittyvät kehä III puolelle rakennettavat pyloni- ja portaalirakennelmat eivät kuulu rakennusluvan sisältöön: Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen valmisteluvaiheessa vuonna 1999 määriteltiin, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 § (toimenpiteiden luvanvaraisuus) ja 64 § (maston tai tuulivoimalan rakentaminen) eivät koske kantaverkon voimajohtopylväitä. Myöskään vakiintuneessa oikeuskäytännössä valtakunnallisen voimansiirtojohtojon pylväiden ei ole katsottu kuuluvan rakennuslainsäädännön lupamenettelyiden piiriin (KHO 1993 A41).

Hankkeessa käytetään kosteudenhallinnan menetelmänä RIL 250-2020 mukaista toimintakuvausta sekä ohjekorttia TOPTEN 117 c 01 A. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4849 kem², josta kytkinlaitosrakennukseen 4067 kem² ja muuntamorakennuksiin 782 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään kytkinlaitosrakennukseen 2608 kem² ja sitä jää käyttämättä 392 kem². Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään yhteensä 1112 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 1129 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asetukset

Paloturvallisuus:

- Kohteen ulkoseinän ikkunat ja muut aukot eivät täytä

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen taulukon 8 ehtoa numero 7) Ulkoseinän ikkunoineen ja muine

aukkoineen on täytettävä E30 -luokan vaatimukset, tai ulkoseinään rajoittuvan palo-osaston on oltava varustettu joko tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla tai hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoittimella. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kohde on varustettu automaattisella paloilmoittimella, joka on kytketty suoraan Fingridin omaan, koko ajan miehitettyyn hälytyskeskukseen, josta on mahdollista saada nopeasti välitettyä tieto edelleen pelastuslaitokselle. Rakennukseen ei saa mennä ilman Fingridin henkilökuntaa, koska kyseessä on sähköasema (sähköiskun vaara) ja mahdolliset tulipalot eivät ole tavanomaisia.

- Asetuksen mukaan uloskäytävän leveyden on oltava vähintään 1 200 millimetriä. Poistumisalueelta, jonka henkilömäärä on enintään 60, voi toinen uloskäytävä olla vähintään 900 mm levyinen. Molemmista muuntajabunkkereista on ulos kaksi erillistä reittiä, joiden leveys on 1000 mm. Poikkeaman perustelu on, että tiloissa ei oleskele ihmisiä sekä sinne pääsy asianosattomilta on estetty.

Esteettömyys:

Esteettömyys ei toteudu hankkeessa kaikilta osin asetuksen mukaisena. Ovien helppokäyttöisyys ei toteudu eikä rakennuksessa ole hissiä. Wc- ja hygieniatilat toteutuvat sijainnin osalta, mutta wc:ssa 800 mm sivutila ei toteudu molemmin puolin. Merkinnät ja opasteet eivät toteudu. Poikkeamia perustellaan sillä, että sähköasema on pääosin miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti, jonka vuoksi ei ole tarvetta täyttää kaikkia asetettuja vaatimuksia.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin ja puoltavan lausunnon perusteella.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKAT

Asemakaava ei edellytä rakennettavaksi hankkeelle auto- tai pyöräpaikkoja. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 7 ap, joista 2 ap vastustetaan sähköautojen latauslaitteilla. Pyöräpaikkoja toteutetaan kytkinlaitosrakennuksen lounaispäättyyn 2 pp.

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

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien asumiseen tarkoitettujen alueiden melutasoista. Muuntajien normaali käyttö yö- ja päiväaikana sekä varavoimakoneen koekäyttö päiväaikana ei muodosta asumiseen tarkoitettua alueilla lisää alueita, joilla asetuksen mukaiset keskiäänitasot ylittyvät. Ylälämmönpoistopuhaltimien samanaikainen käyttö täydellä teholla vaikuttaa huomattavasti päivä- ja yöajan yli 55/50 dB keskiäänitasojen alueiden muodostumiseen asumiseen tarkoitetuilla alueilla. Puhaltimien tuottama melu on mallinnuksessa ylimitoitettu, sillä tilannetta, jossa molempien muuntajarakennusten puhaltimet toimisivat

samanaikaisesti täydellä teholla, ei pitäisi toteutua.

Kytkinlaitosrakennuksen kaakkoisjulkisivuun kohdistuu liikenteestä yli 65 dB melutaso, mutta koska 2. kerroksen tilat eivät ole toimistotiloja vaan miehittämättömiä valvomoita, ei julkisivulle tarvitse asettaa ääneneristysvaatimuksia.

Hulevesien muodostumista pyritään hillitsemään vettä läpäisevillä pinnoilla ja säilyttämällä alueita luonnontilaisina. Alueella ei vielä ole hulevesiverkkoa, joka rakennetaan alueen kadunrakennustöiden yhteydessä. Tontin länsipuolella hulevedet johdetaan hulevesipainanteen kautta kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja tontin itäpuolella viivytettynä ja esipuhdistettuna nykyiseen ojaan. Ojaa levennetään kosteikon kohdalla ja kosteikkoon tulee kivipato. Tontin pohjoisosassa kivituhkapintaisella alueella muodostuvat vedet kulkeutuvat pohjoisosan hulevesipainanteeseen ja siitä edelleen nykyiseen ojaan. Vesien ojaan johtamiselle on haettu naapurin suostumus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. riittävien puuistutusten tarkistamista sekä aitarakenteiden suunnitelmien kehittämistä koskevin suosituksin. Rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytettiin toimitettavan havainnekuva hankkeesta yövalaistuksessa. Suunnitelmia 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

