



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

20.03.2025

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 20.03.2025 klo 17:00 - 21:16

Tauko: 18:39 – 18:50

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	poissa esteellisenä klo 20:02 – 20:25, §:n 47 ajan
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	poissa esteellisenä klo 20:26 – 20:32, §:n 48 ajan
	Laakso Ville	jäsen	poissa esteellisenä klo 20:26 – 20:32, §:n 48 ajan
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Pulkkinen Piia	henkilökohtainen varajäsen	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	poistui klo 20:02, §:n 46 jälkeen
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 21:03, §:n 49 jälkeen
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	poistui klo 20:02, §:n 46 jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	
	Tiihonen Erja	hallintojuristi	
	Falck Sofia	rakennusjuristi	poistui klo 20:03, §:n 46 jälkeen
	Kärkkäinen Katja	vs. juristi	poistui klo 20:03, §:n 46 jälkeen
	Karhunen Oona	viestintäasiantuntija	poistui klo 18:00, §:n 42 aikana
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Kalliomaa
pöytäkirjantarkastaja

Mia Nores
pöytäkirjantarkastaja
§:t 34-46 sekä 48-50

Piia Pulkkinen
Pöytäkirjantarkastaja
§ 47

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 26.03.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 34		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 35		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 36		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 37		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	9
§ 38	1	Selvityksen antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan henkilöstön toimintaa	11
§ 39	2, 3	Selvityksen antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan lupakäsittelijän ja rakennusvalvonnan menettelyä	13
§ 40		Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2024-796, Aamupäivänkuja 4	15
§ 41		Uudisrakennuslupa 2024-1349, Hepokorvenkaari 1	23
§ 42		Uudisrakennuslupa 2024-1495, Mankkaanmalmi 2	40
§ 43		Uudisrakennuslupa 2023-583, Palokärjenkuja 1	52
§ 44		Uudisrakennuslupa 2023-585, Palokärjenkuja 3	62
§ 45		Uudisrakennuslupa 49-2023-586 Palokärjenkuja 5	71
§ 46	4 - 10	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta	80
§ 47	11	Rudus Oy, maa-aineslupa ja aloittamislupa kallion louhintaan Espoon kaupungin Espoonkartanon kylässä, Takapelto Kulmakorpi	93
§ 48		Esperi Care Oy:n ylläpitämien Espoossa sijaitsevien hoivakotien liittäminen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän järjestämään jätehuoltoon (palautettu valmisteltavaksi 9.3.2023)	95
§ 49		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Hepokorven datakeskuksen ympäristölupahakemuksesta ja toiminnan aloittamisluvasta ESAVI/45086/2024	101
§ 50	12, 13	Espoon vesien- ja merensuojelun toteutuminen	105

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 34

20.03.2025

§ 34

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 13.3.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 35

20.03.2025

§ 35

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Antti Kalliomaa ja Mia Nores.

Mia Noreksen esteellisyyden vuoksi hänen tilalleen valittiin §:n 47 käsittelyn ajaksi Piia Pulkkinen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

20.03.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 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) 1 § / 6.3.2025: Valvontaeläinlääkäri, 950608, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-239-24

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 2 § / 11.3.2025: Terveystarkastaja, 950607, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-9-25

Ympäristöjohtajan päätöspöytäkirja (yleiset asiat) 1 § / 27.2.2025: Yhteistyösopimus hankkeesta Espoon ympäristönsuojelun ja Kudelmaosuuskunnan välillä

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

20.03.2025

- EI JULKAISTA Valvontaeläinlääkäri, 950608, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-239-24 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Terveystarkastaja, 950607, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-9-25 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Yhteistyösopimus hankkeesta Espoon ympäristönsuojelun ja Kudelma-osuuskunnan välillä

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 37

20.03.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 37

§ 37

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Vaasan hallinto-oikeus, 27.02.2025, päätös 210/2025 Dnro 110/03.04.04.04.20/2023.

Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi valituksen aluehallintoviraston päätöksestä, jossa hylättiin hakemus, jolla kaksi asunto-osakeyhtiötä haki lupaa vesialueen ruoppaamiseen ja venelaiturin rakentamiseen Kallviksundetissa. Vesialueella on luontoarvoja ja hanke vaikeuttaisi kaavan toteutumista. [Linkki julkiseen kuulutukseen päätöksestä](#)

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1401/2025, 7.3.2025

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää katselmuksen järjestämistä koskevan vaatimuksen. Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 37

20.03.2025

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, HHO Päätös 7.3.2025 1401-2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 38

20.03.2025

Asianumero 3893/01.01.03/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 38

§ 38

Selvityksen antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan henkilöstön toimintaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Kangaspunta Elsa
Pajanne Kari
Kärkkäinen Katja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle selvityksen kanteluun liitteen mukaisesti.

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on lähettänyt Espoon kaupungille ja sen rakennusvalvonnalle 9.12.2024 lausuntopyynnön 27.11.2024 päivätyn kantelun johdosta. Asian vireille panija [REDACTED] arvostelee kantelussaan Espoon kaupungin rakennusvalvonnan toimintaa osoitteessa [REDACTED] sijaitsevassa rakennushankkeessa.

Kantelun tekijän mukaan rakennusvalvonnan toiminta on ollut mielivaltaista, viivyttävää ja hyvän hallinnon periaatteiden vastaista. Kantelijan mukaan viranomaisen toimenpiteet ovat muun ohella aiheuttaneet merkittäviä taloudellisia ja teknisiä vahinkoja hankkeelle sekä vaarantaneet jo suoritettujen rakenteiden kestävyys. Kantelijan perusteet ilmenevät kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina olevasta kantelukirjelmästä.

Lausuntopyynnön johdosta rakennusvalvonnassa on selvitetty kantelussa mainittujen viranhaltijoiden toimintaa osoitteessa [REDACTED] sijaitsevassa rakennushankkeessa. Kantelussa mainittujen viranhaltijoiden kantelun johdosta antama selvitys on tämän päätösehdotuksen liitteenä. Rakennusvalvonnan päälliköllä ei ole lisättävää kantelun johdosta annettuun selvitykseen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA Selvitys kanteluun Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilötietoja)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Kantelu Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA AVIn lausuntopyyntö 9.12.2024 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Tarkastusraportti (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 39

20.03.2025

Asianumero 3839/01.01.03/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 39

§ 39

Selvityksen antaminen Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan lupakäsittelijän ja rakennusvalvonnan menettelyä

Valmistelijat / lisätiedot:

Riikka Rautia

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle selvityksen kanteluun liitteen mukaisesti.

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirastolle on tehty kantelu, joka koskee Espoon rakennusvalvonnan kantelussa mainitun lupakäsittelijän ja rakennusvalvonnan menettelyä.

Kantelussa on kerrottu naapurin aidasta ja sen sijoittamisesta kiinteistön rajalle ilman kantelijan suostumusta. Kantelija on kertonut myös naapurin vajasta, joka on rakennettu kiinni aitaan, sekä naapurikiinteistön hulevesijärjestelmästä. Kantelija on tyytymätön siihen, ettei lupakäsittelijä ole puuttunut edellä mainittuihin asioihin.

Kantelun kohteena olevia asioita on selvitetty yhdessä kantelun kohteena olevan lupakäsittelijän kanssa. Rajalla olevan aidan osalta on

lupakäsittelijän tietojen mukaan kyse siitä, että naapurikiinteistön omistaja on ilmoittanut korjaavansa vanhaa kiinteistöjen rajalla olevaa aitaa, jonka rakentamisesta on aikoinaan tehty naapurikiinteistöjen välillä sopimus. Vanhan aidan korjaaminen ei tarvitse rakentamislupaa. Kantelija on myöhemmin todennut, ettei hän vaadi aidan luvittamista, mutta hänen näkemyksensä mukaan aita ei todellisuudessa sijaitse kiinteistöjen rajalla. Täältä osin kantelija on ohjattu tilaamaan tarvittaessa rajankäynnin Espoon kaupungin kaupunkimittaushuoltoilta, mikäli kiinteistön rajojen sijainnit halutaan tarkistaa.

Naapurikiinteistön vajan osalta asian käsittely on ohjattu jatkuvan valvonnan valvontatarkastajalle. Hulevesien osalta lupakäsittelijä on todennut, että naapurikiinteistöllä on käynnissä pihamaan remontti, jonka vuoksi hulevesien ohjausta ei pystytä vielä arvioimaan. Kantelija on esittänyt huolensa hulevesijärjestelmästä, mutta ei ole esittänyt, että naapurikiinteistön hulevesistä olisi aiheutunut haittaa kantelijan kiinteistölle.

Tarkempi selvitys asiasta, sekä lupakäsittelijän antama lausunto on päätöksen liitteenä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 EI JULKAISTA, Selvitys kanteluun Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilö tietoja)
- 3 EI JULKAISTA, Lupakäsittelijän vastaus kanteluun (sisältää henkilötietoja)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, AVIn lausuntopyyntö 30.12.2024 ESAVI/44677/2024 Elena Kinnusen kanteluun rakennusvalvonnan lupakäsittelijän toiminta (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Kantelu Elena Kinnunen rakennusvalvonnan lupakäsittelijän toiminta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Kantelu 4.12.2024 rakennusvalvonnan lupakäsittelijän toiminnasta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Suostumus vuodelta 1985 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

33/10.03.00/2025

§ 40

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2024-796, Aamupäivänkuja 4

Päätöspäivämäärä	20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	26.3.2025

Rakennuspaikka	49-22-149-2 OLARI Pinta-ala 844.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Aamupäivänkuja 4 02210 ESPOO Asemakaava AR23 II, e=0,40 Enintään kaksikerroksisten erillisten ja kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen kor 338.0 k-m ² 155.0 k-m ²
-----------------------	---	--

Hakija**Toimenpide**

Paritalo (1), omakotitalon (103362264K) varaston muuttaminen osittain saunaksi, talousrakennuksen (103362265L) purkaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104169190E	209.0	209.0	699.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	103362265L	18.0	18.0	45.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	15.08.2024	Puoltava
Naapurien kuuleminen 5 kpl	05.09.2024	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus Espoo	11.10.2024	Ehdollinen
(Kaupunkisuunnittelukeskus)		
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	03.12.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 9 kpl
Ulkoväriyysuunnitelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Hallinta-alueet
Pysäköintiselvitys
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys naapurien kuulemisesta
Havainnekuvia 6 kpl
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
Vesijohto- ja viemärilausunto 2 kpl
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Peittoalalaskelma
Energiaselvitys lähtötiedot
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Valokuvia 3 kpl
Naapurin suostumus

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset****LUPAVALMISTELJAN PÄÄTÖS**

Lupavalmistelijä on päätöksellään 19.12.2024 § 91 myöntänyt luvan paritalon rakentamiselle, omakotitalon varaston muuttamiselle osittain kesäsaunaksi ja vanhan talousrakennuksen (pihasaunan) purkamiselle.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut poikkeamista asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä ja vähäisestä rakennusalan ylityksestä.

Hakija on tiedottanut hankkeesta yhdelle naapurille ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta viidelle naapurille.

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut, että uudisrakennus ei sovi ympäristöön, rakennus on liian massiivinen ja laajennukset ovat neljän metrin rajavyöhykkeellä, tonttitien ja pysäköintipaikkojen sijainnista,

lumensäilytystilasta, kesäsaunasta ja ilmoittanut huolensa rajalla olevan nykyisen aidan säilymisestä.

