



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

29.02.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 29.02.2024 klo 17:00 - 21:30
Tauko: 19:07 – 19:23

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	poistui klo 19:41, §:n 30 aikana
	Konttinen Kalle	varajäsen	saapui klo 19:41, §:n 30 aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	poistui klo 20:51. §:n 31 jälkeen
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Rukko Merja	varajäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	saapui klo 17:33 §:n 26 jälkeen, poistui klo 21:19, §:n 34 jälkeen
	Tiihonen Olli	nuorisovaltuuston edustaja	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poissa esteellisenä klo 17.10 – 17.33 , §:n 26 ajan, poistui klo 21:19, §:n 34 jälkeen
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	viranhaltija	poistui klo 18:44, §:n 28 jälkeen
	Saajo Jari	viranhaltija	
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 18:50, §:n 29 aikana
	Myllynen Maria	viranhaltija	poistui klo 18:44, §:n 28 jälkeen
	Olsen Saara	limnologi	poistui klo 17:40, §:n 27 jälkeen
	Tiihonen Erja	viranhaltija	poistui klo 18:02, §:n 28 aikana
	Hämäläinen Anni	lakimies	

Falck Sofia
Koskimaa Emma

rakennuslakimies
suunnittelija, sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.03.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 23		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 24		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 25		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2024 kokoukset	7
§ 26	1	Ympäristöluvan myöntäminen betonimurskeen hyödyntämiselle ja varastoinnille Kulmakorpi I -louhinta-alueen reunaluiskissa, Espoon kaupungin Kaupunkitekniikan keskus	9
§ 27		Vermon Ravirata Oy:n ympäristölupahakemuksen raukeaminen	12
§ 28	2	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2023	14
§ 29		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 rakentamisen Hurraa! -tunnustuspalkinnon saaja	20
§ 30	3 - 15	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, Metsämaankuja 7	22
§ 31		Toimenpidevaatimus asuinkerrostalon luvattoman käytön lopettamiseksi, Ylämyllyntie 7 A	30
§ 32		Rakennuslupa 2023-327, Riihitontuntie 19	39
§ 33		Rakennuslupa 2023-328, Riihitontuntie 21	46
§ 34		Rakennuslupa 2023-603, Rälssitilankuja 4	53
§ 35		Rakennuslupa 2023-1341, Nuijalantie 20	62
§ 36		Viranhaltijoiden päätökset	70

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 23

29.02.2024

§ 23

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.2.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 24

29.02.2024

§ 24

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

29.02.2024

Asianumero 8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 25

§ 25

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2024 kokoukset

Valmistelijat / lisätiedot:
Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2024 syyskaudella seuraavasti:

22.8.2024 torstai, klo 17.00
12.9.2024 torstai, klo 17.00
3.10.2024 torstai, klo 17.00
24.10.2024 torstai, klo 17.00
14.11.2024 torstai, klo 17.00
12.12.2024 torstai, klo 17.00

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kokoustila Pitkäjärven, osoitteessa Tekniikantie 15, 1. krs., Otaniemi, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II osan 2 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättäminään aikoina ja paikassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 25

29.02.2024

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 26

29.02.2024

Asianumero 2267/11.01.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 26

§ 26

Ympäristöluvan myöntäminen betonimurskeen hyödyntämiselle ja varastoinnille Kulmakorpi I -louhinta-alueen reunaluiskissa, Espoon kaupungin Kaupunkitekniiikan keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Paavilainen Tommi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää Espoon kaupungin Kaupunkitekniiikan keskukselle ympäristöluvan betonimurskeen hyödyntämiselle ja työn aikaiselle varastoinnille Kulmakorpi I -louhinta-alueella kiinteistöillä 49-408-1-385, 49-441-25-14 ja 49-408-1-386 liitteen mukaisesti.

Päätös sisältää luvan toiminnan aloittamiseksi muutoksenhausta huolimatta.

Käsittely

Mervi Katainen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Katainen toimii Espoon kaupunginhallituksen puheenjohtajana, joka edustaa hakijaa (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta).

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin Kaupunkitekniiikan keskus hakee ympäristölupaa betonimurskeen hyödyntämiselle sekä työnaikaiselle varastoinnille kiinteistöillä 49-408-1-385, 49-441-25-14 ja 49-408-1-386 Kulmakorpi I -louhinta-alueella. Betonimursketta hyödynnetään ja varastoidaan 30 000

tonnia. Betonimurske on peräisin Espoosta Metropolia ammattikorkeakoulun purkamisesta.

Betonimurske hyödynnetään louhinta-alueelle rakennettavissa reunaluiskissa. Enintään 5,7 metriä paksun betonimurskekerroksen päälle tasataan pintatäyttö maa-aineksista. Betonimurske hyödynnetään ja varastoidaan irtilouhitun alueen päällä. Pohjaveden ja betonimurskeen väliin jää 2,5 metrin kerros irtilouhittua kalliota. Betonimurskekerroksen läpi suotautuvan veden määrä on vähäinen. Betonimurskeen puhtaus on osoitettu tutkimuksin.

Toiminnan ei arvioida vaikuttavan pohjaveden laatuun haitallisesti. Hulevedet imeytyvät pääasiassa kallionrakoihin. Betonimurskeesta ei arvioida olevan vaikutuksia poistuviin hulevesiin, kun alue on rakennettu asemakaavan mukaiseksi. Betonimurskeen varastointi tai sijoittaminen reunaluiskiin ei aiheuta pölyämistä enempää, kuin reunaluiskien rakentaminen maa-aineksilla. Varastokasojen pölyämistä torjutaan kastelemalla. Betonimurskeen käytön ei arvioida lisäävän alueen melu- tai tärinätasoa.

Betonimurskeen hyötykäyttö luiskien rakenteissa edistää kestävää luonnonvarojen käyttöä ja kiertotaloutta.

Lupa on myönnettävä, koska toiminta täyttää ympäristönsuojelulain ja jätelain sekä niiden nojalla annettujen säännösten vaatimukset, eikä hankkeesta aiheudu annettavat lupamääräykset huomioon ottaen ympäristönsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettuja seurauksia.

Lupa aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta myönnetään, koska täytäntöönpano ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, sillä alue voidaan saattaa ennalleen poistamalla hyötykäytetyt massat alueelta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ympäristölupapäätöksen liite, Kulmakorpi I

Oheismateriaali

- Ei julkaista 8.6.2023 Kulmakorpi I, betonimurskeen hyödyntämisen ympäristölupahakemus
- Ei julkaista 8.6.2023 Ympäristölupahakemuslomake_Kulmakorpi I betonimurskeen hyödyntäminen
- Ei julkaista 8.6.2023 Kulmakorpi I_betonimurskeen hyödyntämisen lupahakemussuunnitelma
- Ei julkaista 8.6.2023 Valtakirja_KAKE_Kulmakorven betonimurske
- Ei julkaista 10.11.2023 saate, Täydennys Kulmakorpi I, betonimurskeen hyödyntämisen ympäristölupahakemus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/81
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 26	29.02.2024

- Ei julkaista 10.11.2023 Täydennys_betonimurskeen hyödyntämisen ympäristölupahakemukseen_Kulmakorpi I
- Ei julkaista 17.11.2023 täydennys, saate
- Ei julkaista 17.11.2023 täydennys 49-2019-1937_metropolia AHA_raportti_17.10.2019+liitteet
- Ei julkaista 17.11.2023 täydennys Laatukäsikirja versio 18
- Ei julkaista 17.11.2023 täydennys VS Metropolian purkubetoni
- Ei julkaista 3.1.2024 Lausunto 3.1.2024, Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri
- Ei julkaista 11.1.2024 Vastine hakijan kuulemiseen betonimurskeen hyödyntämisen ympäristölupahakemus Kulmakorpi I -alueella

Tiedoksi

Espoon kaupungin Kaupunkitekniikan keskus
Uudenmaan ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 27

29.02.2024

Asianumero 3072/11.01.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 27

§ 27

Vermon Ravirata Oy:n ympäristölupahakemuksen raukeaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää, että Vermon Ravirata Oy:n 8.9.2023 vireille tulleen ympäristölupahakemuksen käsittely raukeaa, koska hakija on peruuttanut hakemuksensa. Asian käsittelystä ei peritä maksua.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vermon Ravirata Oy on jättänyt ympäristölupahakemuksen 8.9.2023. Ympäristölupahakemus koskee Vermon Ravirata Oy:n suunnitelmia järjestää tulevaisuudessa vuosittain useita suurkonsertteja ja muita tapahtumia Vermon raviradan alueella. Vermon Ravirata Oy:n ravikilpailu- ja hevostallitoimintaan ei haettu muutosta. Vermon Ravirata Oy:llä on voimassa oleva Espoon ympäristölautakunnan myöntämä ympäristölupa 17.9.2003 / § 4 hevostallille ja ravikilpailutoiminnalle. Ympäristölupa on tarkistettu 24.6.2014 (dnro 78/11.01.00/2014).