Hankkeessa poiketaan kaupunkitekniikan keskuksen katukorkeusilmoituksesta, jonka mukaan ajoliittymän leveys saa olla enintään 6 m. Muuntajan kuljetusvälineen ison kääntösäteen takia liittymän on oltava leveämpi ja leveydeksi on esitetty noin 13,7 m. Kaupunkitekniikan keskus on antanut poikkeamaa puoltavan lausunnon, jossa on todettu, että erityiskohteissa ajoliittymän leveys voidaan hyväksyä käytettävän ajoneuvotyypin (moduulirekka tms.) tai kuljetusten tarvitseman kääntötilan mukaisesti.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hulevesisuunnitelmaan lausunnon, jossa on edellytetty pysäköintialueelle lisättäväksi öljynerotuskaivot ja hulevesipainanteille ja/tai -ojille sulkukaivot, jotta onnettomuustilanteessa saastuneen veden virtaaminen (esim. tulipalotilanteessa sammutusvesien) pääsy Matalajärveen voidaan estää. Lisäksi on edellytetty jatkossa esitettäväksi ja hyväksyttäväksi työmaavesien hallintasuunnitelma ja laadittavaksi hulevesipainanteille ja ojille huoltokortit. Lausunto on huomioitu päivityksissä suunnitelmissa ja lupamääräyksissä muuten, mutta sulkukaivoja ei ole lisätty, jota on perusteltu paloteknisen suunnittelijan viestillä sammutusvesien käsittelyn periaatteesta: sammutustoiminnasta syntyviä sammutusjätevesiä ei ohjata ojiin tai muutenkaan ulos rakennuksista ja ulkopuoliset

paloskenaariot on rajattu pois mm. yläpohjan rakenteellisin ratkaisuin. Muuntajat eivät ole tavanomaisia öljyjäähdytteisiä muuntaja, johon kohdistuisi oleellinen paloriski. Ympäristönsuojelu on tietoinen em. vastauksesta ja pyytänyt asian kirjattavaksi asiakirjoihin, jotta kiinteistöllä osataan ottaa huomioon vesiensuojelu ympäristövahingon sattuessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille, joista Uudenmaan ELY-keskuksella on ollut hankkeesta lausuttavaa. On todettu mm. seuraavaa. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella eikä liikenteelle saa aiheutua haittaa tai vaaraa myöskään esim. työmaan valaistuksen myötä. Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella, tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. On edellytetty, että annettu lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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:

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

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

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

Naapurin suostumus hulevesien johtamiselle tontin ulkopuolelle muualle kuin HSY:n verkkoon tulee olla annettu ennen rakennustöiden aloittamista. Em. asiakirja tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) ja tiedottaa siitä lupakäsittelijälle.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle esitelty työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, ympäristönsuojelun palvelualueelle esitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa on esitettävä ne toimenpiteet, joilla huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeelle antama lausunto, jossa on edellytetty, että työmaa sijoittuu kokonaisuudessaan tiealueen

ulkopuolelle eikä aiheuta haittaa (mukaan lukien valaistusjärjestelyt) liikenteelle kehä III:lla.

Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>.

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

Työmaaavesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esitettyä työmaaavesien hallintasuunnitelmaa ja kaupungin työmaaavesiopasta.

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

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

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.

Hulevesipainanteille ja ojille on toteutettava huoltokortit (toimitetaan Erytyissuunnitelmiin), jotta voidaan varmistaa rakenteiden toimiminen myös jatkossa.

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

Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tielläliikkujien turvallisuutta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lisää tääh

Käsittely

Jatta Salmi teki vastaesityksen "Asia palautetaan virkavalmisteluun, koska kokoukselle ei ole toimitettu pyydettyjä lausuntoja ja selvityksiä."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

Päätöshistoria

§ 50

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-65-4-1 HÖGNÄS Pinta-ala 27473.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 2 02940 ESPOO Asemakaava ET, 3000 +tekn, +54.0 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²																								
Hakija	Fingrid Oyj PL 530 00101 HELSINKI																									
Toimenpide	Hepokorven sähköasema: kytkinlaitosrakennuksen (1), kahden muuntajarakennuksen (2, 3) sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentaminen ja tontin osittainen aitaaminen Pääsuunnittelija: Kivinen Tuomas 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>1040644624</td> <td>4067.0</td> <td>4067.0</td> <td>19936.0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1040689939</td> <td>391.0</td> <td>391.0</td> <td>5230.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104069003L</td> <td>391.0</td> <td>391.0</td> <td>5230.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1040644624	4067.0	4067.0	19936.0	3	2	1040689939	391.0	391.0	5230.0	1	3	104069003L	391.0	391.0	5230.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	1040644624	4067.0	4067.0	19936.0	3																					
2	1040689939	391.0	391.0	5230.0	1																					
3	104069003L	391.0	391.0	5230.0	1																					
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Kaupunkimittausyksikkö 13.02.2023 Puoltava Naapurien kuuleminen, 23.02.2023 . 4 kpl Kaupunkitekniikan 09.02.2023 Puoltava keskus Rajanaapurit Espoo 10.02.2023 Puoltava Kaupunkikuvatoimikunta 19.12.2022 Ehdollinen Ympäristönsuojelun 13.03.2023 Ehdollinen palvelualue																									
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15 kpl Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl Valtakirja Kaupparekisteriote Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet HSY:n liitoskohtalausunto																									

Katukorkeusilmoitus
Naapurin huomautus (ELY-keskus)
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (r, lvi, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennetyypit
Geotekniset leikkaukset
Kvv-laitteistonselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
Muistio pelastuslaitospalaverista
Selvitys sammutus- ja jätevesistä
Energiaselvitys
Meluselvitys
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma
Ulkoväriyysuunnitelma
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Ulkovalaistuksen havainnekuvat
Tietomalli

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa sähköaseman: kytkinlaitosrakennuksen ja kahden muuntajarakennuksen sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentamiseen niihin liittyvine teknisine järjestelmineen. Lisäksi sähköasema aidataan siten, että osa aidoista sijoitetaan tontin lounais- ja kaakkoisrajoille.

Tontille on myönnetty erillinen maisematyölupa (2023-71), jonka mukaiset työt ovat käynnissä ennen lintujen pesimäkauden alkua 15.4. Lisäksi on käsitelty tontin eteläosassa sijainneen talousrakennuksen purkamisilmoitus (2023-34).