Tontilla oleva rakennus on 1940-luvulla rakennettu puutalo, jossa on harjakatto, ja nykyinen rakennus määrittelee arkkitehtonisen tyylin, johon uudisrakennuksen tulisi mukautua esteettisesti ympäristöön sopivaksi. Nykyinen suunnitelma ei lainkaan täytä vaatimuksia ympäristöön sopimisesta. Siinä ei ole kellaria, eikä ensimmäinen kerros ole harjakaton alla, eikä tontilla ole lainkaan nurmikkaa lumensuojaksi tai yksityisyyden säilyttämiseksi. Suunnitelmaratkaisut aiheuttavat ongelmia yksityisyyden suhteen ja lumen varastoinnin puute aiheuttaa hankaluuksia naapureille. Täysin erilainen moderni suunnittelu ei esteettisesti sovi alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Usean perheen talo ei sovi tontille. Kahdelle talolle tulisi olla vähintään neljä parkkipaikkaa, mutta nykyiseen asetteluun ne eivät mahdu. Kaikki ulkorakennukset ovat liian lähellä tontin rajoja, mikä aiheuttaa haitta ja rikkoo maisemaa. Uusi pääsyväylä kulkee tonttimme rajaa pitkin, ja sen vieressä sijaitsevat pysäköintipaikat aiheuttavat merkittävää haittaa naapurille. Lisärakennusten, terassien, ajoväylän ja pysäköintipaikkojen vuoksi tilaa on hyvin vähän lumen säilytykseen talvella. Naapuri on huolestunut rakennettavan kesäsaunan aiheuttamasta savuhaitasta naapureille.

Mikäli rakentaminen aiheuttaa vahinkoa tonttien väliselle aidalle, naapuri vaatii, että hakija kattaa uuden aidan kustannukset. Myös maan korkeusero saattaa aiheuttaa sen, että tonttimme puolen maa tippuu naapuritontin puolelle, onko tähän mitään suunnitelmaa? Naapuri on pyytänyt hylkäämään nykyisen rakennussuunnitelman.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen. Vastineessa naapurin huomautukseen on mainittu, että rakennuslupaa haetaan paritalolle kaavan mukaisesti. Rajan takana matalan verkkoaidan rajaamana on tontin oleskelupiha. Uudisrakennuksen suunnitelma on arkkitehtonisesti ympäristöön ja vanhaan 1936 valmistuneeseen hirsirakenteiseen omakotitaloon sovitettu. Rakennuksen massa on mahdollisimman kompakti ilman korottavia kellareita ja ullakkotiloja siten, että se mahdollisimman vähän varjostaa naapureita. Pintamateriaali, väri ja aukotuseriaate on sovitettu vanhaan puutaloon, jossa on musta pystylomalauta julkisivut, valkoiset ikkunanpuitteet ja räystäät sekä harmaasta vaakarimasta tehty varasto, joka nyt muutetaan osittain kesäsaunaksi. Kompaktiksi suunniteltu paritalo istuu hyvin tontille ja jättää ympärilleen vihreyttä. Kaava on alueella hyvin tehokas ja tämäkin tontti tulee olemaan melko tiivis kuten muut lähiympäristön jo rakennetut tontit. Hakijan tarve on paritalo, jossa on kaksi sopivan kokoista perheasuntoa. Autopaikkoja on uudisrakennuksella kolme, koska se on varmasti riittävä kaupunkialueella, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet joka suuntaan. Tällä on saavutettu enemmän vihreää tontilla ja vähemmän ajohaittaa naapureille. Ajo tonttiosuudelle tulee rajaa pitkin

kuten usein on tapana, näin pihaa jää hyvin muuhun käyttöön. Ajoliittymiä saa tontilla olla yksi ja vanha ajoliittymä säilytetään. Ajo- ja pysäköintipaikat saadaan tarvittaessa tontilta 1 katsottuna piiloon h=1600 rima-aidan taakse, tästä sovitaan yhdessä naapurin kanssa. Piha on suunniteltu siten, että lumitilaa jää hyvin istutus- ja nurmialueille. Kesäsauna rakennetaan purettavan pihasaunan tilalle, eikä siitä aiheudu sen enempää häiriötä kuin ennenkään. Maanpinta pidetään rajan osalla nykyisellään eikä maavalleja tehdä. Uudisrakennuksen suunnitelma on kaikin puolin laadukas ja ottaa huomioon naapurit sekä on sovitettu arkkitehtuuriltaan samalla tontilla olevaan vanhaan rakennukseen.

OIKAISUVAATIMUS

Naapuritontin [REDACTED] omistajat ovat ilmoittaneet tyytymättömyytensä päätökseen ja jättäneet oikaisuvaatimuksen.

Naapuri hakee oikaisua ajotien ja pysäköintipaikkojen sijoittamisesta lähelle naapurin rajaa sekä kesäsaunan sijaintiin. Naapurin mielestä lupa on maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 4 ja 6 kohdan vastainen, koska rakennuspaikalle tulee olla huoltokelpoinen sisääntulotie eikä rakennusta saa sijoittaa tai rakentaa tavalla, joka aiheuttaa tarpeetonta haittaa naapureille tai estää sopivaa rakentamista viereiselle tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät lausuvat, että uusi sisääntulotie, joka kulkee suoraan kiinteistölinjaamme ja sen vieressä on pysäköintipaikkoja, aiheuttaa merkittävää haittaa. Liikenneliikkeen tällä kapealla tiellä voivat luoda vaarallisia olosuhteita ja vaikuttaa negatiivisesti puutarhamme käyttöön ja nauttimiseen. (Espoon kaupungin rakennusjärjestys, kohta 17). Ehdotettu sisääntulotie ei ole käyttökelpoinen, koska sen on tarkoitus olla kapea yksisuuntainen tie, jossa on kapea kääntötila kahdelle pysäköintipaikalle. Pysäköintiliikenteen aiheuttamiin esteisiin ja kapean tien ongelmiin varsinkin talviolosuhteissa ei aidalla ole vaikutusta.

Kesäsaunan rakentaminen uuteen paikkaa lähemmäksi naapuritonttia [REDACTED], jossa savua ei johdeta pois korkeamman savupiipun kautta vaikuttaa myös ympäröivien naapureiden terveyteen, ei pitäisi sallia. Puun polttaminen tiheästi asutulla alueella on erittäin haitallista ja syöpää aiheuttavaa ihmisille, eikä se noudata naapureille aiheuttomia vahinkoja tai estää asianmukaista rakentamista naapurikiinteistölle.

Hakija ei ole muuttanut mitään sen jälkeen, kun vastustimme suunnitelmaa, jonka mukaan rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta tavalla, joka aiheuttaa aiheetonta haittaa naapureille tai estää asianmukaista rakentamista naapurikiinteistölle.

Oikaisuvaatimuskirjelmä perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hakijat ovat toimittaneet oikaisuvaatimuksen johosta vastineen, jossa todetaan, ettei hanke riko oikaisuvaatimuksessa mainittujen pykälien vaatimuksia. Vastineessa todetaan lisäksi, että kohde on suunniteltu tarkasti tontille sen korkeusasemat ja naapurit huomioiden. Rakennus on sovitettu detaljeiltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään vanhaan tontilla olevaan rakennukseen. Kohde on laadukkaasti suunniteltu ja asemakaavan mukainen.

Luvan hakijan vastine on oheismateriaalina.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 17 §:n mukaan tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Espoon rakennusjärjestyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden ajoliittymän. Tontille ajo järjestetään olevan ajoliittymän kautta. Tontin sisäisen ajoyhteyden minimileveyden tulee olla pelastuslaitoksen ohjeiden mukaan vähintään 2,5 metriä, mikä mahdollistaa ambulanssin pääsyn mahdollisimman lähelle asuntoja. Ajojtie on huoltokelpoinen ja sen leveys täyttää minimivaatimuksen eikä tontin sisäisen ajotien, ja avoautoaikkojen etäisyydelle tontin rajoista ole määräyksiä.

Asuinrakennus on sijoitettu naapurin puolella rakennusalueelle yli 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Kesäsauna sijoittuu yli 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja savuhormin korkeus on mitoitettu määräysten mukaisesti. Puulämmitteisten saunojen tai tulisijojen rakentamista ole kielletty. Saunan rakentaminen ei aiheuta tarpeetonta haittaa naapurille tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa. Hanke täyttää rakennusluvan myöntämiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä sekä rakennusjärjestyksen 17 §:ssä asetetut edellytykset ja lupa on tullut myöntää.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma
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:

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 127, 135, 138, 139, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen

p. 040 185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA, Lupapäätös 2024 796 A (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus Päivätie 11 A ja B (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Vastine oikaisuvaatimukseen rakennuslupa 2024-796 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_asemapiirustus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_1. krs (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_2. krs (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_js-etelä (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_js-itään (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_js-länteen (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-796_js-pohjoinen (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

20.03.2025

EI JULKAISTA, Saate (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Appeal updated (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijät

1099/10.03.00/2025

§ 41

Uudisrakennuslupa 2024-1349, Hepokorvenkaari 1

Päätöspäivämäärä	20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	26.3.2025

Rakennuspaikka	49-65-3-1 HÖGNÄS Pinta-ala 167791.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 1 02940 ESPOO Asemakaava T-1, +58.0, e=0.60, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 100674.6 k-m ² 0.0 k-m ²
-----------------------	---	--

Hakija	Microsoft 3465 Finland Oy Keilalahdentie 2-4 02150 Espoo
---------------	--

Toimenpide	Datakeskuksen (1), sen toimintaa tukevien apurakennusten (2, 3) ja rakennelmien (13 muuntamo, 7 sähkölaitekonttia, pyörä- ja tupakkakatokset) rakentaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta
-------------------	--

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104193806H	38747.0	33329.0	269938.0	2
2	104193807J	27.0	27.0	75.0	1
3	104193808K	15.0	15.0	45.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	12.12.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 6 kpl	07.02.2025	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	30.01.2025	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	04.11.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Aloittamisoikeushakemus ja perusteluliite
Pääpiirustukset, 12 kpl
Valtakirja
Kaupparekisteriote
Yva, arviointiselostus
Yva, perusteltu päätelmä
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto, 2 kpl
Fingrid:n lausunto
Naapurin kuulemislomake (Fortum), ei huomautettavaa
Naapurin huomautus ja vastine
Lausunto- ja huomautusyhteenveto liitteineen
Hankekuvaus
Ennakkoneuvottelumuihistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennetyypit
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys LVI-suunnitteluperusteista
Alustava pintavesisuunnitelma (osa tontista)
Hulevesisuunnitelma, 6 asiakirjaa (yksi näistä koontipiirustus)
Työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma (päivitetty 1. rakennusvaiheesta)
Sammutusjätevesien hallintasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Selvitys sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista
Energiaselvitys (koskee rakennusta1)
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kerrosalalaskelma

Värilliset julkisivupiirustukset, 2 kpl

Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa datakeskuksen (HEL17), sen toimintaa tukevien apurakennusten (pumppuasema ja jätesuoja) ja rakennelmien (muuntamot 13 kpl, sähkölaitteet 7 kpl, pyörä- ja tupakkakatokset) rakentamiselle. Lisäksi haetaan lupaa rakentamistöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan mm. sillä, että rakentamisen välittömällä aloittamisella varmistetaan kunnan alueidenkäytön ajanmukaisten tavoitteiden toteuttaminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla. Rakentamisen välitön aloittaminen rakennuslupien mukaisesti nopeuttaa hankkeen toteuttamista, jolla varmistetaan Suomessa myös turvallinen ja energiatehokas tiedonkäsittely- ja suojauskapasiteetti yhteiskunnan kriittisille palveluille. Aloittamisoikeuden myöntämisen kaikille lupahakemuksen mukaisille vaiheille ja koko hakemuksen mukaiselle rakentamisalueelle on esitetty olevan välttämätöntä, jotta työt alueella voidaan tosiasiallisesti toteuttaa aikataulussa ja optimaalisesti.