Ympäristöluvan täydennyspyyntö lähetettiin toiminnanharjoittajalle 9.10.2023. Toiminnanharjoittaja ilmoitti 16.1.2024, että se peruuttaa hakemuksensa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 27

29.02.2024

Hakemuksen vireilläolosta ei ole tiedotettu eikä siihen ole pyydetty lausuntoja. Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan (kaupunginhallitus 29.11.2021) 3 ja 7 §:ien mukaan lupahakemuksen perumisesta ei peritä maksua, sillä viranomainen ei ole ryhtynyt oleellisiin toimiin asian käsittelemiseksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Peruutus_Vermon Ravirata Oy ympäristölupahakemus_16012024

Tiedoksi

Vermon Ravirata Oy

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 28

29.02.2024

Asianumero 568/11.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 28

§ 28

Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2023

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman 2020-2024 toteutumisten arvioinnin vuodelta 2023.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi 8.12.2022, § 199 Espoon seudun ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman päivityksen vuodelle 2023. Valvontasuunnitelman laadinnassa on huomioitu valtakunnallisessa suunnitelmassa annetut tarkastustiheyssuosituksset sekä oma paikallinen riskinarviointi.

Valtioneuvoston asetuksen 665/2008 mukaan lautakunnan tulee arvioida vuosittain valvontasuunnitelman toteutuminen. Tiedot valvontasuunnitelmien toteutumisesta ja luottamuselimen päätös asian käsittelystä tulee toimittaa Etelä-Suomen aluehallintovirastoon maaliskuun loppuun mennessä.

Valvontasuunnitelman toteutuminen v. 2023

Valvontasuunnitelmaan kirjatuista tarkastuksista toteutui elintarvikevalvonnan osalta 66 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 81 %. Tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta toteuma oli 63 %. Valvontayksikössä tehtiin vuoden 2023 aikana elintarvikelain, terveydensuojelulain sekä tupakka- ja lääkelain mukaisia tarkastuksia yhteensä 1432 kpl (v. 2022 toteutui 1343 kpl), joista suunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia oli 1275 (v. 2022 toteutui 1190 kpl) ja suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 157 kpl.

Suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia ovat mm. asumisterveystarkastukset, hakemus- ja ilmoitusmenettelyyn liittyvät tarkastukset sekä valitusten tai ruokamyrkytyspäilyjen johdosta tehdyt tarkastukset. Asumisterveystarkastusten jono vaihteli 4-7 kk:n välillä, ollen vuoden lopussa noin 4 kk. Tarkastuskäyntien lisäksi toteutettiin projekteihin liittyvää näyttötoimintaa.

Taulukoissa on esitetty elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan osalta vuosien 2022 ja 2023 tuloksia vertaillen (taulukko 1) ja tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna (taulukko 2).

Taulukko 1. Yhteenveto elintarvike- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisen valvonnan toteumasta, vertaillen 2022 ja 2023

	Elintarvike -valvonta		Terveydensuojelu -valvonta		Yhteensä	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Valvontakohteiden määrä	229 4	215 0	1131	1300	342 5	345 0
Suunniteltu tarkastusmäärä	110 1	128 4	380	350	148 1	163 4
Suunnitelmallisten tarkastusten toteuma (% suunnitelluista) sis. seurannan	812 (74 %)	850 (66 %)	237 (62 %)	284 (81 %)	104 9 (71 %)	113 4 (69 %)*
Seurantatarkastukset eriteltynä	139	96	9	6	148	102

Suunnitelman ulkopuoliset tarkastukset	40	37	85	98	125	135
--	----	-----------	----	-----------	-----	------------

***mikäli huomioidaan vuoden aikana lopettaneiden laitosten myötä vähentynyt tarkastustarve, on toteuma 70 %**

Taulukko 2. Tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna

Lakiperuste	Suunnitelmallisten tarkastusten tavoite	Toteutuneet suunnitelmaan sisältyvät (%)	Suunnitelman ulkopuoliset	Tarkastukset yhteensä
Elintarvikelaki	1284	850 / 66 %	37	887
Terveystieteiden lakilaki	350	284 / 81 %	98	382
Tupakka- ja lääkelaki	225	141 / 63 %	22	163
Yhteensä	1859	1275 / 69 %	157	1432

Toimijoiden tekemiä, toimintaansa koskevia ilmoituksia käsiteltiin yhteensä 625 kpl (21 % enemmän kuin 2022) ja hakemuksia 90 kpl (7 % vähemmän kuin 2022). Yksikön omassa tulostuloksissa on seurattu edelleen ilmoitusten käsittelemiseen kuluvaan aikaan, vaikka tätä ei ole enää nostettu tulosyksikön tavoitteeksi. Vuoden aikana saapuneista ilmoituksista 90 % käsiteltiin asetetun tavoitteen mukaisesti, eli < 14 vrk:n kuluessa ilmoituksen saapumisesta.

Akuutit ympäristöterveyden häiriötilanteet saatiin hoidettua ongelmitta. Elintarvikkeisiin liittyviä ruokamyrkytyspäilyilmoituksia vastaanotettiin vuoden aikana 192 kpl (30 % enemmän kuin vuonna 2022), ja näistä kuusi näistä edellytti laajempia epidemiaselvitystoimia. Vuosi oli epidemiaselvitystyön näkökulmasta poikkeuksellisen vilkas. Talous- ja uimaveden liittyviä häiriötilanteita oli vuoden aikana yhteensä 76 kpl (42 % enemmän kuin vuonna 2022), joista 13 johti laajempaan selvitystyöhön. Kesällä 2023 selvitettiin myös yksi uimarantaan liittyvä norovirusepidemia. Em. tehtävien lisäksi yksikön henkilöstöä työllistivät mm. toimijoiden neuvontatehtävät, erilaisten lausuntojen valmistelu sekä viranhaltija- ja viranomaispäätökset.

Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan suoritteita kertyi yhteensä 616 (24 % enemmän kuin vuonna 2022) ja kaupungineläinlääkärin vastaanotolla tai tilakäynneillä hoidettiin yhteensä 3357 eläinpotilasta.

Toimijaa veloitetaan valvontatyöstä ympäristöterveydenhuollon maksutaksan mukaisesti. Näistä valvontamaksutuotoista kertyi 331 689 €. Tämän lisäksi tupakka- ja lääkelain mukaisesti veloitetaan veroluonteinen, vuosittainen valvontamaksu sekä vuodesta 2022 alkaen valvonnan perusmaksu (150 €) myös elintarvike- ja terveydensuojelulain mukaisilta kohteilta, tietyin lakisääteisin poikkeuksin.

Henkilöstöresurssit

Espoon seudun ympäristöterveyden toiminta-alueen väestöpohja on kasvava, mikä on haaste valvonnan resursoinnin riittävyyden osalta. Kasvavan valvontatarpeen lisäksi lainsäädäntö tuo uusia valvontatehtäviä, minkä vuoksi tehtävien priorisointi on ollut erityisen tärkeää.

Vuonna 2023 voitiin täyttää uusi 50 % hygieenikkoeläinlääkärin virka, johon jouduttiin toteuttamaan kaksi rekrytointia vuoden aikana. Elintarvikevalvonnan riittämätön resursointi haastaa kuitenkin edelleen valvonnan toteuttamista, ja hidastaa uusien valvontakeinojen, kuten seuraamusmaksun käyttöönottoa sekä toimijoiden koulutusten järjestämistä. Myös hallinnollisten pakkokeinojen aktiivisempi käyttö on työllistänyt elintarvikevalvontaa enenevässä määrin. Laskennallinen henkilöstömäärän vaje vaadittavan valvontatyön suorittamiseen 80 % tasolla sekä muiden em. tehtävien suorittamiseen on noin 2,5 htv.

Eläinlääkintähuollon valvontaan on vuoden 2023 alusta allokoitu yhteensä 2 htv:n resurssi, mikä on 0,4 htv suurempi kuin edellisenä vuonna. Tämä on tehty laajentamalla valvontaeläinlääkärin tehtävä kokonaan eläinlääkintähuollon puolelle. Vakanssin rahoitus tulee aluehallintovirastolta. Valvontaeläinlääkäriresurssi on edelleen pienempi verrattuna useisiin valvontayksiköihin ja niiden asukas pohjaan verrattuna; vaje on tässä 1 htv:n suuruinen.

Valvontayksikkö sai vuoden 2023 aikana huomautuksen aluehallintoviranomaiselta asumisterveyden pitkittyneestä jonotilanteesta. Vuonna 2023 edistettiin asumisterveyden asiaa esittämällä uutta asumisterveyteen keskittyvää terveystarkastajan virkaa vuodelle 2024, minkä toivotaan auttavan lyhentämään käsittelyjonoa noin 3 kk:n tasolle. Asumisyhteisöjen tupakointikieltopäätöshakemusten määrät, samoin kuin muut yhteydenotot ja neuvontatarve asumisterveysasioihin liittyen ovat kasvaneet.

Toiminnan kehittäminen

Valvontayksikkö, eläinlääkintähuoltoa lukuun ottamatta, muutti vuoden 2023 alkupuolella uusiin toimitiloihin Otaniemeen, mikä on edellyttänyt monelta osin työskentelyn uudelleenorganisointia. Muutto toisaalta myös

tiivisti yhteistyötä Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen sisällä. Eläinlääkintähuollon tiloissa tehtiin vuokranantajan kustantama remontti, jossa tiloja saatiin muokattua toimivammiksi sekä turvallisemmiksi.