ASEMAKAAVA

Kyseessä on Hepokorvenkallion uusi asemakaava-alue, josta on valitettu ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.6.2022 vain tämän korttelin osalta. Kortteli on ET Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 3000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä

kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä, muuntajatiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja sekä pysäköintitilat. Kerroslukua ei ole rajattu: vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +54.0, rakennuksen julkisivun korkeus ei saa kuitenkaan ylittää 22 metriä maanpinnasta. Tontin rakennusala kattaa pääasiassa koko tontin, kaakkoisosassa on voimajohtoa varten varattu alueen osa, jolla rakentamisesta on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. Linnuston törmäysriskin ehkäisemiseksi voimajohdot tulee varustaa merkkipalloilla tai muilla vastaavilla huomioelementeillä. Voimajohdon linjasta voidaan muuttaa ET-korttelialueella.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään 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. Tällä korttelialueella 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. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvakorkeuden yläpuolelle.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös 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

Sähköasema koostuu kytkinlaitosrakennuksesta, jossa on keskeisessä osassa henkilökunnan työ- ja aputiloja, kahdesta muuntarakennuksesta (em. rakennusten välillä kaasueristeisiä putkia) sekä näkösuojaseinillä ympäröidyistä, kattamattomista tähtipistejärjestelmistä ja varavoimakonekontista. Kytkeinlaitos on tasakorkea noin 12,5 m korkuinen rakennus, jossa on 1-3 kerrosta vaihtelevin kerroskorkeuksin. Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti. Tontille saavutaan lounaasta Hepokorvenkaari-kadulta. Alue on suljettu yleisöltä aidan ja kulunvalvotun portin avulla.

Maiseman ja asemakaavan vaikutuksesta hankkeen arkkitehtoniseksi konseptiksi on valittu metsäsähköasema. Julkisivujen väriytyä

veistoksellinen käsittely yhdessä pihasuunnitelman kanssa sovittaa uudet rakennukset alueen maisemaan. Rakennusten julkisivut ovat tummanvihreää, vaihtelevan sävyistä lasitettua keraamista laattaa, joka avautuu ja sulkeutuu taustalla olevan varsinaisen ulkovaipan ominaisuuksien mukaan. Rakennusten rungot koostuvat paikallavaletusta betonista, liimapuurakenteista, CLT-levyistä ja teräksestä, vesikatot ovat bitumikermiä. Aidat ovat noin 2,5 m korkeita ja maalattua terästä (vaaleanharmaa). Hanke ei käsitä tilaa (muiden sähköasemien tapaan) jätteiden keräykselle vaan hankkeeseen ryhtyvän kunnossapitotoimittaja vie roskat pois, kun roska-astiat rakennuksen sisällä ovat täysiä. Roskat viedään kunnossapitotoimittajan toimipisteen jätteiden keräykseen.

Hankkeeseen liittyvät kehä III puolelle rakennettavat pyloni- ja portaalirakennelmat eivät kuulu rakennusluvan sisältöön: Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen valmisteluvaiheessa vuonna 1999 määriteltiin, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 § (toimenpiteiden luvanvaraisuus) ja 64 § (maston tai tuulivoimalan rakentaminen) eivät koske kantaverkon voimajohtopylväitä. Myöskään vakiintuneessa oikeuskäytännössä valtakunnallisen voimansiirto johdon pylväiden ei ole katsottu kuuluvan rakennuslainsäädännön lupamenettelyiden piiriin (KHO 1993 A41).

Hankkeessa käytetään kosteudenhallinnan menetelmänä RIL 250-2020 mukaista toimintakuvausta sekä ohjekorttia TOPTEN 117 c 01 A. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4849 kem2, josta kytkinlaitosrakennukseen 4067 kem2 ja muuntamorakennuksiin 782 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään kytkinlaitosrakennukseen 2608 kem2 ja sitä jää käyttämättä 392 kem2. Asemakaavan mahdollistama lisäkerrosalaa käytetään yhteensä 1112 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 1129 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asetukset

Paloturvallisuus:

- Kohteen ulkoseinän ikkunat ja muut aukot eivät täytä

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen taulukon 8 ehtoa numero 7) Ulkoseinän ikkunoineen ja muine aukkoineen on täytettävä E30 -luokan vaatimukset, tai ulkoseinään rajoittuvan palo-osaston on oltava varustettu joko tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla tai hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoittimella. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kohde on varustettu automaattisella paloilmoittimella, joka on kytketty suoraan Fingridin omaan, koko ajan miehitettyyn hälytyskeskukseen, josta on mahdollista saada nopeasti välitettyä tieto edelleen pelastuslaitokselle.

Rakennukseen ei saa mennä ilman Fingridin henkilökuntaa, koska kyseessä on sähköasema (sähköiskun vaara) ja mahdolliset tulipalot eivät ole tavanomaisia.

- Asetuksen mukaan uloskäytävän leveyden on oltava vähintään 1 200

millimetriä. Poistumisalueelta, jonka henkilömäärä on enintään 60, voi toinen uloskäytävä olla vähintään 900 mm levyinen. Molemmista muuntajabunkkereista on ulos kaksi erillistä reittiä, joiden leveys on 1000 mm. Poikkeaman perustelu on, että tiloissa ei oleskele ihmisiä sekä sinne pääsy asianosattomilta on estetty.

Esteettömyys:

Esteettömyys ei toteudu hankkeessa kaikilta osin asetuksen mukaisena. Ovien helppokäyttöisyys ei toteudu eikä rakennuksessa ole hissiä. Wc- ja hygienia-tilat toteutuvat sijainnin osalta, mutta wc:ssa 800 mm sivutila ei toteudu molemmin puolin. Merkinnät ja opasteet eivät toteudu. Poikkeamia perustellaan sillä, että sähköasema on pääosin miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti, jonka vuoksi ei ole tarvetta täyttää kaikkia asetettuja vaatimuksia.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin ja puoltavan lausunnon perusteella.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaava ei edellytä rakennettavaksi hankkeelle auto- tai pyöräpaikkoja. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 7 ap, joista 2 ap vastustetaan sähköautojen latauslaitteilla. Pyöräpaikkoja toteutetaan kytkinlaitosrakennuksen lounaispäätyyn 2 pp.