Lupa-alue rakennuksineen on osa tonttia 65-3-1, jolle on jo myönnetty lupa (2024-616) datakeskushankkeen 1. vaiheen (HEL16) rakentamiseen. Aiempi lupa on käsittänyt idänpuoleisen datakeskusrakennuksen ja sitä palvelevien apurakennusten lisäksi mm. koko tontin kaikki maanrakennustyöt ja aitarakenteet. Koko hankekokonaisuutta koskevat liiteasiakirjat (kuten esim. pohjatutkimus, pihasuunnitelma ja väestösuojapiirustus) on toimitettu jo myönnetyn luvan liitteeksi. Lupahanke liittyy 1. lupavaiheessa esitettyihin liikenne- ja pelastustieväyliin ja hulevesijärjestelmiin.

ASEMAKAAVA

Kortteli on asemakaavassa T-1 Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalaista saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimintaa tukevia henkilökunnan lepo- ja majoitustiloja 5 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 100675 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä sekä pysäköintitilat. Rakennusten kerroslukua ei ole rajattu, vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +58.0.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen

törmäysriskin takia.

Korttelialueella tulee käyttää yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee sopeutua ympäröivään alueeseen ja vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvuskorkeuden yläpuolelle. Toimisto- ja apurakennukset tulee toteuttaa pääasiallisena viherkattorakenteena. Rakennusten kattopintoja tulee lisäksi hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana.

YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Uudenmaan ELY-keskus on antanut hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnista (yva) perustellun päätelmän 4.6.2024. Microsoft Oy:n Espoon datakeskushankkeella ei yhteysviranomaisen arvion mukaan ole todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia. Arvio on tehty huomioiden arviointiselostuksessa esitetyt haittojen lieventämistoimenpiteet.

Yva:n perustellun päätelmän mukaan hanketta koskevaan lupahakemukseen on liitettävä arviointiselostus ja em. perusteltu päätelmä, jotka ovat luvan liiteasiakirjoissa. Lupaviranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen eikä tehdä muuta siihen rinnastettavaa päätöstä ennen kuin se on saanut käyttöönsä arviointiselostuksen ja perustellun päätelmän. Lupapäätökseen on sisällytettävä perusteltu päätelmä, ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon.

Perustellun päätelmän mukaan hankkeen jatkokäsittelyssä ja -suunnittelussa on muun em. päätelmässä esitetyn lisäksi huomioitava erityisesti seuraavat keskeiset asiat:

- työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen maanrakentamisen aloittamista.
- lupavaiheessa valvontaviranomaiselle tulee esittää tarkempi vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenottosuunnitelma.
- rakentamisessa tulee soveltaa Pääkaupunkiseudun

työmaavesiohjeessa (HSY 2024) kuvattuja haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvoja sekä toimintaohjeita.

- hankealueen hulevesien purkureitin kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheutua haittaa hulevesien johtamisesta.
- on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, joilla pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvien vaikutusten epävarmuuksia ja riskejä vähennetään ja pohjavesiin kohdistuvia haittoja estetään.
- liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen ja toteuttamisen yksityiskohdat on suunniteltava yksityiskohtaisesti.
- rakentamisen aikaiselle melulle tulee asettaa riittävät ohjearvot ja tarvittaessa edellyttää melumittauksien suorittamista.
- toteutettavien pölyn lieventämistoimenpiteiden tulee olla vähintään samantasoisia kuin arvioinnissa käytetyt keinot.

Hanke on todennut jo 1. lupavaiheessa, että perusteltu päätelmä on huomioitu hankkeessa ja vastannut em. asioihin liittyen seuraavasti:

- Urakoitsija on huolehtinut ja vastaa työmaavesien käsittelyrakenteiden toteuttamisesta ennen maanrakentamista.
- Hulevesisuunnitelmaa on tarkennettu ja esitelty rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelualueen viranomaisille.
- Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje on otettu huomioon päivitetyssä hulevesisuunnitelmassa.
- Hanke on huomionnut annetut reunaehdot (purkuvesien haitta) hulevesisuunnitelmassaan. Mikäli hulevesien purkureittejä on tarve muuttaa kaupungin toimesta, hanke tarkentaa suunnitelmiaan tämän mukaisesti.
- Hulevesisuunnitelmaa on tarkennettu ottaen huomioon pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvat vaikutukset.
- Liito-oravan kulkuyhteys on otettu huomioon suunnitelmissa. Tonttien (lupatontti 65-3-1 ja eteläisempi T1-tontti 65-2-1) välisellä alueella liito-oravan kulkuyhteydet on turvattu kaavan mukaisella ratkaisulla, jossa kulkureitti sijaitsee lupahankkeen eteläpuolisella viherkäytävällä. Tämän lisäksi hankkeen tontin reunoille tulee puustokaistale, joka tukee mahdollista liito-oravan liikkumista kaavan mukaisella viherkäytävällä.
- Melujen ohjearvot ja melumittauksien suorittaminen on huomioitu ääniteknisessä selvityksessä ja työmaasuunnitelmissa.
- Urakoitsijan suunnitelmissa on tarkat toimenpiteet pölyn lieventämistoimenpiteiden huolehtimiseksi.

RAKENNUSHANKE

Datakeskusrakennus koostuu kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja yksikerroksisesta datakeskuksesta. Pumppuasema ja jätesuoja ovat yksikerroksisia. Muuntamot ja sähkölaitteet ovat teknisiä laitteita ja niiden tiedot sisältyvät asemapiirustuksen lisäksi värillisiin julkisivupiirustuksiin.

Datakeskuksella on kaksi käyttötapaa, datakeskus ja lämmöntuotantolaitos. Datakeskuksella muodostuvaa hukkalämpöä tullaan hyödyntämään ottamalla sitä talteen Fortum Power and Heat Oy:n lämpölaitoksella ja siirtämällä sitä alueelliseen kaukolämpöverkoston hyödynnettäväksi Espoon, Kirkkonummen ja

Kauniaisten alueilla. Lämmöntuotolle ei edellytetä toimintavarmuutta, kohde täydentää olemassa olevaa lämpöverkkoa.

Datakeskusrakennuksen eri osien räystäskorkeus alittaa kaavan mahdollistaman enimmäiskorkeuden +58.0. Rakennusten ja rakennelmien julkisivumateriaalit ovat pääosin metallia ja pääväritykseltään harmaita, datakeskusrakennuksen toimisto-osaa korostetaan kehä III:n suuntaan vaaleammalla värityksellä. Datakeskusrakennuksen toimisto-osassa on viherkatto, muuten rakennuksessa on bitumihuopainen tasakatto ja sen muoto on vaihteleva johtuen lämmöntalteenottoratkaisun sijoittamisesta rakennuksen sisään. Ko. vesikattopinnan yläpuolisiin julkisivuihin asennetaan aurinkopaneelikenttiä (yhteensä noin 840 m²). Talousrakennuksissa on viherkatot.

Kohde suojataan automaattisella vesisprinkleri-sammutuslaitteistolla. Datakeskusrakennukseen toteutetaan myös kattava automaattinen paloilmoitinjärjestelmä, jonka välityksellä sprinklerijärjestelmän antama palohälytys johdetaan hälytyskeskukseen.

Jätteitä varten tontille rakennetaan datakeskusrakennuksen kaakkoiskulman läheisyyteen erillinen jätesuoja, jonka yhteyteen sijoitetaan kaksi jätepuristinta. Pyörä- ja tupakkakatokset sijoitetaan rakennuksen lounaiskulmaukseen.

Hulevedet käsitellään ja viivytetään tontilla, ratkaisut on esitetty 1. lupavaiheessa. Sadevesiä käytetään rakennuksen omassa toiminnassa. Hulevedet johdetaan tontilta kaupungin puistoalueelle kaupungin omaan hulevesien purkupisteeseen, josta vedet ohjautuvat edelleen yksityisten maiden kautta Hanabäckenia pitkin Bodominjärveen.

RAKENNUSOIKEUS

1. lupavaiheen jälkeen tontilla on jäänyt käyttämättä rakennusoikeutta 74288 kem². Luparakennusten kokonaisala on yhteensä 38789 m² ja rakennusten kerrosala on yhteensä 33371 kem². Kokonaisalan ja kerrosalan välinen 5418 m² ero johtuu vesikaton tasolla olevista iv-teknisistä tiloista. Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 29076 kem² ja MRL 115 § sallimaa lisäkerrosalaa käytetään 4295 kem². Ulkoseinärakenteiden vahvuus ei ylitä 250 mm, joten MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä ei seinärakenteen osalta ole. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 45 212 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hankkeessa ei ole asemakaavapoikkeamia.

Hanke poikkeaa asetuksista seuraavasti perusteluineen:

1) RAK11 Datakeskusrakennus, YmA rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017) 25§ 3. mom.:
Datakeskuksen katolle ei ole kiinteää kulkuyhteyttä ulkokautta. Poikkeamisen tarve johtuu hankkeeseen ryhtyvän sisäisistä turvallisuusvaatimuksista. Turvallinen kulkureitti ulkokautta on

järjestettävissä nostimen tai erikseen pystytettävien telineiden avulla, joten poikkeamisesta ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa tai vaaraa rakennuksen käyttöturvallisuudelle huolto- ja kunnossapitotyössä.

2) RAK11 Datakeskusrakennus, VnA rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) 4§:

Väliovet eivät teknisistä syistä ja tilaajan vaatimuksista johtuen kaikilta osin täytä esteettömän oven tai kynnyksen vaatimuksia. Tasojen välinen hissi on sijoitettu toimisto-osaan, jotta se täyttäisi esteettömyysasetuksen määräykset työtiloille. Poikkeaminen johtuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja teknisistä vaatimuksista. Poikkeamisesta ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa rakennuksen käytölle, koska rakennuksen käyttötarkoitus asettaa tietyt vähimmäisvaatimukset tiloissa työskentelevien fyysiselle toimintakyvyille, jolloin saavutettavuus toteutuu riittäväällä tasolla.

3) Pintamateriaalin paloluokitus, YmA rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) §16:

Hankkeessa poiketaan taulukosta 6, jossa on vaatimukset osastoiville rakenteille. Datakeskushallin ja sen toimisto-osan pinta-alaosastoiva EI-M90 -luokan palo-osastointi toteutetaan A2-s1, d0 luokan tuotteesta. Kyseessä on pelti-villa-pelti elementti, joka on testattu ja luokiteltu vähintään EI-M 90 -luokkaan. Elementin pinnassa käytetyt liimat ja maalit aiheuttavat sen, että se ei kokonaisuutena täytä standardissa SFS-EN 13501-1 kohdassa 11.8.2 luokan A1-luokan tuotteille asetettuja A2-luokkaa tiukempia vaatimuksia. Sekä luokkaan A1 että luokkaan A2 kuuluvat tuotteet ovat palamattomia. Pelti-villa-pelti elementin pinnoitteiden A2 -luokkaan luokituttava palokäyttäytyminen ei vaikuta EI-M 90 -luokan rakenteen toimivuuteen palotilanteessa kokonaisuutena ja rakenne yhä täyttää sille asetetut oleelliset tekniset vaatimukset.

Poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin. Vastaavat poikkeamat ovat hyväksytyt 1. lupavaiheessa.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 1000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 ap / 200 kem2 varastotiloja kohti, 1 ap / 100 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 ap / 80 kem2 toimistotiloja kohti, lupahankkeelle yhteensä vähintään 62 ap.

Autopaikkoja toteutetaan nyt kattamattomana pihalle 62 ap, joista 5 ap toteutetaan liikuntaesteiselle mitoitettuna ja 11 ap varustetaan sähköautojen latauslaitteilla. Tontille tulee yhteensä 19 sähköauton latauspistettä ja 11 sähköauton latauspistevalmiuspaikkaa.

Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on 1 pp / 2000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 pp / 2000 kem2 varastotiloja kohti, 1 pp / 1000 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, lupahankkeelle yhteensä vähintään 46 pp. 1. lupavaiheen pyöräpaikkavaatimus oli 47 pp. Pyöräpaikkavaatimus on yhteensä 93 pp. 1. lupavaiheessa pyöräpaikkoja on todettu toteutettavan 71 pp, joista 39 pp sijoitetaan väestönsuojarakennukseen ja 32 pp 1. päärakennuksen pääsisäänkäynnin edustalle toteutettavaan pyöräkatokseen. Lisäpaikkoja tulee tässä vaiheessa toteuttaa vähintään 22 pp. Pyöräpaikkoja esitetään

toteutettavaksi katokseen 40 pp (tontilla yhteensä 111 pp).

Tontille toteutetaan erillinen S1-luokan väestönsuojan käsittävä rakennus, joka toimii normaaliajan käytössä polkupyörävarastona ja huoltotilana. Rakennukselle on myönnetty lupa 1. lupavaiheessa. Suojajapaikkoja toteutetaan alueella toimivan enimmäishenkilömäärän mukaan 180 suojajapaikkaa.

MUUT SELVITYKSET

Meluntorjuntaan liittyen liitteisiin on toimitettu meluselvitys sekä selvitys rakenteiden ääneneristävydestä. Suunnittelukohteeseen ei ole tulossa erillisiä konesaleja palvelevia lauhduttimia, vaan melupäästö syntyy ensi sijassa muilla tavoin toteutettavista ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmistä. Kohteeseen ei ole suunniteltu varavoimageneraattoreita. Tontin datakeskusten yhdessä aiheuttama melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia ohjearvoja 55 dB päiväaikaan ja 50 dB yöaikaan ympäristön asuinalueilla. Liikennemelutasot eivät ole suuremmat lähiympäristön asuinrakennusten piha-alueilla tai julkisivuilla datakeskuksen rakennusten heijastusvaikutuksen vuoksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut hanketta ehdoin, että jatkosuunnittelussa varmistetaan 1. rakennusvaiheen lupaa vastaavasti datakeskusrakennuksen pääväriksi esitetyn metallihohtoväriin soveltuvuus ympäristöön paikan päällä mahdollisimman varhaisessa rakentamisen vaiheessa ja lisäksi pyritään lisäämään puuistutuksia piha- ja istutussuunnitelmaan, joka tulee toimittaa hyväksyttäväksi 1. vaiheen rakennusluvan lupamääräyksen mukaisesti. Lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

Hankkeen palo-, rakenne- ja lvi-tekniiset ratkaisut sekä työmaavesien hallinta- ja hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty 1. lupavaiheessa useassa erillisessä teknisessä esittelypalaverissa eikä uusia teknisiä ennakkoneuvotteluja ole nähty tarpeellisiksi. Pelastuslaitoksen kanssa on hanke pitänyt tätä hakemusta koskien erillisen paloteknisen ennakkoneuvottelun.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

1. lupavaiheessa lupa-asiakirjoihin toimitettiin 3. osapuolen puoltavat lausunnot koskien vesienhallintaratkaisuja koko kiinteistöllä sekä alapohjarakennetta, joka on tässä lupahankkeessa 1. lupavaihetta vastaava eikä uutta lausuntoa ole nähty tarpeelliseksi pyytää. Ympäristönsuojelun palvelualue on tätä lupaa haettaessa kommentoinut 1. lupavaiheen jälkeen päivitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa. Lupamääräykset vesien käsittelyyn ja luontoarvoihin liittyen on kirjattu tälle luvalle 1. lupavaiheen mukaisina.

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on tuonut antamassaan lausunnossa esille kehä III:n (kantatie 50) vuorokausiliikennemäärän 40960 ajoneuvoa ja nopeusrajoituksen 100

km/h ja todennut, että vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Lausunnossa on lisäksi todettu, että mikäli julkisivuun sijoitetaan maantien käyttäjille suunnattuja mainoslaitteita (ei sijoiteta), tulee niistä pyytää erillinen lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta ennen rakennusluvan myöntämistä. Lisäksi vastuualue on todennut suhtautuvansa kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Kun rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista, ei vastuualueella ole ollut muuta huomautettavaa rakennushankkeesta. Lausunnossa on lisäksi todettu, että ko. lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomais harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristövaikutukset ja alueidenkäyttö - vastuualueen lausunnossa on tuotu esille, että YVA-lain (252/2017) 26 §:n mukaan lupapäätökseen on sisällytettävä arviointiselostus ja perusteltu päätelmä (on sisällytetty), ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon. Työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen alueen maanrakentamisen aloittamista, joka on tarpeellista valumavedet vastaanottavien vesistöjen vedenlaadun ja lajiston turvaamiseksi. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava myös muut päätelmän Hankkeen jatkokäsittelyssä huomioitavaa -kohdassa mainitut asiat. Kyseisessä kohdassa on mainittu mm. vesistövaikutusten seurantaohjelman ja pohjavesisuunnitelman esittäminen. Lisäksi on muistutettu asemakaavan meluun liittyvistä määräyksistä koskien lintujen pesimäaikaa sekä muuttohuipun välistä aikaa. Lausunnossa on myös todettu, että ELY-keskus on 9.11.2022 antanut päätöksen koskien lahokaviosammaleen esiintymistä hankealueella (UUDELY/14884/2022). Päätöksessä on todettu, että datakeskushanketta koskien tulee sovellettavaksi päätöksenantohetkellä voimassa olleen luonnonsuojelulain (LSL; 1096/1996) 48 §:n 1 momentissa säädetty yleispoikkeus rauhoituksen sisältämistä kielloista eikä 48 §:n 2 momentin mukainen lupa poiketa LSL:n 42 §:n rauhoitussäännöksistä siten ole tarpeen.

Fingrid on toimittanut kuulemiskirjeeseen vastauksena lausunnon, jossa on todettu, että palvelinkeskus oheistoimintoineen voidaan toteuttaa ottamalla 400 kV johdon Espoo-Tammisto osalta huomioon lausuntoon kirjatut seuraavien otsikoiden alla olevat seikat: Johtoalue ja suunniteltu pylväiden siirto, Vaarajännitteet, Voimajohtopylväiden maadoitukset, Rakennukset, Tiet, Valaisinpylväät, Vesi- ja viemäriputkistot, Maa- ja kuitukaapelit, Aita, Ojat ja vesialtaat, Maanmuokkaus, maamassojen siirto ja kasvillisuus johtoalueella, Paalutus sekä Työskentely johdon läheisyydessä. Kun hanke on valmistunut, on kaikki maanalaiset rakenteet kartoitettava vähintään 50 metrin etäisyydellä voimajohdon keskiliinjasta, kartoituksen tekemiseen on annettu tarkentavia tietoja. Jos hankkeen suunnitelmat muuttuvat tai alueelle suunnitellaan jotain, mitä

ko. lausunnossa ei ole ohjeistettu, on siitä pyydetty ilmoittamaan. Myös ilmoitus kohteen valmistuttua on pyydetty tekemään Fingridille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille kirjeitse ja Maankäyttö- ja rakennuslain 132 § mukaisesti myös internetissä. Em. pykälän mukaisesti Uudenmaan ELY-keskukselle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen ja asiassa jätetyistä huomautuksista ja lausunnoista on laadittu yhteenveto, jonka on oltava 132 § mukaan yleisesti saatavilla samaan aikaan kun päätös annetaan.

Hankkeesta on yllä kirjattujen ELY-keskuksen ja Fingridin lausuntojen lisäksi tullut yksi huomautus (sisältäen 5 liitettä) kiinteistöltä [REDACTED] ([REDACTED]). Huomautuksessa on todettu, että 1. vaiheen rakennuslupapäätöksestä ovat Espoon ympäristöyhdistys ja allekirjoittaneet naapurit valittaneet Helsingin hallinto-oikeuteen, jossa on tällä hetkellä menossa osapuolten kuuleminen. Ennen kuin Helsingin hallinto-oikeus on antanut 1. vaiheen valituksesta lainvoimaisen päätöksen, on täysin ennen aikaista myöntää rakennuslupaa toiselle vastaavalle hankkeelle. Huomautuksessa on tuotu esille, että tontilla alkaneet rakennustyöt ovat aiheuttaneet ympäristöhaittoja, erityisesti melun on naapuruston vakituisille asukkaille todettu olevan erittäin häiritsevää. Hulevesien hallinnan on todettu olleen puutteellista alusta saakka ja siinä on edelleen todettu olevan häiriöitä. On tuotu myös esille, että Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on tehnyt meluilmoituksen päätöksen, jossa melun lisäksi on otettu kantaa myös vesien hallintaan ja myös tästä päätöksestä ovat Espoon ympäristöyhdistys ja allekirjoittaneet naapurit valittaneet Vaasan hallinto-oikeuteen, jossa asia on kuulemisvaiheessa. Ennen kuin Vaasan hallinto-oikeus on antanut melupäätöstä koskevasta valituksesta lainvoimaisen päätöksen, on ennen aikaista myöntää rakennuslupaa toiselle vastaavalle hankkeelle samalla alueella. Se tulisi väistämättä lisäämään jo olemassa olevia ympäristöhaittoja. Lisäksi huomautuksessa on tuotu esille seikkoja, joihin on haluttu lupakäsittelyvaiheessa ennen huomautuksen tekoa vastauksia ja todettu, että osaan kysymyksistä ei ole saatu vastauksia (lupakäsittelijä on välittänyt kysymykset pääsuunnittelijan vastattavaksi). On haluttu varmistus generaattoreiden määrästä (niitä on vain 1. lupavaiheen suunnitelmissa) sekä tietää, mitä asemapiirustuksessa esitettyjen sähkölaittekonttien UMS- ja LK-merkinnät tarkoittavat ja onko mahdollista, että HEL17 hankkeelle rakennetaan generaattoreita myöhemmin sekä vaatisiko niiden rakentaminen rakennusluvan. Lopuksi on todettu, että kansalaisen näkökulmasta on kestävämpää, että valtavan hankkeen luvitus etenee paloittain ilman, että kokonaisuudesta on mitään takeita. Rakennuslupaa ei tule myöntää HEL17 hankkeelle, ennen kuin datakeskusalueen jäljellä olevasta rakentamisesta saadaan kattava selvitys.

Luvan liitteeksi toimitetussa lausuntojen ja huomautusten yhteenvedossa on myös vastattu huomautuksiin:

- Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausuntoon on vastattu, että julkisivuun ei tule mainoslaitteita eikä hanke

johda hulevesiä tai puhdistettuja jätevesiä maantien sivuojaan.

- Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristövaikutukset ja alueidenkäyttö - vastuualueen lausuntoon on vastattu seuraavasti: Työmaan vesienkäsittelyrakenteet toteutetaan ennen maanrakentamisen aloittamista. 1. lupavaiheen yhteydessä on esitetty hankekokonaisuuden tarkennettu vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenottosuunnitelma, minkä lisäksi Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa kuvatut haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvot ja toimintaohjeet on otettu huomioon suunnittelussa ja tullaan huomioimaan rakentamisessa. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta on suunniteltu asemakaavassa edellytetyllä tavalla siten, että hulevesien purkureitistä ei aiheudu haittaa kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille. Lupahakemuksen yhteydessä on aiemmin esitetty myös suunnitelma toimenpiteistä, joilla pohjaveden laatuun ja pinnan tasoon kohdistuvien vaikutusten epävarmuuksia ja riskejä vähennetään ja pohjaveteen kohdistuvia haittoja estetään. Liito-oravan kulkuyhteydet ja lintujen pesimäaika sekä muuttohuippu otetaan huomioon hankkeessa asemakaavamääräysten mukaisesti.

- Fingridin huomautukset huomioidaan suunnittelussa ja rakentamisessa yhteistyössä Fingridin kanssa.