Elintarvikevalvonnassa otettiin vuoden alussa uusi tapa hoitaa asiakaspalvelua kolmen tarkastajan voimin. Myös asumisterveydenpuolella asiakaspalvelutoimintoja on keskitetty koeluontoisesti yhdelle henkilölle. Keskittämisen tavoitteena on sekä asiakaspalvelu- että tarkastustyön tehostaminen. Tupakointikieltopäätösten jonotilannetta saatiin jonkin verran korjattua syksyllä 2023, kehittämällä hakemusten käsittelyä uuden hakemusohjelman avulla.

Kaupunkilaisille on valmisteltu tiedotteita ajankohtaisiin aiheisiin; helteisiin sekä kaivoihin tutkimuksiin liittyen sekä tiedotettu maailman ympäristöterveyspäivästä. Elintarvikealan toimijoille on valmisteltu uusia ohjeita ja käännetty näitä englanniksi. Eläinlääkintähuollossa on valmisteltu prosessikuvaus eläinsuojeluilmoitusten käsittelystä.

Sisäisiä auditointeja toteutettiin vuoden 2023 aikana kuusi. Valvontayksikön toimintaa arvioitiin lisäksi tarkastuslautakunnan toimesta. Yksikön oma laaturyhmä kokoontui 1-2 kk:n välein. Valvontayksikön yhteisissä palaverissa sekä erillisessä kehittämissäpäivässä on kehitetty yksikön toimintaa ja työhyvinvointia.

Valvontayksikkö liittyi vuoden 2023 aikana Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen, alueen kuntien ja pelastuslaitoksen yhteiseen valmiusverkoston, LU-TURVA -verkoston toimintaan. Valvontayksikkö osallistui myös UUSIMAA23-valmiusharjoitukseen.

Tarkastuksilta koottu asiakaspalaute on ollut hyvää. Palautekyselyjen perusteella 98 % valvonnan asiakkaista koki tarkastuskäynnin hyödylliseksi ja Oiva-arvosanoin arvioituna 97 % tarkastuksista koettiin oivalliseksi tai hyväksi. Asiakaspalautteen seuranta on keino kehittää yksikön toimintaa, ja palautteen pohjalta esimerkiksi toimijoiden toive ohjeistuksesta ja viestinnästä on nostettu tavoitteeksi.

Valvontayksikössä on ohjattu paitsi eläinlääketieteen opiskelijoita Helsingin ja Tarton yliopistoista, myös eläinlääketieteen opiskelijoita harjoittelujaksollaan. Lisäksi tänä vuonna yksikössä on ollut yksi ammattikorkeakouluopiskelija tekemässä lopputyön liittyen elintarvikehuoneistojen pintahygieniaan sekä toinen edistämässä opintojaan harjoittelussa, jossa perehtyi tupakointikiellon toteutumiseen leikkipaikoilla. Jälkimmäinen toimi myös kesätyöntekijänä.

Elintarvike-, terveydensuojelu- ja tupakkalain valvontasuunnitelmien sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin ja eläinlääkäripalvelujen järjestämissuunnitelman toteutuminen on kuvattu liitteissä 1-4.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 28

29.02.2024

Päätöshistoria

Liitteet

2 Valvontasuunnitelman raportointi 2023, liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen Aluehallintovirasto
Kauniaisten kaupunki
Kirkkonummen kunta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 29

29.02.2024

Asianumero 328/00.04.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 29

§ 29

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 rakentamisen Hurraa! -tunnustuspalkinnon saaja

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsee vuoden 2023 rakentamisen Hurraa! -tunnustuspalkinnon ja mahdollisten kunniamainintojen saajat.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuslautakunta on päättänyt 18.9.2014 vuosittain myönnettävän Hurraa!-tunnustuspalkinnon jakoperusteista. Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä.

Hurraa!-tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoituseriä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

Palkinnon tai kunniamaininnan kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tulleet tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä teko:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 29

29.02.2024

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus
- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö
- Henkilön tai yhteisön työpanos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää palkittavista kohteista vuosittain. Vuoden 2023 palkintoehdokkaita esiteltiin lautakunnan kokouksessa 8.2.2024.

Palkinnon saaja julkistetaan 11.3.2024 klo 15.00.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Hurraa! -palkintoehdokkaat 2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 30

29.02.2024

Asianumero 3184/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 30

§ 30

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, Metsämaankuja 7

Valmistelijat / lisätiedot:

Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt ympäristö- ja rakennuslautakunnalta lausuntoa ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 12.12.2023 § 182 tehdyn valituksen johdosta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää, että Helsingin hallinto-oikeudelle toimitetaan pyydetty lausunto. Lautakunta laatii lausunnon kokouksessaan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on delegoinut toimivallan tulosityksikön johtajalle ja rakennusvalvonnan päällikölle lausuntojen antamisesta muutoksenhakuviranomaiselle lautakunnan päätöksestä tehdyn valituksen johdosta, mikäli esittelijä ei ole jättänyt päätöksestä eriävää mielipidettä (Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille, kohta IV Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku). Tässä tapauksessa esittelijä on jättänyt lautakunnan päätöksestä eriävän mielipiteen.

Käsittely

Ari Paukku teki Sofia Virtasen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Lautakunta ei jätä lausuntoa."

Jarmo Nieminen teki Mia Noreksen, Bjarne Häggmanin ja Petri Väätäisen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Lautakunta antaa liitteen mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle."

Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty kaksi kannatettua vastaesitystä, joista on äänestettävä.

Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Niemisen esitystä, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat Paukun esitystä, äänestivät ”ei”.

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) ollessa poissa, hyväksyi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta antaa liitteen 1 mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle.

Ari Paukku, Sofia Virtanen sekä Kalle Kontinen jättivät asiasta eriävät mielipiteet.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 182

Toimenpidevaatimuksen tekijä

███ valontavaatimuksen kohteena olevan tilan naapurikiinteistön ███
███ osaomistaja

Valontavaatimuksen tekijä, kiinteistön ███ omistaja ███ on peruuttanut osaltaan valontavaatimuksen eikä halua, että häntä liitetään valontavaatimukseen. Hänellä ei ole mitään vaatimuksia kiinteistöä ███
███ kohtaan.

Toimenpidevaatimuksen kohde ja kiinteistön omistaja

████████████████████

████████████████████

Aiempi käsittely

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistön ███ osaomistaja.

Toimenpidevaatimuksen mukaan kiinteistöllä ███ on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä ███ sijaitsevasta ajo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle ███. Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut selvitystä kiinteistön ███
███ alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksestä.

Toimenpidevaatimuksen mukaan kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu rakennusjätettä.

Asian tutkinta

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitetun paikalla käynnin 8.10.2021 havaintojen perusteella ko. kiinteistön pohjoisen kiinteistönosan pintavedet imeytyvät ja johtuvat kiinteistön pohjoisosan nurmialueelle. Vedet johtuvat pohjoisuuntaan korkeuskäyrien mukaisesti. Kiinteistön eteläisellä puoliskolla pintavedet imeytyvät osin pihamaalla ja johtuvat kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] vastaiseen avo-ojaan, joka on kiinteistön [REDACTED] puolella. Oja näkyy ja on paikannettu kaupungin sähköiseen paikkatietojärjestelmään.

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

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla kävivät ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen limnologi, valvontatarkastaja ja lakimies. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

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

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

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

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

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

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön

käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

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

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

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

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

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

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

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

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

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 8.6.2023 § 82 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus. Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelmassa mainitaan, että hulevedet on imeytettävä tontille.

Paikalla on käyty rakennusvalvonnan toimesta 23.3.2023. Tällöin on selvitetty kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevesien johtamisen rakennusluvanmukaisuutta. Paikalla käynnillä ei havaittu, että sade- ja hulevedet olisi johdettu rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen. Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 17.10.2023. Paikalla käydessä olosuhteet eivät olleet muuttuneet eikä paikalla käynnillä havaittu mitään uutta, joka ei ole ollut aikaisempien paikalla käyntien vuoksi tiedossa.

Viranomaisvalmistelun johtopäätökset

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

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

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

Vuonna 2017 kaatunut kuusi ei ole voinut kaatua sen vuoksi, että vuonna 2021 on asennettu asfaltti ja 110 millimetrinen salaojaputki, josta vettä ohjautuu kiinteistön [REDACTED] alueella sijaitsevaan ojaan.

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

Paikalla käynnin 17.10.2023 perusteella todettiin, ettei toimenpidepyynnössä vaadittuihin toimenpiteisiin ole syytä ryhtyä, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia säännöksiä hulevesistä (13 a luku) tai pintavesistä (165 §) ei ollut rikottu.