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

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien asumiseen tarkoitettujen alueiden melutasoista. Muuntajien normaali käyttö yö- ja päiväaikana sekä varavoimakoneen koekäyttö päiväaikana ei muodosta asumiseen tarkoitettua alueilla lisää alueita, joilla asetuksen mukaiset keskiäänitasot ylittyvät. Yliäämpöpoistopuhaltimien samanaikainen käyttö täydellä teholla vaikuttaa huomattavasti päivä- ja yöajan yli 55/50 dB keskiäänitasojen alueiden muodostumiseen asumiseen tarkoitetuilla alueilla. Puhaltimien tuottama melu on mallinnuksessa ylimitoitettu, sillä tilannetta, jossa molempien muuntajarakennusten puhaltimet toimisivat samanaikaisesti täydellä teholla, ei pitäisi toteutua.

Kytkeinlaitosrakennuksen kaakkoisjulkisivuun kohdistuu liikenteestä yli 65 dB melutaso, mutta koska 2. kerroksen tilat eivät ole toimistotiloja vaan miehittämättömiä valvomoita, ei julkisivulle tarvitse asettaa ääneneristysvaatimuksia.

Hulevesien muodostumista pyritään hillitsemään vettä läpäisevillä pinnoilla ja säilyttämällä alueita luonnontilaisina. Alueella ei vielä ole hulevesiverkkoa, joka rakennetaan alueen kadunrakennustöiden yhteydessä. Tontin länsipuolella hulevedet johdetaan hulevesipainanteen kautta kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja tontin itäpuolella

viivytettynä ja esipuhdistettuna nykyiseen ojaan. Ojaa levennetään kosteikon kohdalla ja kosteikkoon tulee kivipato. Tontin pohjoisosassa kivituhkapintaisella alueella muodostuvat vedet kulkeutuvat pohjoisosan hulevesipainanteeseen ja siitä edelleen nykyiseen ojaan. Vesien ojaan johtamiselle on haettu naapurin suostumus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. riittävien puuistutusten tarkistamista sekä aitarakenteiden suunnitelmien kehittämistä koskevin suosituksin. Rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytettiin toimitettavan havainnekuva hankkeesta yövalaistuksessa. Suunnitelmia 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

Hankkeessa poiketaan kaupunkitekniikan keskuksen katukorkeusilmoituksesta, jonka mukaan ajoliittymän leveys saa olla enintään 6 m. Muuntajan kuljetusvälineen ison kääntösäteen takia liittymän on oltava leveämpi ja leveydeksi on esitetty noin 13,7 m. Kaupunkitekniikan keskus on antanut poikkeamaa puoltavan lausunnon, jossa on todettu, että erityiskohteissa ajoliittymän leveys voidaan hyväksyä käytettävän ajoneuvotyypin (moduulirekka tms.) tai kuljetusten tarvitseman kääntötilan mukaisesti.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hulevesisuunnitelmaan lausunnon, jossa on edellytetty pysäköintialueelle lisättäväksi öljynerotuskaivot ja hulevesipainanteille ja/tai -ojille sulkukaivot, jotta onnettomuustilanteessa saastuneen veden virtaaminen (esim. tulipalotilanteessa sammutusvesien) pääsy Matalajärveen voidaan estää. Lisäksi on edellytetty jatkossa esitettäväksi ja hyväksyttäväksi työmaavesien hallintasuunnitelma ja laadittavaksi hulevesipainanteille ja ojille huoltokortit. Lausunto on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa ja lupamääräyksissä muuten, mutta sulkukaivoja ei ole lisätty, jota on perusteltu paloteknisen suunnittelijan viestillä sammutusvesien käsittelyn periaatteesta: sammutustoiminnasta syntyviä sammutusjätevesiä ei ohjata ojiin tai muutenkaan ulos rakennuksista ja ulkopuoliset paloskenaariot on rajattu pois mm. yläpohjan rakenteellisin ratkaisuin. Muuntajat eivät ole tavanomaisia öljyjäähdytteisiä muuntaja, johon kohdistuisi oleellinen paloriski. Ympäristönsuojelu on tietoinen em. vastauksesta ja pyytänyt asian kirjattavaksi asiakirjoihin, jotta kiinteistöllä osataan ottaa huomioon vesiensuojelu ympäristövahingon sattuessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille, joista Uudenmaan ELY-keskuksella on ollut hankkeesta lausuttavaa. On todettu mm. seuraavaa. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan teialueen ulkopuolella

eikä liikenteelle saa aiheutua haittaa tai vaaraa myöskään esim. työmaan valaistuksen myötä. Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella, tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. On edellytetty, että annettu lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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:

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

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

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

Naapurin suostumus hulevesien johtamiselle tontin ulkopuolelle muualle kuin HSY:n verkkoon tulee olla annettu ennen rakennustöiden aloittamista. Em. asiakirja tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erytyssuunnitelmat) ja tiedottaa siitä lupakäsittelijälle.

Luvan asiakirjoihin (Erytyssuunnitelmat) tulee toimittaa Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle esitellyt työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, ympäristönsuojelun palvelualueelle esitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa on esitettävä ne toimenpiteet, joilla huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeelle antama lausunto, jossa on edellytetty, että työmaa sijoittuu kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolelle eikä aiheuta haittaa (mukaan lukien valaistusjärjestelyt) liikenteelle kehä III:lla.

Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>.

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

Työmaaavesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esitettyä työmaaavesien hallintasuunnitelmaa ja kaupungin työmaaavesiopasta.

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

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

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.

Hulevesipainanteille ja ojille on toteutettava huoltokortit (toimitetaan Erytyssuunnitelmiin), jotta voidaan varmistaa rakenteiden toimiminen myös jatkossa.

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

Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tielläliikkujien turvallisuutta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman ehdotti Johanna Karimäen kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska pöydällepanosta ei ollut yksimielisyyttä, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat pöydällepanoa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta seitsemällä äänellä viitti ääntä vastaan yhden jäsenen ollessa poissa päätti jättää asian pöydälle.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia päätettiin jättää pöydälle.