- [REDACTED] huomautuksiin on vastattu varmistamalla, että HEL17 hankkeeseen ei sisälly nyt eikä jatkossakaan (teknisesti mahdollisena) generaattoreita. Kysytyt lyhenteet ovat englanninkielisiä ja tarkoittavat sähkölaiteteknteja (eivät sisällä generaattoreita) ja linjakaivoja. HEL16 hankkeen rakentamiseen liittyvillä mahdollisilla valitusprosesseilla ole merkitystä HEL17 rakennusluvan myöntämisen edellytysten täyttymisen arvioimisessa: asemakaava-alueella tärkein lupaedellytys on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Hepokorvenkallion asemakaava on laadittu nimenomaisesti datakeskusrakentamista varten ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 4.6.2024 antanut perustellun päätelmänsä ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta, jossa ELY-keskus toteaa johtopäätöksensä, että Espoon datakeskushankkeella ei ole todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia, huomioiden arviointiselostuksessa esitetyt haittojen lieventämistoimenpiteet. Meluilmoituksen mukaisesta toiminnasta aiheutuvan rasituksen voimakkuutta on todettu mitattavan ja seurattavan tehdyn päätöksen edellyttämällä tavalla. Ympäristönsuojelun palvelualueen hyväksymistä 3 eri mittauspisteestä suoritettujen melumittausten tulosten perusteella käynnistetystä rakentamistyöstä aiheutuva päiväaikainen melutaso ei ole ylittänyt raja arvoja. HEL17 hankkeen rakennustöiden meluvaikutuksien hallinnassa tullaan noudattamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä viranomaisten antamia päätöksiä, määräyksiä ja ohjeita. Tontilla käynnissä olevan työmaan hulevesien hallinta on tehtyjen mittausten ja vaikutusarviointien perusteella em. päätöksen mukaista. HEL17 hankkeen hulevesien hallinta on suunniteltu Hepokorvenkallion lainvoimaisessa asemakaavassa, jossa on annettu määräykset hulevesien hallintarakenteiden ohjeellisesta sijainnista, sulfidisaviesiintymien huomioon ottamisesta sekä hulevesien käsittelystä ja viivytyksestä,

viivytyksrakenteista ja niiden tilavuudesta, poikkeustilanteista ja sammutusvesistä. Hulevesien käsittely on suunniteltu ja toteutetaan asemakaavan, pääkaupunkiseudun työmaanvesiohjeen sekä ympäristönsuojelun palvelualueelle esitellyn työmaavesien hallintasuunnitelman mukaisesti.

Hanke on asemakaavanmukainen eikä aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille. Lupamääräykset ottavat huomioon annetut lausunnot ja huomautukset. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Datakeskuksen (1), sen toimintaa tukevien apurakennusten (2, 3) ja rakennelmien (13 muuntamo, 7 sähkölaitekonttia, pyörä- ja tupakkakatokset) rakentaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
pohjarakenteiden työnjohtaja
betonirakenteiden työnjohtaja
teräsrakenteiden asennustyönjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma, kosteudenhallintasuunnitelma ja ympäristönsuojelusuunnitelma.

On laadittava tontin yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ympäristönsuojelusuunnitelmassa esitetään vaiheet, joita on noudatettava, jos rakentamisen aikana paljastuisi sulfidisaviesiintymiä.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä sekä väliaikaisten uomien ja altaiden toteutuksessa on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esiteltyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnistä on sovittava ympäristönsuojelun palvelualueen edustajan kanssa.

Karttapohjainen, päivitetty ympäristönsuojelun palvelualueelle esitelty työmaavesien hallintasuunnitelma on asetettava työmaalla sellaiseen paikkaan, jossa se on yleisesti työntekijöiden nähtävillä. Urakoitsijan on huolehdittava työntekijöiden riittävästä perehdyttämisestä työmaavesien hallintaan.

Työmaavesiä tulee tarkkailla Työmaavesien tarkkailuohjelman mukaisesti.

Mikäli työmaa-aikana on tarve päivittää työmaavesien hallintasuunnitelmaa, tulee päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma saattaa tiedoksi ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen työmaavesijärjestelyjen muuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee sammutusjätevesien hallintasuunnitelma esitellä pelastusviranomaiselle.

Luvan asiakirjoihin (Eryyissuunnitelmat) tulee toimittaa 3. osapuolen asiantuntijalausunto LVI-suunnitelmista kokonaisuudessaan, mikäli lvi-tekniset ratkaisut poikkeavat tontille aiemmin myönnetyn rakennusluvan 2024-616 datakeskuksen lvi-suunnitelmista.

Kaikelle Fingridin voimajohdon läheisyyteen tulevalle rakentamiselle tulee olla voimassa oleva risteämälausunto tai rakentaminen on muuten yhteensovittettava Fingridin luvalle antaman lausunnon mukaisesti. Kun hanke on valmistunut, on kaikki maanalaiset rakenteet kartoitettava vähintään 50 metrin etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta. Mahdolliset hankkeen suunnitelmamuutokset, maanalaisten rakenteiden kartoitustiedot sekä kohteen valmistumisilmoitus tulee toimittaa Fingridille lausunnossa ohjeistetun mukaisesti.

Luvan asiakirjoihin (Eryyissuunnitelmat) on toimitettava pelastuslaitokselle esitelty

sammutusjätevesien hallintasuunnitelma.

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

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

Pimeän ajan valaistus ei saa vaarantaa tiellä liikkujien turvallisuutta eikä lisätä lintujen törmäysriskiä rakenteisiin.

Rakennelmille on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen julkisivuelementtien tilaamista tulee työmaalla mahdollisimman varhaisessa rakentamisen vaiheessa varmistaa datakeskusrakennuksen pääväriksi esitetyn metallihohtoväriin soveltuvuus ympäristöön. Työmaakäynnille tulee kutsua lupakäsittelijä. Työmaakäynnillä tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisia, riittävän kokoisia materiaalimalleja sekä kaikkien julkisivunosien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten.

Toimistotilojen rakenteiden ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Pelastuslaitoksen kohdekohtainen viestijärjestelmä tulee kouluttaa pelastuslaitokselle ennen toiminnan aloittamista kohteessa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 132, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1349

EI JULKAISTA, Espoon datakeskus_Perusteltu päätelmä_040624 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, HEL17 rakennustöiden

aloittamisoikeushakemus05032025 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, HEL 17 - Perustelut Aloitusoikeuden hakemiselle - MS 3465 FOy - 10.12.2024 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, HEL17 Yhteenveto huomautuksista ja lausunnoista (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Microsoft_Espoo_datak_YVA_Selostus_20240129_0 (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Huomauttaneet naapurit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 41

20.03.2025

Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

20.03.2025

1098/10.03.00/2025

§ 42

Uudisrakennuslupa 2024-1495, Mankkaanmalmi 2

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka

49-26-154-2

Mankkaanmalmi 2

MANKKA

02180 ESPOO

Pinta-ala 4833.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

YSA I-III +29.5, 2800, Sosiaalitointa ja
terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten
korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

2800.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Kiinteistö Oy Espoon Sunville
Leppäsuonkatu 4
00100 HELSINKI

Toimenpide

Erytisryhmien asuinrakennuksen (1) ja talousrakennuksen (2)
rakentaminen sekä maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104195104C	2819.0	2668.0	9585.0	3
2	104195107F	37.0	37.0	107.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
	Paloluokka P2	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2024	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö 19.12.2024	Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 7 kpl (2 huomautusta) 28.01.2025	Ei arvoa
	Espoon seudun ympäristöterveys 27.02.2025	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 19 kpl	
	Valtakirja, 3 kpl	
	Ekyj:n päätös (tontin vuokraaminen)	
	Kokouspöytäkirja	
	Kaupparekisteriote	
	Kerrosalalaskelma	
	Huoneisto- ja huoneluettelo	
	Alustava pihasuunnitelma	
	Viherkerroinlaskelma	
	Väri- ja väriliset julkisivut	
	Katujulkisivupiirustus (sis. tonttileikkaus)	
	Ulkoväri- ja väri- ja väriliset julkisivut	
	Ulkoväri- ja väriliset julkisivut	
	Havainnekuva	
	Väestönsuojapiirustus	
	Lämmityskeittiön suunnitelmat (lausunnon antajaa varten)	
	HSY:n liitoslausunto, 2 kpl (toinen sprinkleriliitokselle)	
	Katukorkeusilmoitus	
	Johtoselvitys	
	Maalämpökaivon etäisyydet	
	Puustokartoitus	
	Liito-oravaselvitys	
	Ympäristöselvitys (valokuvia)	
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake	
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet	
	Hankekuvaus	
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista (9 liiteasiakirjaa)	
	Rakennesuunnittelun perusteet	
	Riskiarviolomake, 2 kpl	
	Paloturvallisuussuunnitelma (erillinen selvitysosa)	
	Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet	

Poistumisturvallisuusselvitys, 2 kpl
Sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet
Sammutusjärjestelmän suojausaluekaavio
Lvi-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
Hulevesisuunnitelma sekä Työmaanaikaisen hulevesikaivon periaate
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastine, 2 kpl
Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa vanhusten palvelu- ja tukiasumista käsittävän kerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen (7 kpl maalämpökaivoja ja 2 kpl varakaivoja).

ASEMAKAAVA

Kyseessä on YSA sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Rakennuksen kerrosluvun on vaihdeltava yhden ja kolmen kerroksen välillä ja katon on oltava ilmeeltään yhtenäinen ja vinosti itään päin laskeva. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla + 29.5 m. Asuntoja ei saa sijoittaa Mankkaantien puolella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Mankkaantien ja risteysalueen puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa terasseja eikä parvekkeita. Korttelialueelle saa vesikaton yläpuolelle rakentaa teknisiä tiloja. Julkisivun materiaaleja ohjaavia määräyksiä ei ole annettu.

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus tontilla on 2800 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia työtiloja, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet sekä jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 500 kem².

Tontin lounais- ja eteläosissa on ohjeellinen istutettava alueen osa sekä liittymäkieltoalue. Tontin länsi- ja pohjoisosissa asemakaavassa on alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen / puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa aikana. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus, joka on tehty. Rakennukset ja rakenteet tulee sovittaa maastoon maaston muotoja

seuraten, välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästämällä.

Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaa, rakennuksen tuloilman laatua, hulevesien hallintaa sekä maanalaisia johtoja koskevia määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kolmikerroksinen siten, että sen alin kerros on osittainen ja ko. kerrostasolla on myös kellaritiloja. Alimmassa kerroksessa on henkilökunnan tilojen lisäksi asukkaiden yhteistiloja ja varastotiloja. Länsipäädyssä kaksi ylintä kerrosta käsittävät keittiöllisiä asuinhuoneistoja (tukiasuntoja) ja asukkaiden yhteistilan 3. kerroksessa, itäosassa on yksikerroksinen ympärivuorokautinen palveluasumissiipi (asuinhuoneita), jonka sisäpihan puoleinen piha-alue aidataan kolmilankaverkkoaidalla. Puujulkisivuiseen rakennukseen toteutetaan yhteensä 26 asuinhuoneistoa sekä 31 asuinhuonetta tehostetun hoivan asukkaalle. Rakennuksen julkisivut ovat sisäpihan puolella luonnonvaaleat ja muuten punaiset. Kattomuoto on pituussuunnassa taitteinen harjakatto katemateriaalina bitumikermi (musta), osalle kattolappeista esitetään aurinkopaneelientä.

Rakennuksessa on useita sisäänkäyntejä. Yksi sisäänkäynneistä on alimmassa kerroksessa Mankkaantien puolella linja-autopysäkin lähellä. Kolme 2. kerroksen sisäänkäyntiä ovat sisäpihalla siten, että kaksi niistä johtaa palveluasumissiiven lasitetuille terasseille ja länsiosan kerrostalohuoneistoihin johtaa erillinen sisäänkäynti. Em. sisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan kalliorinteen alaosaan tukiasuntojen asukkaiden ulko-oleskelupiste. Tämän läheisyyteen rakennetaan viherkattainen polkupyörävarasto ja varaston viereen sijoitetaan jätteiden syväkeräysastiat.