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös

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

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

Esittelijä, rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo, jätti asiasta pohjaesityksen mukaisen eriävän mielipiteen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 EI JULKAISTA, Liite 1 - Espoon ympäristö ja rakennuslautakunnan lausunto KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 4 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 1_Toimenpidepyyntö_1.6.2022 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 5 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 2_Selvityspyyntö Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle 21-4-2022 Metsamaankuja 7 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 6 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 3_Muistio_paikalla_kaynnista_Metsamaankuja_4_24.11.2021_klo_13 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 7 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 4_Kuvat_ ja_kuvaus_paikalla_kaynnista_23.3.2023 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 8 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 5_2006-611-A-P-1_ apiirros20060330 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 9 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 6_2006-611-A-P-6_ apiirros-piha20060330 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 10 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 7_2006-611-A-P-7_ apiirros-muutos20060530 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 11 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 8_2006-611-A-P-12_ pihapiirros-muutos20050530 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 12 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 9_2006-611-A-V0-1_ apiirros-vesijohdot,putket20060615 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 13 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 10_49-2014-1778_Varasto_ apiirros20141014 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 14 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 11_karttaote_Espoo_kantakartta KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 15 Liite 2 § 30 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lausuntopyyntö 31.1.2024 2602024 T2 ANV, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023, 182
- EI JULKAISTA, Sähköpostisaate 15.1.2024, Valitus HAOLle

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 30

29.02.2024

- EI JULKAISTA, Valitus sähköpostitse 15.1.2024 Helsingin hallinto-oikeus
- EI JULKAISTA, Toimenpidepyyntö 1.6.2022
- EI JULKAISTA, Kuvat ja kuvaus paikalla käynnistä 23.3.2023
- EI JULKAISTA, Muistio paikalla käynnistä Metsämaankuja 4 24.11.2021 klo 13
- EI JULKAISTA, karttaote
- EI JULKAISTA, Valituksen liite Valituksenalainen päätös 12.12.2023

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 31

29.02.2024

Asianumero 556/10.03.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 31

§ 31

Toimenpidevaatimus asuinkerrostalon luvattoman käytön lopettamiseksi, Ylämyllyntie 7 A

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää velvoittaa toiminnanharjoittajana ja kiinteistön vuokralaisena As Oy Espoon Kartanonpihan ja kiinteistön omistajana DEAS Tonttirahasto Ky:n lopettamaan kiinteistöllä 49-72-75-9, osoitteessa Ylämyllyntie 7 A olevan asuinkerrostalon käyttämisen majoitustoimintaan 31.5.2024 mennessä ja palauttamaan asuinkerrostalon hyväksytyyn rakennusluvan 2020-983 käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräysten mukaiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa edellä antamansa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Jos päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi.

As Oy Espoon Kartanonpihalle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu on 20 000 euroa.

DEAS Tonttirahasto Ky:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu on 20 000 euroa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää velvoittaa toiminnan keskeyttämisestä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan mukaisen 3150 euron suuruisen maksun. Tällä päätöksellä As Oy Espoon Kartanonpiha on velvollinen maksamaan valvontamaksun 3150 euroa.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetuista velvoitteista ja uhasta ilmoitettava uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä

koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asiasta ei ole vielä aiheellista tehdä ilmoitusta poliisille. Poliisille tehtävästä ilmoituksesta päätetään, mikäli päävelvoite laiminlyödään ja uhkasakko määrätään myöhemmin maksettavaksi.

Päätösotteet lähetetään saantitodistuksella velvoitetuille sekä toimenpidepyynnön tekijälle.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidepyyntö

Rakennusvalvonta on saanut 22.12.2023 ilmoituksen, jossa kerrotaan osoitteessa Ylämyllyntie 7 A toimivasta huoneistohotellista. Asiaan liittyvissä myöhemmissä viesteissä vaaditaan, että rakennusvalvonta ryhtyy toimiin huoneistohotellitoiminnan lopettamiseksi. Ilmoituksen on lähettänyt [REDACTED] ja sähköpostiviestiin kirjoitetun mukaisesti "Miilukorven asukkaat, jotka yhä seisovat alkuperäisten toimenpidepyyntöjen takana". Tällä viitataan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 162 taustalla olleen toimenpidepyynnön tekijöihin.

Asiassa saatu selvitys

Rakennusvalvonta on 9.1.2024 lähettänyt selvityspyynnöt kiinteistön 49-72-75-9 omistajalle DEAS Tonttirahasto Ky:lle (c/o DEAS Asset Management Oy) sekä tontilla vuokralla olevalle As Oy Espoon Kartanonpihalle (c/o Toivo Group Oy) ja heille varattu hallintolain mukaisesti tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

Selvityspyynnössä on kerrottu, että kiinteistö sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kaavoitetulla asemakaava-alueella ja kiinteistöllä

harjoitettava majoitustoiminta on asemakaavan sekä myönnetyn rakennusluvan vastaista. Selvityspyynnössä on lisäksi todettu, että mikäli asiassa ei muuta ilmene, tullaan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle esittämään, että se määräisi yhtiön lopettamaan majoitustoiminnan ja palauttamaan rakennus hyväksytyyn rakennusluvan käyttötarkoituksen ja asemakaava määräysten mukaiseksi. Selvityspyynnössä on lisäksi kerrottu, että lautakunnalle tullaan esittämään, että se asettaisi uhkasakon veloitteen tehosteeksi. Lisäksi lautakunta päättää, ilmoitetaanko asiasta poliisille esitutkintaa varten.

DEAS Tonttirahasto Ky:n (c/o DEAS Asset Management Oy) selvitys:

DEAS Asset Management on vastannut selvityspyyntöön 29.1.2024 saapuneella sähköpostiviestillä. Vastauksessa on todettu, että DEAS Tonttirahasto Ky on vuokrannut kiinteistön 49-72-75-9 Toivo Group Oy:n perustamalle As Oy Espoon Kartanonpihalle ja vuokra-alueelle on rakennettu asuintalo kaavan ja rakennusluvan mukaisesti. Tonttirahasto toimii vain tontin vuokranantajana, eikä sillä ole tai ole ollut mitään roolia toteutetussa rakennushankkeessa tai rakennusten käytössä.

Osapuolten välillä laaditussa maanvuokrasopimuksessa on todettu, että vuokratilaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, eikä sillä saa rakentamisvaiheen jälkeen harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Edelleen vastauksessa todetaan, että jos tällaista toimintaa on olemassa, niin se on yksinomaan As Oy Espoon Kartanonpihan ja/tai sen omistajan Toivo Group Oy:n vastuulla, koska Tonttirahasto on vain tontin vuokranantajana. Vastaus on kokonaisuudessaan liitteenä.

As Oy Espoon Kartanonpihan toimittama selvitys:

As Oy Espoon Kartanonpihan asiamies on toimittanut asiassa selvityksen/vastineen 9.2.2024. Selvityksessä todetaan, että rakennus on otettu käyttöön 1.2.2024 ja pakkotoimiin viittaavaa selvityspyyntö on siis lähetetty ennen kuin rakennuksessa on asunut ainoatakaan asukasta. Koko rakennuksen 47 huoneistosta vasta seitsemän (7) on vuokrattu ja muut ovat siis tyhjiään. On siis täysin ennenaikaista arvioida toimintaa ja valmistella uhkasakkopäätöstä.

Kartanonpihan huoneistoissa lyhin asumisaika on 1 kk. Pisimmillään sopimusten kesto voi olla 6 kk. Tyypillinen sopimuksen pituus tällä hetkellä on kolmisen kuukautta. Rakennukseen ei siis tehdä ns. lyhytaikaisia majoitussopimuksia eikä se ole airbnb -tyyppisessä käytössä. Tällä hetkellä neljässä huoneistoissa asuu putkiremontin vuoksi sijaisasunnon tarvinneet asukkaat. Muut vuokratut asunnot on vuokrattu esim. ulkomailta

muuttaneille, joilla on tarve väliaikaiselle asunnolle ennen pysyvämmän asuinpaikan löytymistä.

Huoneistoja ei markkinoida lyhytaikaisen vuokrauksen markkinointikanavissa (booking.com tms) vaan markkinointi tapahtuu vuokranantajan omien kanavien lisäksi Vuokraovi ja Oikotie -palveluissa, jotka ovat tavanomaisia vuokra-asuntojen välityskanavia.

Asunnoissa on perustason kalustus mutta ei mitään erityisvarusteita, esim. televisiota. Rakennuksessa on tavanomainen nettiliittymä mutta asukkaat hankkivat itse siihen tarvittavan reitittimen. Asukkaat voivat tehdä huoneistoihin muuttoilmoituksen. Sopimukseen sisältyy siivouspalvelu kerran kuussa. Vastine/selvitys on kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikotien ja Vuokraoven ilmoitukset:

Olenaisena asiaan vaikuttavana selvityksenä pidetään myös Toivo Kodit Oy:n Oikotie ja Vuokraovi -sivustoilla julkaisemaa vuokrausilmoitusta. Ilmoituksissa asumista kuvaillaan mm. seuraavalla tavalla:

”Tämän helpommaksi ei asuminen enää muutu. Muuttaessasi tarvitset vain omat henkilökohtaiset käyttötavarasi. Maksat meille kuukausivuokran ja me huolehdimme kaiken puolestasi. Voit asua 1–6 kk samassa huoneistossa.”

”Huomaathan, että majoitustila vuokrataan kalustettuna. Lisäämme kuvat kalustuksesta mahdollisimman pian. Huoneistosta valmiina löytyvät sängyt, sohva, ruokapöytä ja tuolit, valaistus, sekä keittiön perustasoiset kodinkoneet ja astiat. Huomaathan, että asuntoihin ei sisälly televisiota.”