Liitteet

1 Jatta Salmi, Eriava mielipide § 62

Oheismateriaali

- Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-166

Tiedoksi

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 62

19.04.2023

Jakelu

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus

1044/10.03.00/2023

§ 63

Uudisrakennuslupa 2022-1564 Munkkiluodonkuja 2 (Pöydälle 30.3.2023)

Päätöspäivämäärä 19.4.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.4.2023

Rakennuspaikka	49-13-57-6 WESTEND Pinta-ala 11302.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Munkkiluodonkuja 2 02160 ESPOO Asemakaava AK3 Asuinkerrostalojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	As. Oy Munkkiluodontie 43 c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (893U, 892T), autosuojarakennus (891S), syvässäilyryhmä Pääsuunnittelija: Paaer Paula arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104040893U	2011.0	2011.0	6680.0	5
	2	104040892T	2011.0	2011.0	6680.0	5
	3	104040891S	285.0	0.0	0.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 9 kpl	22.11.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	07.11.2022				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022				Ehdollinen

	Kaupunkitekniikan keskus	20.02.2023	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	10.03.2023	Mahdollistava
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	17.03.2023	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 26 kpl		
	Ote pöytäkirjasta		
	Valtakirja		
	Naapurin suostumus		
	Huomautus ja vastine 4 kpl		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoslausunto		
	Johtoselvitys		
	Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot		
	Selvitys kosteudenhallinnasta		
	Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Selvitys sulfidisaven tutkimisesta		
	Pohjavedenhallintasuunnitelma		
	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio		
	Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake		
	Palotekninen suunnitelma		
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)		
	Melu- ja ääneneristävyys selvitys		
	Ääneneristävyys selvitys		
	Väritetyt julkisivupiirustukset		
	Julkisivujen väriyys suunnitelma		
	Alueleikkauspiirustus		
	Valokuvia		
	VSS-piirustus		
	Puustokartoitus		
	Pihasuunnitelma		
	Pinnantasaussuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		
	Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma		
	Tulvariskiselvitys		
	Hankeselostus		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä yhden autokatoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa syvässäiliöryhmälle.		

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on vuonna 2021 hyväksytty asemakaavamuutos täydennysrakentamista varten. Tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista tiilivuorattua

lamellikerrostaloa. Tontin länsiosaan Westendintien varrelle on asemakaavamuutoksessa osoitettu kaksi uutta viisikerroksista pistetaloa, kerrosalaltaan enintään 1700 kem² ja 1650 kem². Pistetalojen rakennusaloilla on matalampi nelikerroksinen osa. Tontin kaakkoisosaan on asemakaavassa rajattu pysäköimispaikka-alue.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, ja piharakennuksissa tulee olla viherkatto. Tontin keskellä kasvavat männyt tulee säilyttää. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, huleveden, tulvariskin ja pohjavedenhallinnan suhteen.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä jätehuolto-, kiinteistönhoito-, väestönsuoja- ja tekniset tilat.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen tasakattoisten teräsbetonirakenteisten rakennusten ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu sekä asuntoja että yhteis- ja aputiloja, ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia. Maanalaisia tiloja ei ole. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 34 kpl, keskipinta-alaltaan 84,5 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Jätteet kerätään syväsäiliöihin kadun varrelle. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään harmaata paikallamuurattua tiiltä, paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Kuultokäsittelyllä puurimoituksella osittain verhotulla autokatoksella on viherkatto. Männyt tontin keskellä säilytetään.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Rakennettava kerrosala on yhteensä 4021 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 310 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 361 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talolle H rakennusosalassa sallittu kerrosala ylitetään 3 kem²:llä tilajärjestelyyn liittyvistä syistä. Talolle I on osoitettu vastaavasti vähemmän kerrosalaa eikä tontille sallittua yhteenlaskettua kerrosalaa ylitetä.

Talon H parveke ylittää tonttiyksikön suostumuksella rakennusalan rajan noin 1,4 metrin verran asemakaavassa sallittua enemmän. Ylitys mahdollistaa asuinrakennusten tarkoituksenmukaisen asemoinnin tontilla. Autosuojarakennus sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alueelle, joka ei ole rakennusala. Sijainti vastaa asemakaavan valmistelussa käytettyä suunnitelmaa, jossa autosuoja sijoittuu samalle pysäköimispaikka-alueelle nykyisten autokatosten kanssa. Autosuojarakennus sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle neljän metrin päähän katualueesta, paikoitellen lähes kiinni tontinrajaan, sekä

koko pitkän sivunsa mitalla noin 0,3 metrin verran asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontinosalle.

Nykyisistä autopaikoista viisi autopaikkaa on suunniteltu pysytettäväksi lähes kokonaan asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolella, mikä sijoituksena poikkeaa tontin nykyisten rakennusten alkuperäisestä rakennusluvasta. Saatavilla olevan tiedon mukaan sijoitus on rakennusaikainen.

Yhteensä seitsemän uutta autopaikkaa sijoittuu riittämättömän tilan vuoksi asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolelle, näistä kolme LE-autopaikkaa tarkoituksenmukaisesti keskipihalle sijoitettuina.

Syvässäilyryhmä sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella noin 1,2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Käyttökelpoisena säilytettäväksi suunniteltu nykyinen jalankulkuyhteys tontin pohjoisosalla sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi määrätyle tontinosalle.

Uudisrakennukset on suunniteltu rakennettaviksi ennen asemakaavan edellyttämän, aluetta palvelevan kaupungin tulvamitoitetun hulevesijärjestelmän rakentamista. Kaupunkitekniikan keskus on antamassaan puoltavassa lausunnossa ilmoittanut hankkeen huleveden viivytyksen olevan alueellisesti riittävä ratkaisu, mutta todennut rakennettavalle tontille kohdistuvien mahdollisten tulvavahinkojen jäävän hakijan omalle vastuulle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem² kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto; hankkeessa vähintään 40 ap. Uusia autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 37 ap. Yhteenlaskettu autopaikkamäärä 120 ap sisältää asemakaavan mukaisen määrän autopaikkoja sekä uusille että nykyisille asunnoille.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto; hankkeessa vähintään 112 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 112 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee I-talon 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 90 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Piha-alueelle sijoitetaan neljä LE-autopaikkaa.

Hankkeelle on laadittu pohjaveden hallintasuunnitelma sekä erillinen kosteuden hallintaselvitys.