Kiinteistön hulevesiä viivytetään rakennuksen etelä- ja koillispuolelle toteutettavissa viivytyssäiliöissä ennen niiden johtamista kaupungin Mankkaantien hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on 2856 m². Rakentamiseen käytetään yhteensä 2705 kem², josta 2668 kem² päärakennukseen ja 37 kem² talousrakennukseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2196 kem², lisärakennusoikeutta käytetään 370 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä on 102 kem². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 604 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta:

- Palveluasumissiipi ylittää rakennusalan rajan Mankkaanmalmitalueseen puolella noin 0,3 m (ja räystäs ylittää rakennusalan enimmillään noin 1,1 m), jota perustellaan sillä, että rakennusmassan sijainti rakennusalan raja ylittäen parantaa ahtaan tontin pohjoispuolella sijaitsevan piha-alueen toimintoja.
- Suunnitelmassa esitetyt hulevesipainanteet poikkeavat asemakaavassa

esitetystä ohjeellisista hulevesialueista, jota perustellaan sillä, että tontilla pyritään säilyttämään asemakaavan mukaisesti mahdollisimman paljon isoja mäntyjä. Mäntyjen juuriston suojelemiseksi kaikki kaivuu- ja täyttötöyt niiden juuristoalueella on pidettävä mahdollisimman vähäisinä, minkä vuoksi hulevesipainanteiden muotoilu ohjeellisille alueille säilytettävien puiden läheisyyteen ei onnistu.

Lisäksi hanke poikkeaa katukorkeusilmoituksen sallimasta 6 m enimmäisleveydestä siten, että lausunnon mukaisen asfaltoidun liikenneväylän ohelle toteutetaan noin 2,9 m leveä nurmikivetty osuus. Poikkeamaa perustellaan sillä, että pelastusauton on ajettava sisäpihalle ja kapea Mankkaanmalmi-katualue ei anna kääntymiselle riittävää tilaa katukorkeusilmoituksen mukaista liittymäleveyttä noudattaen. Mankkaanmalmin liittymä on ainoa asemakaavan sallima liittymäkohta tontilla. Kaupunkitekniikan keskus on todennut poikkeaman mahdolliseksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetuin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkavaatimus korttelissa on vähintään 1 ap / 200 kem² (11 ap), esteettömiä autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 30 ap. Autopaikkoja toteutetaan 11 ap, joista on 1 le-ap. Lisäksi tontille osoitetaan le-saattopaikka, joka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Puolet autopaikoista varustetaan lämmityspistorasioilla ja 2 ap varustetaan sähköauton latauslaitteilla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 200 kem² (11 pp). Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan talousrakennukseen 13 pp ja Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin yhteyteen pihalle 4 pp.

Alimman kerroksen länsipään kellariosaan rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joka mitoitetaan kerrosalaperusteista mitoitusta (44 m², 59 henkilöä) suurempana riittämään rakennuksen asukkaille ja työntekijöille. Varsinaista suoja-alaa toteutetaan 52,5 m² 70 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluserivitys ja selvitys rakenteiden ääneneristävydestä. Melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla terasseilla sekä parvekkeilla ja ulkoseinärakenteiden ääneneristävyys on riittävä ulkovaipan äänitasoerovaatimuksen saavuttamiseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut sitä ehdoin, että jatkosuunnittelussa huolehditaan kaupunkikuvallisesti näkyvän taitteisen kattopinnan säilymisestä rauhallisena pyrkien minimoimaan sen ilmettä rikkovia iv-eliimiä tmv., pyritään sovittamaan

rakennus ja pihamaasto avokallioon muotoilemalla kalliota esim. luiskaten sitä pystysuoran kallioleikkauksen ja turva-aitojen sijaan ja tutkitaan mahdollisuutta lisätä varastotilaa rakennuksen kellarikerrokseen. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen päivitetty kallion muotoilun osalta ja alimpaan kerrokseen on lisätty varastotilaa. Vesikatolle on lisätty suunnittelun edetessä aurinkopaneeleja, joiden sijoituksessa on huomioitu annettu lausunto.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä eikä teknistä esittelypalaveria ole nähty tarpeen järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt tontin vuokraamisesta hankkeeseen ryhtyvälle (Kiinteistö Oy Espoon Sunville).

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristöterveyden palvelualueen lausunnossa on annettu erikseen huomioita liittyen elintarvikevalvontaan (keittiösuunnitelmaan ei ollut huomautettavaa), terveydensuojeluun (siivousvälinetilojen riittävyys ja henkilökunnan tavaroiden asianmukaiset säilytyspaikat) ja talousveteen (legionellabakteerien leviämisen estäminen). Lausunnon jälkeen suunnitelmiin on lisätty siivoustiloja ja kaappi henkilökunnan suojavaatteille. Lämminvesilaitteiston vaatimukset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmässä ja annetussa lausunnossa on kiinnitetty huomiota mm. ikäihmisten mahdollisuuteen asua kumppaninsa kanssa, yhteistilojen vähäisyyteen etenkin tukiasumisen pihatilassa, oleskelupihojen avautumiseen pohjoiseen, Mankkaanmalmin puoleisen ajoväylän jyrkkyyteen ja tätä kautta Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin toimivuuteen ja mm. riittäviin käsijohteisiin siellä, tarpeeseen merkitä vieraille tarkoitettut autopaikat, pyörällisten apuvälineiden pesumahdollisuuteen, käytävätilojen käsijohteiden riittävyteen, hissien esteettömiin teknisiin ratkaisuihin, varastotilojen määrään, henkilökunnan sosiaalityötilojen toimivuuteen sekä toimiviin opasteisiin sekä ulkona että sisällä. Lausunnon jälkeen suunnitelmiin on lisätty väliovivarauksia asuntojen yhdistämiseksi hoivapuolella, päivitetty henkilökunnan sosiaalityötilojen wc-tilaan käynti, lisätty Mankkaantien puoleiselle sisäänkäynnille toinen käsijohde ja järjestetty polkupyöräpaikat uudelleen sekä lisätty alimpaan kerrokseen apuvälineiden pesupiste ko. sisäänkäynnin läheisyyteen. Lisäksi on lisätty sisäpihalle avautuva parveke tukiasuntosiiven 3. kerrokseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa.
- Lännenpuoleisen naapurikiinteistön 26-141-1 huomautuksessa (5 liitesivua) on todettu, että naapuri on jo aiemmin huomauttanut kaavamuutoksen yhteydessä suunnitellun rakennuksen sijainnista ja

koosta. Huomautuksessa on nyt tuotu esille kuusi erillistä seikkaa: hoivarakennuksen on todettu olevan liian lähellä naapurin rajaa, rakennuksen katon on todettu olevan liian korkea luoteispäädyssä (js-korko on +27.81), on pyydetty päivittämään julkisivupiirustus siten, että siinä näkyy myös naapurirakennukset (havainnekuvien rakennuksesta antamaa vaikutelmaa on pidetty liian pienenä), on pyydetty varaamaan piha-alueen takareunan aidan ja avokallion reunan väliin metrin verran tilaa polun mahdollistamiseksi kiertämään kallion reunaa pitkin, on pyydetty maalämpökaivojen sijoittuvan mahdollisimman kauas naapuritontin rajasta ja lisäksi on edellytetty tontin luoteispäädyssä säilytettävien puiden rakennusaikaista riittävää suojausta.

- Mankkaanmalmin puoleisen ajoliittymän vastakkaisen kiinteistön [REDACTED] huomautuksessa on todettu uudishankkeen rakentamisen myötä aiheutuvan naapurille huomattavaa haittaa lupakiinteistöä käyttävien ajoneuvojen valoista etenkin pimeään aikaan. Lisäksi suunnitelmaa on kritisoitu myös sen vuoksi, että se hävittää mm. päiväkotiryhmien käyttämän, nautintoa tuoneen metsäalueen keskeltä Mankkaata.

Hankkeen huomautuksiin antamissa vastineissa on todettu mm., että tontin ajoliittymän sijaintia ohjaa asemakaava: ajoliittymän ja tontin rajan välissä on kaistale, jonka luonne maisemakuvassa tulee kaavan mukaan säilyttää. Tämä määräys sekä tontin rajan vieressä oleva säilytettävä puusto, hulevesien hallinta tontilla ja maaston korkeuserot ohjaavat ajoväylän sijaintia. Ajoliittymää on laajennettu tonttipyykin 1 suuntaan, näin ajoväylän linjaus on siirtynyt tontin kulmassa naapurin toiveen mukaan lähemmäksi Mankkaanrinnettä. Tontilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon alueelle tyypillisiä luontoarvoja, kuten kookkaita mäntyjä. Mankkaankallion alueesta säilyy jatkossakin tontin takana sijaitseva puinen kallioalue, jolle johtava polku, lähellä naapurin tonttia, säilyy likimain samassa kohdassa. Rakennuksen luoteisosan sijaintiin ja korkeuteen liittyen vastineessa on todettu, että rakennushanke on näiltä osin asemakaavan mukainen. Vastineen liitteeksi toimitetusta varjoanalyysistä käy ilmi, että suunniteltu rakennus varjostaa naapurin rakennuksia talvisin aamupäivällä, kesäisin varjo ei ylety naapuritontille lainkaan ja syksyllä varjostus tapahtuu aamupäivisin noin kello 11 asti. Varjoanalyysissä ei ole esitetty tonttien välissä sijaitsevia puita, jotka myös osaltaan varjostavat naapuritonttia. Pääpiirustusten liitteenä on piirustus, jossa on esitetty myös katujulkisivupiirustus sekä alueleikkaus, joissa näkyy naapurirakennukset. Ko. piirustuksen pohjana on rakennusvalvonnan arkistosta löytyvä suunnitelma naapurin liikerakennuksesta. Nykyisestä naapurin rakennuksesta ja sen muuttuneesta kattomuodosta, joka poikkeaa arkistossa löytyvistä suunnitelmista, ei löydy suunnitelmia eikä rakennuslupaa. Myös nykytilanteen julkisivu poikkeaa aiemmista lupa-asiakirjoista. Katujulkisivupiirustus ei näiltä osin naapurin osalta vastaa todellisuutta, mutta osoittaa, että suunnitellun rakennuksen mittakaava soveltuu rakennettuun ympäristöön. Lupahankkeen vastuulla ei ole vastata Mankkaanrinteen virkistyskäytöstä tai sen suunnittelusta naapureita ajatellen, tontin käyttö on suunniteltu lupahankkeelle. Maalämpökaivoja ei sijoiteta naapuritontin läheisyyteen, jatkossa myös naapuri voi toteuttaa maalämpökaivoja. Rakennusurakoitsija vastaa säilyvien puiden

suojaamisesta, naapurin huomautusta puiden riittävästä suojaamisesta on pidetty hyvänä

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Suunnitelmissa on niitä lupavaiheessa päivittäen huomioitu myös annetut naapurin huomautukset. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja Rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Luvan asiakirjoihin toimitettu paloturvallisuussuunnitelma tulee päivittää vastaamaan pääpiirustuksia ja olla esitelty pelastuslaitokselle ennen aloituskokouksen tilaamista.