Majoitusmaksun päälle lisättävään kuukausisiivousmaksuun kuuluu: ”kuukausisiivous; sisältää kertasiivouksen ja liinavaatteet yhden kerran kuukaudessa”.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 § momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125.5 § mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määrääjän pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7.1 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 18 §, 19 § ja 22 §

Lain majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 1 §:n mukaan majoitushuoneisto on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Hallintolaki 34 §

Päätösehdotuksen perustelut

Toiminnan luonteen arviointi:

Kiinteistö 49-72-75-9 sijaitsee AK merkinnällä merkityllä kaava-alueella. AK merkinnällä tarkoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi (KHO 2014:143).

Rakennuslautakunta on päätöksellään 08.10.2020 § 182 myöntänyt rakennusluvan 2020-983 asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille. Huoneistoja on yhteensä 47 ja ne ovat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Saadun selvityksen mukaan vastineen antohetkellä huoneistoista vuokrattuina oli 7 huoneistoa ja loput olivat tyhjiään. Sillä seikalla, ettei suurimpaan osaan huoneistoista ollut vielä löytynyt vuokralaisia, ei ole asian arvioinnin kannalta ratkaisevaa merkitystä, koska asuinhuoneistot ovat kuitenkin tarjolla vuokrattaviksi. Toiminta on vasta aloitettu ja vuokrahuoneistojen markkinoinnilla luonnollisesti pyritään siihen, että muutkin asunnot vuokrataan. Se, etteivät kaikki asuinhuoneistot ole vielä käytössä, ei tee kaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan puuttumisesta ennenaikaista.

Asiassa arvioidaan sitä, harjoitetaanko kiinteistöllä 49-72-75-9 sijaitsevassa asuinkerrostalossa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta. MRL 125 §:n mukaisesti rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Asuinhuoneiston käyttäminen majoitustoimintaan on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön ja vaatii siten rakennusluvan. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset eroavat majoitustilojen ja asuinhuoneistojen osalta, minkä lisäksi myös kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä erilaisten vaikutusten vuoksi.

Lain majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 1 §:n mukaan majoitushuoneisto on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Huoneiden kalustamista ja varusteita sekä lyhytaikaisia vuokra-aikoja voidaan siis pitää ammattimaiselle majoitustoiminnalle tyyppillisenä. Myös korkein hallinto-oikeus on myös todennut ratkaisussaan KHO 2021:77, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa.

Ylämyllyntien 7 A:n asuinhuoneistot vuokrataan kalustettuina ja vuokraan sisältyy kuukausittainen siivouspalvelu. Huoneistosta valmiina löytyvät sängyt, sohva, ruokapöytä ja tuolit, valaistus, sekä keittiön perustasoiset kodinkoneet ja astiat. Hintaan sisältyy muun muassa internet, sähkö ja

vesi, siivous- ja lemmikkimaksu sekä liinavaatteet. Vuokrailmoituksessa todetaan, että ”Maksat meille kuukausivuokran ja me huolehdimme kaiken puolestasi.”

Majoittumista tarjotaan lyhyiksi ajanjaksoiksi. Huoneistoja markkinoidaan Vuokraovi ja Oikotie -palveluissa 1-6 kuukauden sopimuksilla, eli asukkaiden vaihtuvuus on suurta. Pisin sopimus on 6 kk, eli mahdollisuutta pidempään asumiseen ei tarjota. Huoneistoa myös markkinoidaan majoitustilana.

Asuinkerrostalon huoneistot on varattu majoitustoiminnan käyttöön. Asuinkerrostalossa ei ole pidempiaikaisia asukkaita vaan huoneistoja käytetään kokonaisuudessaan majoitustoimintaan. Myös tämä seikka osoittaa toiminnan olevan ensisijaisesti majoitustoimintaa.

Asiaa arvioitaessa on tulkinnan apuna käytetty myös Rakennustarkastusyhdistyksen laatimaa TopTen-käytäntöä asunnoissa tapahtuvasta majoitustoiminnasta. TopTen-käytännössä on mainittu, että lopulta olennaista toiminnan arvioinnissa on se, onko kyseessä majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen vai asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus. Asiaa on arvioitu myös korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen 2014:143, KHO 2021:76, ja KHO 2021:77 valossa, joissa korkein hallinto-oikeus muodostanut tulkintalinjan, ettei huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla sovellu tavanomaiselle asumiselle varatuille alueille. Ylämyllyntie 7 A:n huoneistoissa ei ole vakinaisia asukkaita, vaan niitä tarjotaan sopimuksin lyhytaikaisille majoittujille, jolloin kyseessä on lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen.

Kokonaisharkinnassa on kiinnitetty huomiota myös seikkoihin, jotka puoltaisivat toiminnan tulkintamistä tavanomaiseksi asumiseksi. Näitä ovat selvityksessä mainittu asukkaiden mahdollisuus tehdä muuttoilmoitus ja se, että huoneistoja ei markkinoida lyhytaikaisen vuokrauksen markkinointikanavissa. Asiassa on kuitenkin ratkaisevaa vuokraustoiminnan laajuus, kalustetut asuinhuoneistot, vuokraan sisältyvät lisäpalvelut ja se, että kyseessä on majoitustoiminnan luonteinen lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuva tarjoaminen eikä asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo selvitetyn, että kiinteistöllä harjoitettu toiminta ei vastaa asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista, vaan se on asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Majoitustoiminta voidaan näin ollen velvoittaa lopettamaan 31.5.2024 mennessä. Velvoite voidaan kohdistaa myös kiinteistön omistajalle DEAS Tonttirahasto Ky:lle, sillä tällä on maanvuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää asuinhuoneistojen

lainvastainen käyttö. Veloitteiden täyttämiseksi asetettu määräaika on riittävä ottaen huomioon, että kyse on kaavan ja rakennusluvan vastaisen toiminnan lopettamisesta eikä rakennustoimenpiteistä.

Juoksevan uhkasakon asettaminen:

Koska asuinhuoneistoissa harjoitetun toiminnan katsotaan olevan asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista, on ympäristö- ja rakennuslautakunnalla näin ollen peruste velvoittaa As Oy Espoon Kartanonpiha ja DEAS Tonttirahasto Ky toiminnan lopettamiseen. Pääveloitteen tehosteeksi asetetaan juokseva uhkasakko MRL 182 §:n ja uhkasakkolain nojalla.

Uhkasakkolain 7.1 §:n mukaan velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voidaan kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Myös korkein hallinto-oikeus on todennut tämän tapauksessaan KHO 2021:76.

Kun asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta on olennaisesti muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla, As Oy Espoon Kartanonpiha voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakkolain 6 §, 7.1 §, 8 § ja 9 §:n mukaisesti toiminnanharjoittajana ja kiinteistön vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina. Toimintaa harjoittavalla As Oy Espoon Kartanonpihalla on sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Vuokranantajana toimiva DEAS Tonttirahasto Ky vastaa osaltaan siitä, että asuinhuoneistoja käytetään rakennusluvan ja asemakaavan mukaisesti. DEAS Tonttirahasto Ky:llä on maanvuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää asuinhuoneistojen lainvastainen käyttö ja tätä kautta välttää jatkotoimenpiteet rakennusvalvontaviranomaisen taholta. Tämä voidaan siten kiinteistön omistajana velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakkolain 6 §, 7.1 §, 8 § ja 9 § huomioon ottaen sakon uhalla lopettamaan asuinhuoneistojen käyttö majoitustilana.

Uhkasakkojen suuruus on suhteutettu veloitettujen maksukykyyn siten, että sen voidaan arvioida johtavan veloitteiden täyttämiseen.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä:

Maankäyttö- ja rakennuslain 145.1 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (tullut voimaan 1.1.2023) 15 §:n mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön on päätöstä kohden työmäärästä riippuen 158 € / h, kuitenkin vähintään 630 € ja enintään 3 150 €.

Tässä päätöksessä veloitettava 3150 euron suuruinen maksu perustuu asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin. Maksu veloitetaan rakennusluvan ja asemankaavan vastaista majoitustoimintaa harjoittaneelta As Oy Espoon Kartanonpihalta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Toimenpidepyyntö
- EI JULKAISTA, Selvityspyyntö, As Oy Espoon Kartanonpiha
- EI JULKAISTA, Selvityspyyntö, DEAS Tonttirahasto Ky
- EI JULKAISTA, DEAS Tonttirahasto Ky vastaus
- EI JULKAISTA, saate, As Oy Espoon Kartanonpiha
- EI JULKAISTA, Vastine selvityspyyntöön, As Oy Espoon Kartanonpiha
- EI JULKAISTA, Vuokraoven ilmoitus

Tiedoksi

Toimenpidevaatimuksen tekijä
DEAS Tonttirahasto Ky
As Oy Espoon Kartanonpiha c/o Toivo Group Oy
Maanmittauslaitos

537/10.03.00/2024

§ 32

Rakennuslupa 2023-327, Riihitontuntie 19

Päätöspäivämäärä

29.2.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.3.2024

Rakennuspaikka

49-15-30-10

Riihitontuntie 19

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 1476.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

2600.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

PL 1

00098 VARMA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)

Pääsuunnittelija: Savolainen Kaisa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrostien
lukumäärä

rakennus

rakennustunnus

1

104073954A

3611.0

3611.0

11100.0

8

2

104073959F

422.0

422.0

1700.0

1

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

Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 22.03.2023

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 1
kpl 11.04.2023**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 16 kpl

Kaupparekisteriote 2 kpl

Valtakirja 2 kpl

Yhteisjärjestelysopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Parvekeleikkauspiirustus
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyysuunnitelma
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Tulvariskiselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkyhteys. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä,

rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusala. Asuinkerrostalon rakennusalaan on määritelty matalammat kuusi- ja viisikerroksiset osat. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 2600 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää aputiloja. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntoja ja ulkoiluvälinevaraston. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ja ylimpään niistä sisältyy ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportailta ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 47 kpl, keskipinta-alaltaan noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta viereiselle parvekkeelle tai parvekkeelta suoraan pihakannelle. Katolle sijoitetaan varaus aurinkopaneeleille.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista puhtaaksimuuratua tiiltä sekä rappausta valkoisen, harmaan ja vaalean punaruskean sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu harmaalla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 3611 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3611 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2600 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 622,5 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 388,5 kem².

Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 422 kem2.

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä vastaavia rakennuslupahakemuksia asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille korttelialueen muilla kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan koilliskulmassa enintään noin 3,94 metrillä, itäsivulla 0,45 metrillä sekä lounaiskulmassa länteen päin noin 1,44 metrillä. Parveke ylittää rakennusalan rajan lännen suuntaan 1,66 metrillä.

Hakijan mukaan ylitysten avulla on kortteliin saatu aikaan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisia, keskenään samanmuotoisia ja kapeita rakennuksia, joiden väleihin jää riittävästi tilaa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 24 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokraasuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 24 ap pysäköintihalliin. Näistä yksi on LE-autopaikka. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 87 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 87 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yhteensä 103 henkilölle mitoitettu S1-luokan väestönsuoja yhteiskäyttöisenä viereisen kiinteistön 49-15-30-9 kanssa. Suoja on mitoitettu hakijan kiinteistön osalta 69 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Kerhotilan yhteyteen sijoittuva toinen kahdesta talosaunasta on esteetön.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa sekä liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytyssäilöiden kautta kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-

rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo ulkoiluvälinevarasto-, pesula-, kuivaus- ja kerhotilojen pinta-alan osalta. Hakijan mukaan osittain kaksikerroksisiin polkupyrtelineisiin perustuvat ulkoiluvälinevarastot ovat tiloiltaan toimivia. Kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja lähes kaikissa myös kuivauskoneelle. Lisäksi hakijan mukaan pinta-alaltaan lähes ohjeen suuruiseksi suunniteltu kerhohuone toimii tarkoituksenmukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 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

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien 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.

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.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-327

Jakelu

Hakija

541/10.03.00/2024

§ 33

Rakennuslupa 2023-328, Riihitontuntie 21

Päätöspäivämäärä

29.2.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.3.2024

Rakennuspaikka	49-15-30-9 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1406.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 21 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2) Pääsuunnittelija: Savolainen Kaisa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104073961J	3562.0	3562.0	11100.0	8
	2	104073960H	497.0	497.0	2000.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022 Kaupunkimittausyksikkö 22.03.2023 Naapurien kuuleminen 1 kpl 11.04.2023					
				Ehdollinen Mahdollistava		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl					

Valtakirja 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Parvekeleikkauspiirustus
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Ympäristöselvitys
Tulvariskiselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Lisäselvitykset ja poikkeukset
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä,

rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusala. Asuinkerrostalon rakennusalaan on määritelty matalammat kuusi- ja viisikerroksiset osat. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 2600 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää aputiloja. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntoja ja ulkoiluvälinevaraston. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ja ylimpään niistä sisältyy ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportilla ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 47 kpl, keskipinta-alaltaan noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään viereisen kiinteistön 49-15-30-10 puolella sijaitsevaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta viereiselle parvekkeelle tai parvekkeelta suoraan pihakannelle. Katolle sijoitetaan varaus aurinkopaneeleille.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta valkoisen, harmaan ja murretun keltaisen sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu harmaalla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 3562 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3562 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2600 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 660,5 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 301,5 kem².

Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 497 kem2.

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä vastaavia rakennuslupahakemuksia asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille korttelialueen muilla kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan koilliskulmassa enintään noin 3,94 metrillä, itäisivulla 0,45 metrillä sekä lounaiskulmassa länteen päin noin 1,44 metrillä. Parveke ylittää rakennusalan rajan lännen suuntaan 1,66 metrillä. Hakijan mukaan ylitysten avulla on kortteliin saatu aikaan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisia, keskenään samanmuotoisia ja kapeita rakennuksia, joiden väleihin jää riittävästi tilaa.

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalsansa pinta-alaltaan pienellä alueella luonnonmukaisena säilytettävän tontinosan puolelle. Ylitys johtuu pysäköintilaitoksen sijoittumisesta koko korttelin alueella sekä tarkoituksenmukaisesta pysäköintihallin sisäisestä tilajärjestelystä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 24 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokraasuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 24 ap pysäköintihalliin. Näistä yksi on LE-autopaikka. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 87 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 89 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen väestönsuojapaikat 34 henkilölle on osoitettu viereisellä kiinteistöllä 15-30-10 sijaitsevaan S1-luokan väestönsuojaan.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Kerhotilan yhteyteen sijoittuva toinen kahdesta talosaunasta on esteetön. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan asemakaavaa sekä liitteenä olevaa

hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytyssäiliöiden kautta kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo ulkoiluvälinevarasto-, pesula-, kuivaus- ja kerhotilojen pinta-alan osalta. Hakijan mukaan osittain kaksikerroksisiin polkupyraätelineisiin perustuvat ulkoiluvälinevarastot ovat tiloiltaan toimivia. Kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja lähes kaikissa myös kuivauskoneelle. Lisäksi hakijan mukaan pinta-alaltaan lähes ohjeen suuruiseksi suunniteltu kerhohuone toimii tarkoituksenmukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriytyssuunnitelmien 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.

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.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Hankkeen naapurikiinteistölle 15-30-10 osoitettujen väestönsuojapaikkojen tulee olla pelastuslain mukaisesti käytettävissä viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle. Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen,
p. 040 193 4988etunimi.sukunimi@espoo.fi**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-328.pdf

Jakelu

Hakija

552/10.03.00/2024

§ 34

Rakennuslupa 2023-603, Rälssitilankuja 4

Päätöspäivämäärä

29.2.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.3.2024

Rakennuspaikka	49-15-37-3 NIITTYKUMPU Pinta-ala 14117.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rälssitilankuja 4 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 31400.0 k-m ² 14839.0 k-m ²
Hakija	Olarinristi 3 Vuokra Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 2 Vuokra Oy c/o NREP Oy PL 66 00131 HELSINKI Rälssitilankujan Pysäköinti Oy c/o NREP Oy PL 66 00131 HELSINKI Asunto Oy Espoon Viherpihan Aarre PL 66 00131 HELSINKI Olarinristi ARA Oy c/o Knitter Business Park Kutojantie 6-8 02630 ESPOO Asunto Oy Espoon Niittykummun Vaahtera PL 66	

00131 HELSINKI

NSF IV Fin NewCo 30 Oy
PL 66
00131 HELSINKI

NSF IV Fin NewCo 29 Oy
PL 66
00131 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Viherpihan Helmi
c/o NREP Oy
PL 66
00131 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104080775B	10808.0	9488.0	35540.0	10

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	17.05.2023	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 2 kpl	06.06.2023	.
Rajanaapurit Espoo	25.05.2023	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	09.01.2023	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	02.10.2023	Puoltava
Länsimetro Espoo	04.10.2023	Puoltava
Pelastusviranomaisen	29.01.2024	Puoltava
Kaupunkisuunnittelukeskus	23.01.2024	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	13.11.2023	Tarkastettu
Kaupunkitekniikan keskus	28.11.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja 2 kpl
ARAn ehdollinen varauspäätös
Hallinnanjakosopimus
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta

Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (81)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys 3 kpl
Ilmanlaatuselvitys
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat
Julkisivujen väriyysuunnitelma
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys työmaaveden käsittelystä
Hankeselostus
Sijoituslupa
Lisäselvitykset ja poikkeukset LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontille on asemakaavassa osoitettu neljän enintään yhdeksän- ja kahdeksankerroksisen, vesikatoltaan Merituulentien suuntaan nousevan asuinkerrostalon rakennusalat. Merituulentien puoleisella korttelin sivulla näitä yhdistää matalampien nelikerroksisten osien rakennusalat kulkuaukkoineen. Läpikulkua on mahdollistettu myös korttelin sisällä. Muodostuville sisäpihoille on osoitettu yksikerroksisten pihakannen alaisten pysäköintilaitosten rakennusalat ja itäisimmälle sisäpihalle lisäksi maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Korkeimmille rakennuksille on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat.