Hulevesi johdetaan viivytyksputkien kautta yleiseen hulevesiverkkoon. Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan

ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 13.6.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Naapurikiinteistöllä 49-13-57-3 on voimassa rasiteoikeus yhteensä 26 autopaikalle hakijan kiinteistöllä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Yhteensä neljä naapurikiinteistöä antoi hankkeesta huomautuksen.

Naapurikiinteistö 49-13-57-3 Westendintie 93 kieltää huomautuksessaan kahden hakijan tontilla hallinnoimansa rasiteautopaikan muuttamisen, ja vaatii niiden alueelle esitetyn liikuntaesteisten autopaikan poistamista. Naapuri myös esittää huolensa paalutuksen ja pohjavedenpinnan tason muutoksen haitallisista vaikutuksista, ja edellyttää siksi tärinämittausten suorittamista eikä hyväksy muutoksia pohjavedenpinnan tasoon.

Vastineessaan hakija ilmoittaa poistaneensa liikuntaesteisten autopaikan rasiteautopaikkojen alueelta ja noudattavansa rasitteen mukaista autopaikkajärjestelyä. Tärinämittaukset tullaan hakijan mukaan suorittamaan. Hankkeen rakentaminen sijoittuu hakijan mukaan pääosin pohjavedenpinnan yläpuolelle. Rakentamista varten on laadittu erillinen pohjavedenhallintasuunnitelma ja rakennustyön aikana pohjavedenpinnan korkeutta tullaan tarkkailemaan maahan asetetun tarkkailuputken avulla.

Naapurikiinteistön 49-13-55-1 Munkkiluodonkuja 1 omistajista yksi taloyhtiö antoi huomautuksen, jossa tuodaan ilmi huoli paalutuksen tärinävaikutuksista ja vaaditaan tärinämittausten suorittamista. Haittojen ehkäisemiseksi nykyisten asukkaiden pysäköintiin ja työmatkaliikenteeseen, huomauttaja vaatii hakijaa järjestämään työmaapysäköinnin ja varastoinnin omalla alueellaan sekä järjestämään tavaraliikenteen ja mm. nostotyöt tavanomaisen töihinlähtö- ja töistäpaluajan ulkopuolella. Lisäksi huomautetaan suunnitelmasta puuttuvasta yhdestä autopaikasta, mille hakija ei ole esittänyt perustelua.

Vastineessaan hakija vahvistaa tärinämittausten tulevan suoritetuiksi. Työmaatoiminnot sijoitetaan hakijan mukaan kokonaan aidatun tontinosan sisäpuolelle. Mahdollinen rakennustyöhön liittyvä pysäköinti tontin ulkopuolella tulee noudattamaan Espoon kaupungin pysäköintisääntöjä. Rakennusten runkoelementtien toimituksen vaatimasta tilasta Westendintiellä tullaan sopimaan Espoon kaupungin viranomaisten kanssa. Puuttuva autopaikka on lisätty suunnitelmiin huomautuksen antamisen jälkeen.

Naapurikiinteistöt 49-13-29-13 Westendintie 54a ja 49-13-29-1 Itälinnake 1 (Westendintie 52) antoivat olennaisilta osiltaan samansisältöiset erilliset huomautukset, joissa todetaan rakennusten olevan paikkaansa sopimattomia sijaintinsa, suuruutensa ja julkisivuvärinsä osalta, ja edellytetään rakennusten sijoittamista kapeampirunkoisina kauemmas Westendintiestä istutettavan alueen taakse, julkisivut alueelle paremmin sovitettuina. Rakennusten liian läheinen sijainti ja niiden länteen suuntautuvat parvekkeet aiheuttavat huomauttajien mukaan suoran ja häiritsevän näköyhteyden heidän pihalleen ja sisätiloihin. Mahdolliseen rakennusten paaluttamiseen pyydetään käyttämään lyöntipaaluksen sijasta pora- tai muita vastaavia vähemmän tärinää aiheuttavia paalutusmenetelmiä. Huomauttajat ovat huolissaan tärinästä myös loughinnan ja muun rakennusöyön osalta.

Vastineessaan hakija toteaa rakennusten sijoituspaikan, kerrosalan ja julkisivuvärin noudattavan asemakaavaa, joka oli ollut lainmukaisesti nähtävillä ennen sen voimaantuloa. Valitulla tiilen värillä on hakijan mukaan pyritty sopeuttamaan rakennukset myös Westendintien länsipuolen ja Munkkiluodonkujan eteläpuolen vaaleampiin rakennuksiin. Hakija toteaa suoran näköyhteyden vähenevän rakennusten vinon asennon avulla Westendintien suhteen, niiden eteen sijoittuvan puupensasistutusvyöhykkeen vuoksi sekä parvekejulkisivujen porrastamisella, minkä valittu parvekkeiden suuntaus osaltaan mahdollistaa. Lisäksi hakija toteaa myös huomauttajien kiinteistöiltä olevan mahdollista nähdä pistemäisten talojen välistä hakijan vehreälle sisäpihalle. Hakija ilmoittaa käyttävänsä alueella yleisiä teräsbetonipaaluja ja suorittavansa tärinämittaukset muine asianmukaisine toimenpiteineen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

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, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Johtoalueella kaivamisesta on sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennustyön sekä rakennusaikaisen varastoinnin on sijoitettava tontin alueelle. Katualueella työskentely edellyttää kaivulupaa tai katualueen vuokraamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava.