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivuväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakoon hyväksyttävä kustakin eri väristä se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, asennuspiirustus ja materiaalit esitellään esteettömyysasiantuntijalle.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava työmaakäynnin järjestämisestä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin ”Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen” mukaisia ohjeita.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1495

EI JULKAISTA, 323 Esteettömyys selvitys (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Huomauttaneet naapurit

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 43

20.03.2025

1071/10.03.00/2025

§ 43

Uudisrakennuslupa 2023-583, Palokärjenkuja 1

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka

49-51-247-18 Palokärjenkuja 1
LEPPÄVAARA 02660 ESPOO
Pinta-ala 1377.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK-1, 1130, III, al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 1130.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Okra c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjenkuja 1 c/o Skanska Oy
PL 114
00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104080448T	1709.0	1709.0	7158.0	4
2	104080651B	573.0	573.0	1805.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 2kpl	31.05.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	15.05.2023	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	03.04.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
Asemapiirustus DWG
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Esteettömyys selvitys
Hankekuvaus, 2kpl
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2kpl
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Ennakkoneuvotteluasialista
Luonnosvihko
Värilliset julkisivut, ALUE A
Palotekninen selvitys
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palovihko
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pinnantasaussuunnitelma
Pihasuunnitelma
Poikkeamispäätös
Pääsuunnittelijan yhteen vetolomake
Rasitesopimus, 2kpl
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Yhtiökokouksen päätös rakennusluvan hakemisesta
Kiinteistökaupan esisopimus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Ilmoitus väestönsuojasta
Autohallin yleispiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Samanaikaisesti haetaan myös rakennuslupaa (23-585 ja 23-586)

korttelin 51247 tonteille 19 ja 20 sijoittuvien kahden muun kerrostalon sekä rakennuksia yhdistävän pihakannen ja pysäköintilaitoksen rakentamiselle sekä erillistä lupaa asumista palvelevan yhteiskäyttöisen AH -korttelialueen puolelle sijoittuville toiminnoille. Tontilla sijainneen teollisuusrakennuksen purkamiselle on myönnetty lupa 2016-1662.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusala kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Tontille on lisäksi osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen/pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jolle saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa myös huolto, varasto ja teknisiä tiloja ja tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistön rajoista riippumatta ja tontin itäreunaan sijoittuu polkupyörien säilytyspaikalle varattu rakennusala.

Rakennusten itä- ja pohjoisjulkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja rakennuksissa tulee olla etelää kohden nouseva vinokatto kaltevuudella 1:6. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja piha-alue toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. sisäänkäyntien sijoittamiseen, piha-alueiden toteutukseen ja istutuksiin, aitaamiseen, pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteiden sijoittamiseen sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Tonttien 51247-18, 19 ja 20 itäreunaan sekä pihakannen poikki on osoitettu korttelin 51247 asumista palvevalta yhteiskäyttöiseltä AH-korttelialueelta Tikanpuistoon jatkuva, korttelin sisäiselle jalankululle varattu jk-alue, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Koko kortteliin kohdistuu myös saa-merkintä, jonka mukaan maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostaa ennen alueella tehtäviä maaperän rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä.

Kortteliin on asemakaavan yhteydessä laadittu Palokärki Ark07 viitesuunnitelma.

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on lisäksi myöntänyt hankkeelle (Rakennus A1) ehdollisen poikkeamispäätöksen 2023-117, jonka mukaan mukaan

-Asuinrakennuksen länsipuolinen massa ylittää rakennusalueen rajat pohjoisessa enimmillään 1,85 metrillä ja eteläsivulla 1,4 metrillä. Itäisivun parvekevyöhyke ylittää rakennusalueen rajan noin 2,1 metrillä.

-Sisäänkäyntien sijainnit poikkeavat kaavan sijainneista.

-Pyöräkatoksen tilalla on suunnitelmassa jalankulkuyhteys ja jätetila eikä pyöräkatosta rakenneta.

-Rakennuksen kerrosluku on osin asemakaavan salliman III sijaan IV, kun al/ma- alueella sijaitseva kerros, jonka saa rakentaa kerrosluvun estämättä, on osittain maanpäällinen ja asemakaavasta poiketen kerrokseen on sijoitettu yhteistiloja (kerhotila, pesula, kuivaushuone)

-Asemakaavan mukainen kattokaltevuus toteutetaan vain rakennuksen läntisen rakennusmassan osalta ja kallistus päättyy asemakaavasta poiketen lyhyeen vastakallistukseen.

-Tontin rakennusoikeus ylittyy 15 m².

Lisäksi rakennuksen korkeus poikkeaa korttelissa 51247 asemakaavan muutoksen pohjana olleesta ArkT Oy:n viitesuunnitelmasta. Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys toteutuu, rakennusten sisäänkäynnit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset ja rakennushankkeessa mahdollisesti olevat Topten-mitoitusohjeesta poikkeavat ratkaisut käsitellään rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi hakija vastaa rakennuksen pohjoispuolella kulkevien kaapeleiden, putkien tai johtojen mahdollisista siirtokustannuksista, mikäli niitä alueella joudutaan siirtämään. Siirroista tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

RAKENNUSHANKE

Kyseessä on purettavan pienteollisuusalueen tilalle kaavoitetun asuntoalueen aloituskortteli alueen puistoon rajoittuvalla länsilaidalla. Hanke toteutetaan myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Lupa käsittää tontille 51247-18 sijoittuvan nelikerroksisen asuinrakennuksen ja sen yhteydessä olevan pihakannen ja sen alaisen autosuojan osan rakentamisen. Uusia asuntoja on yhteensä 24 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 39,8 m².

Korttelin rakennusmassat porrastuvat nousten maanpinnan mukaisesti pohjoisesta etelään. Rakennusmassat on halkaistu pituussuuntaisesti kahtia erilaisilla kattomuodoilla ja julkisivuväriyksillä muotoiltuihin osiin. Parveke- ja ikkuna-aukkoja elävöittävät koristeelliset kehykset ja rakennusten sisäänkäyntejä on korostettu eri värisillä umbrapatinoiduilla betonikatoksilla. Asuntojen parvekkeet ovat lasitettuja. Asuntojen varatie järjestetään parvekeluukkujen kautta. Rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.

Asuntopihat vaihettuvat yhteispihan kautta viereiseen puistoon ja pihakannelle sijoittuu yksikerroksinen katosrakennelma, jonka julkisivut ovat puuta.

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys kulkee tontin itäreunassa sekä tonttien 18 ja 19 pihakannen kautta AH-alueelta Tikanpuistoon. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväkeräyssäiliöihin, jotka sijoittuvat pääosin kiinteistön 1:454 puolelle AH-alueelle.

Ajoyhteys autohalliin on Lintukorpi katualueelta tontilta 18. Autohalli varustetaan automaattisella paloilmoinnilla, joka sijaitsee tontilla 18.

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistilat noudattavat pääosin Topten ohjeen ARK 02B mitoitusohjetta. Pesula ja kuivaustilojen sekä sauna- ja kerhotilojen osalta poiketaan vähäisästi mitoitusohjetta. Perusteluina on esitetty, että jokaiseen rakennukseen toteutetaan yksi pesulan yhteydessä sijaitseva kuivaushuone, kaikissa asunnoissa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle, tontilla 18 sijaitsevat sauna- ja kerhotilat ovat yhteiskäyttöiset ja että kerho- ja saunatilojen käyttö on suunniteltu monipuoliseksi ja tila mitoitettu väljäksi.

Rakennus ei sijaitse melualueella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta on yhteensä 1130 kem². Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pihakannen alle sijoittuvan autosuojan sekä mm. teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja, asumista palvelevia yhteistiloja sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän tilan asemakaavassa tarkemmin määrätyn edellytyksin.

Hankkeen kokonaisala ja kerrosala on yhteensä 2282 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 1709 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 1145 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 327 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 237 kem². Pysäköintihallin tontille 18 sijoittuva ala on 573 kem² ja kokonaisala tonttien 18, 19 ja 20 osalla yhteensä 1708 kem². Varsinainen asuinrakennusoikeus ylittyy 15 kem² poikkeamispäätöksen mukaisesti.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 14 ap. Autopaikkoja on yhteensä 14 ap ja niistä 12 ap on osoitettu pysäköintihalliin ja 2 ap kiinteistölle 1:454 AH-alueelle. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton hidaslatauksella tai latauspistevarauksella.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 48 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 48 kpl, joista 25 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 23 kpl pysäköintihalliin. Pysäköintihallin polkupyöräpaikat ovat tonttien 18, 19 ja 20 yhteiskäytössä. Lisäksi pihalla on pp-paikkoja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Tonttien 18,19 ja 20 väestönsuoja rakennetaan yhteisenä ja sijaitsee nyt rakennettavan asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Suojapaikkoja on yhteensä 154 henkilölle, josta tontin 18 osuus on 31 paikkaa. Suoja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona.

Pelastusviranomaisen on puoltanut yhteisen väestönsuojan rakentamista tontille 18 rakennettavaan rakennukseen esittäen lupaehdoksi, että väestönsuojan sijainnista tontilla 18 on perustettava tarpeelliset rasitteet.

ESTEETTÖMYYS JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki asuin- ja yhteistilat sekä yhteistilojen yhteydessä oleva terassi ovat esteettömiä, asuntoparvekkeet on mahdollista saada esteettömiksi trallilaudoituksella. Rakennuksen sisäänkäynnille on esteetön kulku. Porrashuoneet ovat esteettömät ja niiden mitoituksessa on huomioitu parikuljetustarve. Kulku autohalliin porrashuoneesta on esteetön ja siellä on yksi LE-autopaikkaa.

Kortteliin on laadittu tonttien 18, 19 ja 20 yhteinen piha- ja pintavesisuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma. Hulevesien laskennallinen viivytystarve tonteilla 18, 19 ja 20 on yhteensä 25 m³. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä viivytysputkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle.

Alueen pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on tehty ilmoitus Uudenmaan Ely-keskukselle. Uudenmaan Ely-keskuksen päätöksen UUDELY/5984/2023 mukaan Maaperän puhdistus tulee suorittaa päätöksen mukaisesti ennen muiden rakennustöiden aloittamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen sisäänkäyntikatosten ilmeen keventämistä sekä tutkimaan ullakolle sijoittuvan saunaosastojen julkisivuaukotusta. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomoiden. Saunatila on poistettu ullakolta ja sijoitettu tontin 18 maantasokerrokseen.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus, jossa on sovittu tonttien 51-247-18, 19 ja 20 oikeudesta sijoittaa johtoja ja niihin liittyviä rakennelmia, kulkureittejä, nostopaikkoja, pysäköintipaikkoja sekä jätealueita kiinteistöjen 51-9901-0, 452-1-454, 452-1-455 ja 452-1-456 alueille. Luvan liitteeksi on toimitettu myös yhteisjärjestelysopimus, jossa tonttien 51-247-18, 19 ja 20 kesken on sovittu tarkemmin mm. yhteiskäyttöisistä piha-alueista ja kulkuyhteyksistä, pinta- ja hulevesistä, yhteiskäyttöiloista (väestönsuoja, sauna ja kerhotilat, irtaimistovarastot), polkupyöräpaikkojen ja autopaikkojen sijoittumisesta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä yleisestä jalankulkuyhteydestä

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätoisehdotus

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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, 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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti ja niiden mahdollisista siirroista on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta sekä UUDELY/5984/2023 pilaantuneiden maiden puhdistusta koskevaa päätöstä.

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

Maaperän puhdistus tulee suorittaa UUDELY/5984/2023 päätöksen mukaisesti ennen tontin muiden rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys tulee toteuttaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaidat oltava toteutettuina.