Sallittu korttelin yhteenlaskettu asuinkerrosala on 31 400 kem², josta on jäljellä 6597 kem². Korttelin itäisivulle tulee toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 500 kem², minkä saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa myös mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet sekä liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja. Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä

sekä rappausta.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä ääneneristävyiden, ilmanlaadun sekä huleveden viivyttämisen suhteen. Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hanke on neljäs ja viimeinen osa hallinnanjakosopimuksella jaetun, koko asemakaavakorttelin laajuisen tontin vaiheittaisesti etenevää rakentamista. Maanpäällisen pysäköintilaitoksen osat on ajoyhteyksien avulla liitetty toisiinsa korttelille yhteiseksi ja tarvittaessa myös yleiseen käyttöön sopivaksi keskitetyksi pysäköintilaitokseksi. Pysäköintilaitoksen päälle muodostuu yhtenäinen kansipiha, jossa asuinrakennuksissa olevat kulkuaukot mahdollistavat liikkumisen sisäpihalta toiseen aina Gräsantorille saakka.

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon kerrosluku nousee viidestä kymmeneen kerrokseen Merituulentien suuntaan. Ensimmäinen kerros on sekakerros, jonka eteläpäätyyn sijoittuu teknisiä tiloja sekä yksi Merituulentielle päin suuntautuva kahden kerroksen korkeinen liiketila. Sekakerroksen muu osa on kellariksi määriteltyä pysäköintitilaa, johon ajetaan maanpäällisen pysäköintilaitoksen kautta. Kansipihan tasolle sijoittuva toinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä Gräsantorille itään suuntautuvista liiketiloista. Toisistaan poikkeavat korkeusasemat Gräsantorin ja tontin kansipihan välillä on otettu huomioon kahden lattiakorkeusaseman avulla rakennuksen toisessa kerroksessa. Kerrokset 3-9 ovat asutokerroksia. Ylin kymmenes kerros sisältää ilmanvaihtokonehuoneen ja irtaimistovaraston. Näitä tiloja on sijoitettu myös asuinkerroksiin.

Hanke toteutetaan valtion ARA-korkotukilainalla. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 89 kpl, keskipinta-alaltaan 63,7 m². Lähes kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, joissakin sen lisäksi ranskalainen parveke. Varatiepoistuminen on järjestetty parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon Merituulentien puolelle ja pihakannelle. Itäisivulla pelastaudutaan omatoimisesti parvekeluukkujen kautta Gräsantorille. Asuntojen jätteet kerätään syväsäiliöihin Rälssitilankujan varrella, liiketilojen jätteet kerätään kansipihan kautta jätehuoneeseen.

Edellisissä rakennusvaiheissa toteutuneeseen pysäköintilaitokseen johtaa ajoliittymä Rälssitilankujan kautta. Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuvalle yhteiselle oleskelupihalle on korttelissa järjestetty ulkoporrasyhteyksiä Merituulentieltä sekä huolto- ja pelastusajoyhteydet Rälssitilankujalta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä, tiililaatta ja rappausta, joiden värisävyinä ovat punaruskea ja ruukunpunainen. Bitumikermikatteiselle katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 10 813 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 9552 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 6597 kem², rakennusoikeudellista liiketilan kerrosalaa 500 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 2008 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 447 kem². Tontin varsinainen rakennusoikeus tulee hankkeen myötä käytetyksi kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen eteläpäädyn asuin- ja liiketilojen kerroslukumäärä yhdeksän (9) kerrosta ylittää yhdellä kerroksella niille asemakaavassa suurimman sallitun kerrosluvun kahdeksan (8) kerrosta. Uuden kerroksen muodostavat tilat ovat noin 48 kem²:n laajuisia, tarkoituksenmukaisesti sijoitettuja teknisiä tiloja. Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan puoltanut poikkeamista ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinkerrostalon Gräsantorin puoleisen julkisivun suunnitteluun niin, että se täydentää yhdessä Olarin kirkon kanssa kaupunkikuvallisesti Gräsantorin tilallista kokonaisuutta. Ehto on otettu suunnitelmissa huomioon aiemmin kaupunkikuvatoimikunnan antaman, sisällöltään samansuuntaisen lausunnon myötä.

Julkisivujen toisena pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään rakenteellisista syistä paikallamuuratun tiilen sävyistä tiililaattaa. Samaa ratkaisua on käytetty tontin muissakin rakennusvaiheissa.

Julkisivussa yli 55 dB:n päiväaikaisen keskiäänitason alueelle on suunniteltu yksi yhden huoneen asunto, jonka tuuletusikkunan kohdalle ei ole järjestetty äänitasoa alentavaa parveketta tai muuta asemakaavan edellyttämää ratkaisua. Hakija toteaa asunnon sijoittuvan sellaiseen kohtaan näkyvää Gräsantorin puoleista julkisivua, jossa asunnon parveke rikkoisi harkittujen suorien parvekelinjojen sommitelman.

Väestönsuojan varsinainen suojatila on toteutettu 2,9 m² pienempänä kuin laskennallinen tarve, josta liiketilojen osuus on 5 m². Tästä johtuen suojatilan laskennallinen henkilömäärä on pienentynyt 183 henkilöstä 178 henkilöön. Hakijan mukaan hankkeen suojatilan mitoitus on kokonaisuudessaan riittävä, koska liiketilojen käyttö ei todellisuudessa lisää rakennuksessa yhtäaikaisesti oleskelevien henkilöiden määrää. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamista.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille 1 ap/200 kem², toimistoille ja liiketiloille 1 ap/125 kem². Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille, vuorottaispysäköinnin mukaisille autopaikoille sekä yhteiskäyttöautojärjestelmään perustuen.

Asemakaavan hankkeelta edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ARA-

vähennys huomioon otettuna on 36 ap. Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 36 ap rakennuksen alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Näistä kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 223 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 224 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle sisäänkäynnin yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen S1-luokan väestönsuoja yhteensä 178 henkilölle sijaitsee edellisen, kolmannen rakennusvaiheen tiloissa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa sekä liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viereisen kolmannen rakennusvaiheen alueelle sijoitettujen viivytysputkien kautta kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 9.1.2023 puoltanut hanketta ehdoilla, jotka on otettu suunnittelussa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa mm. tontin ulkopuolelle sijoittuville perustusrakenteille, routasuojauksille sekä parvekkeille yleisen torialueen päällä 0,3 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua ulottumaa enemmän. Hakija on aloittanut selvityksen hankkeen sovittamiseksi Gräsantoriin yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Gräsantorin pohjanvahvistuksella voi olla vaikutusta hankkeen toteutusjärjestykseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

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.

Ennen Gräsantorille ulottuvien rakenteiden
toteuttamista on sovittava kyseisen tontinraja-alueen
toteuttamisjärjestyksestä torialueen
pohjanvahvistuksesta vastaavan rakentajan kanssa.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Noudatettava Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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. Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä kulkuyhteydet Gräsantorin kautta rakennukseen on oltava turvallisesti käytettävissä.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 34

29.02.2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p.040-193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-603

Jakelu

Hakija

553/10.03.00/2024

§ 35

Rakennuslupa 2023-1341, Nuijalantie 20

Päätöspäivämäärä

29.2.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.3.2024

Rakennuspaikka

49-54-118-3

Nuijalantie 20

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5749.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

KTY-2, II, e=0,50, liike- ja

käyttötarkoitus

toimistorakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

2874.5 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunkitekniikan keskus

Espoon kaupungin hanketunnus B0XP-6

02150 ESPOON KAUPUNKI

Fortum Power and Heat Oy

Keilalahdentie 2-4

02150 ESPOO

Toimenpide

Lämpölaite (rak 1) hiilineutraalin energian tuotantoon ja varastointiin, ja rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Mahlberg Niklas arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

rakennus

rakennustunnus

1379.0

849.0

29086.0

lukumäärä

1

1041238551

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 22.05.2023

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 26.06.2023

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö	29.11.2023	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	15.12.2023	Puoltava
Kaupinkisuunnittelukeskus	12.02.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (10 kpl)
Lausunnon liite - Espoo Kaupinkisuunnittelukeskus, 12.02.2024
Aloittamisoikeushakemus
Kaupparekisteriote
Alustava hulevesisuunnitelma
Valtakirja (2 kpl)
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl
Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet, 3 kpl
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Meluselvitys
Palotekninen selvitys
Lämpölaitoksen kuvaus
Tekninen ennakkoneuvottelu
Hankkeen kuvaus
Alustava pihasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma (leimattu)
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Väritetyt julkisivupiirustukset (4 kpl)
Hankkeen esittely pelastuslaitokselle_selvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa lämpölaitoksen rakentamiseen hiilineutraalin energiantuotantoon ja -varastointiin, mikä tukee Espoon kaupungin kaukolämmön tuotantoon liittyvää hiilineutraaliustavoitetta. Lisäksi haetaan lupaa maanrakennus- ja perustamistöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aikaisella aloituksella turvataan laitoksen käynnistäminen kaukolämmön tuotannossa lämmityskaudelle 2025-2026. Näin pyritään pienentämään talven vaikutusta perustamis- ja runkovaiheessa ja niistä aiheutuvaa aikatauluriskiä tuotannon aloitukselle.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kortteli on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Asemakaavan

sallima rakennusoikeus on 2875 kem2 ja rakennukset voivat olla kaksikerroksisia. Pääasiallisiksi julkisivumateriaaliksi on määrätty kivi ja lasi.