Sulfidisaven esiintyminen rakennuspaikalla tutkittava maanäyttein ennen rakennustyön aloittamista ja näytteiden tulokset otettava huomioon rakentamisen aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Puiden kaatamista tai muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittäviä tai heikentäviä töitä ei saa tehdä liito-oravan lisääntymisaikana 1.4.–31.7.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

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. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranan

p. 040-193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

§ 54

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-13-57-6 WESTEND Pinta-ala 11302.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Munkkiluodonkuja 2 02160 ESPOO Asemakaava AK3 Asuinkerrostalojen korttelialue 8050.0 k-m ² 4599.0 k-m ²																								
Hakija	As. Oy Munkkiluodontie 43 c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO																									
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (893U, 892T), autosuojarakennus (891S), syvässäilyryhmä Pääsuunnittelija: Paaer Paula arkkitehti Uusi rakennus																									
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrostien lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>104040893U</td> <td>2011.0</td> <td>2011.0</td> <td>6680.0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104040892T</td> <td>2011.0</td> <td>2011.0</td> <td>6680.0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104040891S</td> <td>285.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä	1	104040893U	2011.0	2011.0	6680.0	5	2	104040892T	2011.0	2011.0	6680.0	5	3	104040891S	285.0	0.0	0.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä																					
1	104040893U	2011.0	2011.0	6680.0	5																					
2	104040892T	2011.0	2011.0	6680.0	5																					
3	104040891S	285.0	0.0	0.0	1																					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen 9 kpl 22.11.2022 Kaupunkimittausyksikkö 07.11.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 13.06.2022 Kaupunkitekniikan keskus 20.02.2023 Kaupunkimittausyksikkö 10.03.2023 Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa 17.03.2023																									
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 26 kpl Ote pöytäkirjasta Valtakirja Naapurin suostumus Huomautus ja vastine 4 kpl																									

Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Selvitys sulfidisaven tutkimisesta
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Melu- ja ääneneristävyys selvitys
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Alueleikkauspiirustus
Valokuvia
VSS-piirustus
Puustokartoitus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Hankeselostus
Lisäselvitykset ja poikkeukset
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä yhden autokatoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa syvässäiliöryhmälle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on vuonna 2021 hyväksytty asemakaavamuutos täydennysrakentamista varten. Tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista tiilivuorattua lamellikerrostaloa. Tontin länsiosaan Westendintien varrelle on asemakaavamuutoksessa osoitettu kaksi uutta viisikerroksista pistetaloa, kerrosalaltaan enintään 1700 kem² ja 1650 kem². Pistetalojen rakennusaloilla on matalampi nelikerroksinen osa. Tontin kaakkoisosaan on asemakaavassa rajattu pysäköimispaikka-alue.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, ja piharakennuksissa tulee olla viherkatto. Tontin keskellä kasvavat männyt tulee säilyttää. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, huleveden, tulvariskin ja pohjavedenhallinnan suhteen.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä jätehuolto-, kiinteistöhoito-, väestönsuoja- ja tekniset tilat.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen tasakattoisten teräsbetonirakenteisten rakennusten ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu sekä asuntoja että yhteis- ja aputiloja, ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia. Maanalaisia tiloja ei ole. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 34 kpl, keskipinta-alaltaan 84,5 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Jätteet kerätään syvässäiliöihin kadun varrelle. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään harmaata paikallamuurattua tiiltä, paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Kuultokäsitellyllä puurimoituksella osittain verhotulla autokatoksella on viherkatto. Männyt tontin keskellä säilytetään.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Rakennettava kerrosala on yhteensä 4021 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 310 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 361 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talolle H rakennusosalassa sallittu kerrosala ylitetään 3 kem²:llä tilajärjestelyyn liittyvistä syistä. Talolle I on osoitettu vastaavasti vähemmän kerrosalaa eikä tontille sallittua yhteenlaskettua kerrosalaa ylitetä.

Talon H parveke ylittää tonttiyksikön suostumuksella rakennusalan rajan noin 1,4 metrin verran asemakaavassa sallittua enemmän. Ylitys mahdollistaa asuinrakennusten tarkoituksenmukaisen asemoinnin tontilla. Autosuojarakennus sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alueelle, joka ei ole rakennusala. Sijainti vastaa asemakaavan valmistelussa käytettyä suunnitelmaa, jossa autosuoja sijoittuu samalle pysäköimispaikka-alueelle nykyisten autokatosten kanssa. Autosuojarakennus sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle neljän metrin päähän katualueesta, paikoitellen lähes kiinni tontinrajaan, sekä koko pitkän sivunsa mitalla noin 0,3 metrin verran asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontinosalle.

Nykyisistä autopaikoista viisi autopaikkaa on suunniteltu pysytettäväksi lähes kokonaan asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolella, mikä sijoituksena poikkeaa tontin nykyisten rakennusten alkuperäisestä rakennusluvasta. Saatavilla olevan tiedon mukaan sijoitus on rakennusaikainen.

Yhteensä seitsemän uutta autopaikkaa sijoittuu riittämättömän tilan vuoksi asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolelle, näistä kolme LE-autopaikkaa tarkoituksenmukaisesti keskipihalle sijoitettuina. Syvässäiliöryhmä sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella noin 1,2 metrin

etäisyydelle katualueen rajasta.

Käyttökelpoisena säilytettäväksi suunniteltu nykyinen jalankulkuyhteys tontin pohjoisosalla sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi määrätyle tontinosalle.

Uudisrakennukset on suunniteltu rakennettaviksi ennen asemakaavan edellyttämän, aluetta palvelevan kaupungin tulvamotoitetun hulevesijärjestelmän rakentamista. Kaupunkitekniikan keskus on antamassaan puoltavassa lausunnossa ilmoittanut hankkeen huleveden viivytyksen olevan alueellisesti riittävä ratkaisu, mutta todennut rakennettavalle tontille kohdistuvien mahdollisten tulvavahinkojen jäävän hakijan omalle vastuulle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem² kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto; hankkeessa vähintään 40 ap. Uusia autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 37 ap. Yhteenlaskettu autopaikkamäärä 120 ap sisältää asemakaavan mukaisen määrän autopaikkoja sekä uusille että nykyisille asunnoille.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto; hankkeessa vähintään 112 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 112 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee I-talon 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 90 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Piha-alueelle sijoitetaan neljä LE-autopaikkaa.

Hankkeelle on laadittu pohjavedenhallintasuunnitelma sekä erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hulevesi johdetaan viivytyksputkien kautta yleiseen hulevesiverkkoon. Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 13.6.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Naapurikiinteistöillä 49-13-57-3 on voimassa rasiteoikeus yhteensä 26 autopaikalle hakijan kiinteistöllä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Yhteensä neljä naapurikiinteistöä antoi hankkeesta huomautuksen.

Naapurikiinteistö 49-13-57-3 Westendintie 93 kieltää huomautuksessaan kahden hakijan tontilla hallinnoimansa rasiteautopaikan muuttamisen, ja vaatii niiden alueelle esitetyn liikuntaesteisten autopaikan poistamista. Naapuri myös esittää huolensa paalutuksen ja pohjavedenpinnan tason muutoksen haitallisista vaikutuksista, ja edellyttää siksi tärinämittausten suorittamista eikä hyväksy muutoksia pohjavedenpinnan tasoon.

Vastineessaan hakija ilmoittaa poistaneensa liikuntaesteisten autopaikan rasiteautopaikkojen alueelta ja noudattavansa rasitteen mukaista autopaikkajärjestelyä. Tärinämittaukset tullaan hakijan mukaan suorittamaan. Hankkeen rakentaminen sijoittuu hakijan mukaan pääosin pohjavedenpinnan yläpuolelle. Rakentamista varten on laadittu erillinen pohjavedenhallintasuunnitelma ja rakennustyön aikana pohjavedenpinnan korkeutta tullaan tarkkailemaan maahan asetetun tarkkailuputken avulla.

Naapurikiinteistön 49-13-55-1 Munkkiluodonkuja 1 omistajista yksi taloyhtiö antoi huomautuksen, jossa tuodaan ilmi huoli paalutuksen tärinävaikutuksista ja vaaditaan tärinämittausten suorittamista. Haittojen ehkäisemiseksi nykyisten asukkaiden pysäköintiin ja työmatkaliikenteeseen, huomauttaja vaatii hakijaa järjestämään työmaapysäköinnin ja varastoinnin omalla alueellaan sekä järjestämään tavaraliikenteen ja mm. nostotyöt tavanomaisen töihinlähtö- ja töistäpaluujan ulkopuolella. Lisäksi huomautetaan suunnitelmasta puuttuvasta yhdestä autopaikasta, mille hakija ei ole esittänyt perustelua.

Vastineessaan hakija vahvistaa tärinämittausten tulevan suoritetuiksi. Työmaatoiminnot sijoitetaan hakijan mukaan kokonaan aidatun tontinosan sisäpuolelle. Mahdollinen rakennustyöhön liittyvä pysäköinti tontin ulkopuolella tulee noudattamaan Espoon kaupungin pysäköintisääntöjä. Rakennusten runkoelementtien toimituksen vaatimasta tilasta Westendintiellä tullaan sopimaan Espoon kaupungin viranomaisten kanssa. Puuttuva autopaikka on lisätty suunnitelmiin huomautuksen antamisen jälkeen.

Naapurikiinteistöt 49-13-29-13 Westendintie 54a ja 49-13-29-1 Itälinnake 1 (Westendintie 52) antoivat olennaisilta osiltaan samansisältöiset erilliset huomautukset, joissa todetaan rakennusten olevan paikkaansa sopimattomia sijaintinsa, suuruutensa ja julkisivuvärinsä osalta, ja edellytetään rakennusten sijoittamista kapeampirunkoisina kauemmas Westendintiestä istutettavan alueen taakse, julkisivut alueelle paremmin sovitettuina. Rakennusten liian läheinen sijainti ja niiden lähteen suuntautuvat parvekkeet aiheuttavat huomauttajien mukaan suoran ja häiritsevän näköyhteyden heidän pihalleen ja sisätiloihin. Mahdolliseen rakennusten paaluttamiseen pyydetään käyttämään lyöntipaalutuksen sijasta pora- tai muita vastaavia vähemmän tärinää aiheuttavia

paalutusmenetelmiä. Huomauttajat ovat huolissaan tärinästä myös louhinnan ja muun rakennustyön osalta.

Vastineessaan hakija toteaa rakennusten sijoituspaikan, kerrosalan ja julkisivuvärin noudattavan asemakaavaa, joka oli ollut lainmukaisesti nähtävillä ennen sen voimaantuloa. Valitulla tiilen värillä on hakijan mukaan pyritty sopeuttamaan rakennukset myös Westendintien länsipuolen ja Munkkiluodonkujan eteläpuolen vaaleampiin rakennuksiin. Hakija toteaa suoran näköyhteyden vähenevän rakennusten vinon asennon avulla Westendintien suhteen, niiden eteen sijoittuvan puupensasistutusvyöhykkeen vuoksi sekä parvekejulkisivujen porrastamisella, minkä valittu parvekkeiden suuntaus osaltaan mahdollistaa. Lisäksi hakija toteaa myös huomauttajien kiinteistöiltä olevan mahdollista nähdä pistemäisten talojen välistä hakijan vehreälle sisäpihalle. Hakija ilmoittaa käyttävänsä alueella yleisiä teräsbetonipaaluja ja suorittavansa tärinämittaukset muine asianmukaisine toimenpiteineen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien 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, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Johtoalueella kaivamisesta on sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennustyön sekä rakennusaikaisen varastoinnin on sijoitettava tontin alueelle. Katualueella työskentely edellyttää kaivulupaa tai katualueen vuokraamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava.

Sulfidisaven esiintyminen rakennuspaikalla tutkittava maanäytein ennen rakennustyön aloittamista ja näytteiden tulokset otettava huomioon rakentamisen aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Puiden kaatamista tai muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittäviä tai heikentäviä töitä ei saa tehdä liito-oravan lisääntymisaikana 1.4.–31.7.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

Ennen rakennuksen 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

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040-193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jyrki Noponen ehdotti Ville Laakson kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan päättäneen yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia päätettiin jättää yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

Oheismateriaali

- Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1564

Tiedoksi

Hakija

Huomauttaneet naapurit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/61

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 63

19.04.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 56, § 57, § 58, § 59, § 60

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 61

Valitusosoitus

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tai päätöksestä perittävään maksuun tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on

- asianosaisella;
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuin ympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät;
- toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät;
- valtion valvontaviranomaisella sekä vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella;
- asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella.

Valituksen tekeminen ja valitusaika

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana taikka erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Jos kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Jos käytetään yleistiedoksiantoa, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö ja liitteet

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);

- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusosoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajan kuluessa Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs,

Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa

Puhelin: Kirjaamo 029 56 42780

Faksi: 029 56 42760

Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

Kirjaamo on auki maanantaista perjantaihin kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 62, § 63**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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Uusi osoite 29.5.2023 alkaen on 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 käytävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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