Espoon kaupungin (3.11.23) poikkeamispäätöksellä (2023-833) on hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että laitoksen julkisivumateriaali on kiven ja lasin sijaan metallilevy ja rakennusalan raja ylittyy rakennuksen eteläpuolella, jolloin rakennus sijoittuu osin pysäköimispaikan rakennusalalle.

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Rakenteiden, luiskien ja työmaa-aikaisten aluevarausten ja rakennusten sijoittamiseen kiinteistön 49-54-118-3 ulkopuolelle tulee saada naapurikiinteistöjen suostumus.
2. Rakennusalan raja voidaan ylittää esitetyllä tavalla etelän suuntaan siten, että se noudattaa itäpuolella olevan Espoo Cateringin keskuskeittiön eteläisen katoksen linjaa, mikäli se parantaa edellytyksiä kiinteistön pohjoispuolisen metsikön säilymiseen.
3. Rakentamista ei saa ulottaa kiinteistön pohjoisosassa sijaitsevalle istutettavalle alueen osalle. Maanmuokkauksen ja muiden rakennustoimenpiteiden perusteella kyseiseltä alueelta ei saa kaataa puita enempää kuin mitä asemapiirroksessa on esitetty.
4. Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisena ja se tulee valaista.
5. Lämpöakun julkisivuun ei saa kiinnittää yrityksen valomainosta.
6. Lämpölaitoksen katto tulee toteuttaa viherkattona.
7. Maanalainen ylivuotoallas tulee maisemoida ja sijoittaa siten, ettei se estä tai heikennä istutettavan alueen osan puurivin istuttamista ja kasvua.
8. Ajopiha tulee toteuttaa pääasiassa vettä läpäisevänä pintana.
9. Kiinteistön liikennejärjestelyt tulee toteuttaa siten, että katualueelle siirtyminen on turvallista. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida, että pelastusliikenteen ratkaisut ovat toimivat.
10. Kiinteistön itä- ja kaakkoisosaa tulee toteuttaa vehreänä. Alueen tulee muodostaa avointa puistoaluetta kohden puustoinen reunavyöhyke. Alueelle tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puita siten, että puut muodostavat jo alusta asti rakennusta suurmaisemassa maisemoivan vaikutuksen. Kasvillisuus tulee olla monilajista ja luonnonmukaista sekä viereisen metsäisen kumpareen kanssa yhteensopivaa.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kaksikerroksinen ja lämpölaitoksen toiminta perustuu sähkön säilömiseen, lataamiseen ja purkamiseen. Lämpölaitos koostuu kaukolämpöakusta, 20 000 m³, sekä lämpölaitosrakennuksesta. Lämpölaitosrakennus sisältää kaukolämpöpumppaamon, missä sijaitsee myös sähkökattila.

Lämpöakku varustetaan ylivuotoaltaalla. Lämpölaitos verhoillaan yhtenäisellä vaalealla osittain perforoidulla metalliverhouksella. Verhousrakenne yhdistää lämpölaitoksen eri osat kaupunkikuvassa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Valoisan aikaan laitos näyttäytyy veistoksellisena massana ja pimeään aikaan valaistusratkaisu viestii laitoksen toimintaperiaatteesta. Lämpölaitosrakennuksessa on viherkatto.

Lämpöakussa on kalteva metallipintainen katto. Rakennuksen räystääskorkeus on +24.00 ja kaukolämpöakunosuuden ylin korko on +55.00.

Rakennusalan raja ylittyy poikkeamispäätöksen mahdollistamana n 7,25 m rakennuksen eteläpuolella naapurirakennuksen julkisivulinjan mukaisesti. Ylityksen syynä on pohjoispuolen puiden säilyttäminen.

Lämpöakun kaivanto tulee ulottumaan syvimmillään noin tasolle + 9,5 eli noin 1,5 metriä pohjavesipinnan alapuolelle. Pohjaveden pinnan alapuolella kaivettaessa kaivantojen kuivanapito tehdään pumppauskuopista ja -kaivoista pumppaamalla. Pohjaveden alenemisen vaikutus on puolitoista metriä alennustasolla hyvin paikallinen eikä ulotu eteläpuolen Nuijalantien ja kunnallistekniikkaan alueelle.

Lämpölaitoksessa käytetään lisäveden valmistukseen laimeaa 3 % lipeää pH:n säätöön. Varastoitavan lipeämäärä on vähäinen ja kemikaalisuhdelukulaskennan perusteella ei tarvita kemikaaliturvallisuusilmoitusta. Laitoksen toiminnasta on tehty riskikartoitus ja laitos on suunniteltu huomioiden käytettävät kemikaalit.

Rakennuksessa ei varastoida tai käsitellä räjähtäviä kemikaaleja. Koko kohteen kattava palotekninen suojaustaso on automaattinen paloilmoinjärjestelmä ja alkusammutuskalusto ja lisäksi osa tiloista suojataan automaattisella sammutusjärjestelmällä.

Sammutusvesien keräily on osoitettu laitoksen pihamaalle (ylivuosaaliö), päämuuntajan bunkkeriin, sekä laitoksen lattiarakenteisiin. Sammutusvettäkerävällä piha-alueella käytetään asfalttipinnoite. Muu ajotiepiha-alue on vettäläpäisevää avointa asfalttipinnoitetta.

Tontin ajoliittymä on naapuritontin 54-118-2 kautta ja siitä on perustettu rasite(K3). Pelastusreitti kulkee laitoksen ympäri. Nostopaikat on osoitettu rakennuksen eteläpuolelle sekä pohjoispuolelle. Jätteitä ei tuoteta. Huoltotoimenpiteistä aiheutuva jäte vietään pois osana huoltotoimenpidettä.

Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kerrosala on 849 kem² ja kokonaisala on 1379 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2026 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap/50 kem². Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 2 ap. Kaupunkisuunnittelukeskukselta on 30.01.2024 pyydetty lausuntoa rakennusluvasta siltä osin, kun hankkeen yhteydessä toteutettavien autopaikkojen määrä on kaksi. Kaupunkisuunnittelukeskus ei näe estettä rakennusluvan myöntämiselle haetulla tavalla. Hankkeesta saadun

selvityksen perusteella kaksi autopaikkaa ovat riittävät lämpölaitoksen käyttöön ja huoltotarpeeseen nähden. Pohjapiirustusten perusteella rakennukseen ei tule sellaisia henkilöstötiloja, jotka edellyttäisivät useamman autopaikan toteuttamista kiinteistölle.

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

RASITTEET

Tontin länsireunalla toteutetaan maaston muokkauksia, joista muodostuu uusi rasite naapurikiinteistölle 54-118-2. Tästä on tehty alustava sopimus.

MUUT SELVITYKSET

Lämpölaitos tuottaa melua ympäristöön pääasiassa pumppujen sekä kohteen vesikatolle ja ulkoseinällä sijaitsevien taloteknisten laitteiden aiheuttamasta melusta. Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta. Kohteen tuottamat äänitasot eivät ylitä Ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017) esitettyjä suurimpia sallittuja äänitasoja naapuruston asuinrakennusten julkisivulla tai piholla.

Hulevedet ohjataan tontin eteläosaan sijoitettavaan viivytyssäiliöihin, josta ne johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon.

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon ja todennut julkisivun perforoidun metalliverhouksen käärivän sisäänsä koko laitoksen niin, että suoja-aita on tarpeeton. Hanketta on puollettu ehdoin mm. siirtää kokonaisuutta etelään ja tutkia julkisivuverhouksen detaljiikkaa mm. eri muotojen liittymäkohtien ja avattavuuden osalta. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Lupamääräykseksi on asetettu detaljisuunnitelmia sekä mallikatselmuksia julkisivuverhouksesta.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisessä teknisessä esittelypalaverissa ja suunnitelmia on täydennetty sen perusteella.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsi-Uudenmaanpelastuslaitos on tutustunut palotekniseen selvitykseen ja -suunnitelmiin. Savunpoiston laukaisukaavio ja käyttöohjeet hyväksytetään pelastusviranomaisella ennen asennusten aloitusta. Tästä on lupamääräys.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on kuullut naapureita eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustamistöiden suorittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 43 085 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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 töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Savunpoiston laukaisukaavio ja käyttöohjeet tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisella ennen asennusten aloitusta.

Lämpöakun julkisivuun ei saa kiinnittää yrityksen valomainosta.

Pimeään ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tiellä liikkujien 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää

p. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1341

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

29.02.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 36

§ 36

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

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) 6 § / 13.2.2024: Terveystarkastaja, 949350, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-3-24

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 7 § / 13.2.2024: Terveystarkastaja, 279009, määräaikainen virkasuhde, Yleinen terveysvalvonta, ESPOO-04-5-24

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/81

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

29.02.2024

- EI JULKAISTA, Terveystarkastaja, 279009, määräaikainen virkasuhde, Yleinen terveysvalvonta, ESPOO-04-5-24
- EI JULKAISTA, Terveystarkastaja, 949350, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-3-24

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 23, § 24, § 25, § 28, § 29, § 30, § 36

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 26

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.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen ja sitä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- 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 valitusoikeus 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

Puhelinvaihte: 029 56 42611

Asiakaspalvelu on avoinna 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 pykälää: § 27

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 31**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

1. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Kirjaamon osoite on:

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 32, § 33, § 34, § 35**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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