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, 133, 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 43

20.03.2025

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-583

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 44

20.03.2025

1072/10.03.00/2025

§ 44

Uudisrakennuslupa 2023-585, Palokärjenkuja 3

Päätöspäivämäärä

20.3.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.3.2025

Rakennuspaikka

49-51-247-19

Palokärjenkuja 3

LEPPÄVAARA

02660 ESPOO

Pinta-ala 1490.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK-1, 1910, V, al/ma, Asuinkerrostalojen
korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

1910.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Karmini c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Woikoski Oy

PL 1

52020 WOIKOSKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104080472K	2667.0	2172.0	9848.0	5
2	1040806411	700.0	700.0	2212.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 4kpl	31.05.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	15.05.2023	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	03.04.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17kpl
Asemapiirustus DWG
Energiaselvitys
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2kpl
Hankekuvaus, 2kpl
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Värilliset julkisivut, ALUE A
Luonnosvihko, ALUE A
Ennakkoneuvotteluasialista
Palovihko
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Poikkeamispäätös
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus, 2kpl
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Yhtiökokouksen päätös rakennusluvan hakemisesta
Kiinteistökaupan esisopimus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Liitoskohtalausunto
UUDELY päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.
Autohallin yleispiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Samanaikaisesti haetaan myös rakennuslupaa (23-583 ja 23-586) korttelin 51247 tonteille 18 ja 20 sijoittuvien kahden muun kerrostalon sekä rakennuksia yhdistävän pihakannen ja pysäköintilaitoksen

rakentamiselle sekä erillistä lupaa asumista palvelevan yhteiskäyttöisen AH -korttelialueen puolelle sijoittuville toiminnoille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle asuinrakennukselle. Tontille on lisäksi osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen/pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jolle saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa myös huolto, varasto ja teknisiä tiloja ja tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistön rajoista riippumatta ja tontin itäreunaan sijoittuu polkupyörien säilytyspaikalle varattu rakennusala.

Rakennusten itä- ja pohjoisjulkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja rakennuksissa tulee olla etelää kohden nouseva vinokatto kaltevuudella 1:6. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja piha-alue toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. sisäänkäyntien sijoittamiseen, piha-alueiden toteutukseen ja istutuksiin, aitaamiseen, pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteiden sijoittamiseen sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Tonttien 51247-18, 19 ja 20 itäreunaan sekä pihakannen poikki on osoitettu korttelin 51247 asumista palvevalta yhteiskäyttöiseltä AH-korttelialueelta Tikanpuistoon jatkuva, korttelin sisäiselle jalankululle varattu jk-alue, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Koko kortteliin kohdistuu myös saa-merkintä, jonka mukaan maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostaa ennen alueella tehtäviä maaperän rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä.

Kortteliin on asemakaavan yhteydessä laadittu Palokärki Ark07 viitesuunnitelma.

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on lisäksi myöntänyt hankkeelle (Rakennus A2) poikkeamispäätöksen 2023-117, jonka mukaan -Rakennuksen länsipuolinen massa ylittää osin rakennusalueen rajat, pohjoisessa 2,10 metrillä ja eteläsivulla 1,95 metrillä. Itäisivun parvekevyöhyke ylittää rakennusalueen rajan noin 2,1 metrillä.

-Sisäänkäyntien sijainnit poikkeavat kaavan sijainneista.

-Pyöräkatoksen tilalla on suunnitelmassa jalankulkuyhteys eikä pyöräkatosta rakenneta.

-Asemakaavan mukainen kattokaltevuus toteutetaan vain rakennuksen läntisen rakennusmassan osalta ja kallistus päättyy asemakaavasta poiketen lyhyeen vasta kallistukseen.

Lisäksi rakennuksen korkeus poikkeaa korttelissa 51247 asemakaavan muutoksen pohjana olleesta ArkT Oy:n viitesuunnitelmasta.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys toteutuu, rakennusten sisäänkäynnit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset ja rakennushankkeessa mahdollisesti olevat Topten-mitoitusohjeesta poikkeavat ratkaisut käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

RAKENNUSHANKE

Kyseessä on purettavan pienteollisuusalueen tilalle kaavoitetun asuntoalueen aloituskortteli alueen puistoon rajoittuvalla länsilaidalla. Hanke toteutetaan myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Lupa käsittää tontille 51247-19 sijoittuvan viisikerroksisen asuinrakennuksen ja sen yhteydessä olevan pihakannen ja sen alaisen autosuojan osan rakentamisen. Uusia asuntoja on yhteensä 40 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 40,6 m².

Korttelin rakennusmassat porrastuvat nousten maanpinnan mukaisesti pohjoisesta etelään. Rakennusmassat on halkaistu pituussuuntaisesti kahtia erilaisilla kattomuodoilla ja julkisivuväriytyksillä muotoiltuihin osiin. Parveke- ja ikkuna-aukkoja elävöittävät koristeelliset kehykset ja rakennusten sisäänkäyntejä on korostettu eri värisillä umbrapatinoiduilla betonikatoksilla. Asuntojen parvekkeet ovat lasitettuja. Asuntojen varatie järjestetään parvekeluukkujen kautta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.

Asuntopihat vaihettuvat yhteispihan kautta viereiseen puistoon. Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys kulkee tontin itäreunassa sekä tonttien 18 ja 19 pihakannen kautta AH-alueelta Tikanpuistoon. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväkeräyssäiliöihin, jotka sijoittuvat pääosin kiinteistön 1:454 puolelle AH-alueelle. Ajoyhteys autohalliin on Lintukorpi katualueelta tontilta 18. Autohalli varustetaan automaattisella paloilmoinnilla, joka sijaitsee tontilla 18.

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistilat noudattavat pääosin Topten ohjeen ARK 02B mitoitusta. Pesula ja kuivaustilojen sekä sauna- ja kerhotilojen mitoituksen osalta poiketaan vähäisesti mitoituksesta perusteena. Jokaiseen rakennukseen toteutetaan yksi pesulan yhteydessä sijaitseva kuivaushuone ja kaikissa asunnoissa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Sauna- ja kerhotilat ovat yhteiskäyttöiset ja sijaitsevat tontilla 18. Kerho- ja saunatilojen käyttö on suunniteltu monipuoliseksi ja tila mitoitettu väljäksi.

Rakennus ei sijaitse melualueella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta on yhteensä 1910 kem². Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pihakannen alle sijoittuvan autosuojan sekä mm. teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja, asumista palvelevia yhteistiloja sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän tilan asemakaavassa tarkemmin määrätyn edellytyksin.

Hankkeen kokonaisala on 3367 m² ja kerrosala yhteensä 2872 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 2172 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 1902 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 145 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 125 kem². Pysäköintihallin tontille 19 sijoittuva ala on 700 kem² ja kokonaisala tonttien 18, 19 ja 20 osalla yhteensä

1708 m2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 22 ap. Autopaikkoja on yhteensä 22 kpl ja niistä 19 ap on osoitettu pysäköintihalliin ja 3 ap kiinteistölle 1:454 korttelin AH-alueelle. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton hidaslatauksella tai latauspistevarauksella.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 80 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 80 kpl, joista 74 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 6 kpl pysäköintihalliin. Pysäköintihallin polkupyöräpaikat ovat tonttien 18, 19 ja 20 yhteiskäytössä. Lisäksi pihalla on pp-paikkoja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Tonttien 18,19 ja 20 väestönsuoja rakennetaan yhteisenä ja sijaitsee tontilla 18 asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Suojapaikkoja on yhteensä 154 henkilölle, josta tontin 19 osuus on 51 paikkaa. Suoja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona.

Rakentamisen vaiheistus on suunniteltu siten, että tontti 18 rakennetaan ensin, jolloin suojapaikat ovat käytettävissä tontin 19 rakentuessa. Pelastusviranomaisen on puoltanut yhteisen väestönsuojan rakentamista tontille 18 rakennettavaan rakennukseen esittäen lupaehdoksi, että väestönsuojan sijainnista tontilla 18 on perustettava tarpeelliset rasitteet.

ESTEETTÖMYYS JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki asuin- ja yhteistilat sekä yhteistilojen yhteydessä oleva terassi ovat esteettömiä, asuntoparvekkeet on mahdollista saada esteettömiksi trallilaudoituksella. Rakennuksen sisäänkäynnille on esteetön kulku. Porrashuoneet ovat esteettömät ja niiden mitoituksessa on huomioitu parikulkutarve. Kulku autohalliin porrashuoneesta on esteetön. Liikunta-esteisille on yksi LE- autopaikka, joka sijoittuu tontin 20 puolelle.

Kortteliin on laadittu tonttien 18, 19 ja 20 yhteinen piha- ja pintavesisuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma. Hulevesien laskennallinen viivytystarve tonteilla 18, 19 ja 20 on yhteensä 25 m3. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä viivytysputkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle.

Alueen pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on tehty ilmoitus Uudenmaan Ely-keskukselle. Uudenmaan Ely-keskuksen päätöksen UUELY/5984/2023 mukaan tontilla 51247-19 ei todettu puhdistamista

edellyttäviä pilaantuneita maita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen sisäänkäyntikatosten ilmeen keventämistä sekä tutkimaan ullakolle sijoittuvan saunaosastojen julkisivuaukotusta. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomoiden. Saunatila on poistettu ullakolta ja sijoitettu tontin 18 maantasokerrokseen.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus, jossa on sovittu tonttien 51-247-18, 19 ja 20 oikeudesta sijoittaa johtoja ja niihin liittyviä rakennelmia, kulkureittejä, nostopaikkoja, pysäköintipaikkoja sekä jätealueita kiinteistöjen 51-9901-0, 452-1-454, 452-1-455 ja 452-1-456 alueille.

Luvan liitteeksi on toimitettu myös yhteisjärjestelysopimus, jossa tonttien 51-247-18, 19 ja 20 kesken on sovittu tarkemmin mm. yhteiskäyttöisistä piha-alueista ja kulkuyhteyksistä, pinta- ja hulevesistä, yhteiskäyttöiloista (väestönsuoja, sauna ja kerhotilat, irtaimistovarastot), polkupyöräpaikkojen ja autopaikkojen sijoittumisesta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä yleisestä jalankulkuyhteydestä

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, 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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

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

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys tulee toteuttaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti

toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaidat oltava toteutettuina.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-585

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 45

20.03.2025

1073/10.03.00/2025

§ 45

Uudisrakennuslupa 49-2023-586 Palokärjenkuja 5

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka

49-51-247-20 Palokärjenkuja 5
LEPPÄVAARA 02660 ESPOO
Pinta-ala 1463.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AK-1, 2700, VII, al/ma, Asuinkerrostalojen
käyttötarkoitus korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 2700.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Umbra c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Asunto Oy Espoon Sienna c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjenkuja 1 c/o Skanska Oy
PL 114
00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo sekä pihakannen alla oleva autosuoja.

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040806400	3483.0	2996.0	12499.0	7
2	104080652C	435.0	435.0	1374.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
	Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 31.05.2023	.
	5kpl	
	Kaupunkimittausyksikkö 15.05.2023	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta 03.04.2023	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 20kpl	
	Asemapiirustus DWG	
	Energiaselvitys- ja todistus	
	Esteettömyys selvitys	
	Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2kpl	
	Hankekuvaus, 2kpl	
	Katukorkeusilmoitus	
	Kerrosalalaskelma	
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio	
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio	
	Luonnosvihko, ALUE A	
	Ennakkoneuvotteluasialista	
	Värilliset julkisivut, ALUE A	
	Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet	
	Paloturvallisuuden riskiarvio	
	Palotekninen selvitys	
	Palovihko	
	Pihasuunnitelma	
	Pinnantasaussuunnitelma	
	Poikkeamispäätös	
	Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake	
	Rasitesopimus, 2kpl	
	Hulevesisuunnitelma	
	Kosteudenhallintaselvitys	
	Yhtiökokouksen päätös rakennusluvan hakemisesta	
	Kiinteistökaupan esisopimus	
	Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus	
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet	
	Liitoskohtalausunto	
	Autohallin yleispiirustus	
	Muut – Hallinnanjakosopimus	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Samanaikaisesti haetaan myös rakennuslupaa (23-583 ja 23-585) korttelin 51247 tonteille 18 ja 19 sijoittuvien kahden muun kerrostalon sekä rakennuksia yhdistävän pihakannen ja pysäköintilaitoksen rakentamiselle sekä erillistä lupaa asumista palvelevan yhteiskäyttöisen AH -korttelialueen puolelle sijoittuville toiminnoille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusala seitsemänkerroksiselle asuinrakennukselle. Tontille on lisäksi osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen/pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jolle saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa myös huolto, varasto ja teknisiä tiloja ja tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistön rajoista riippumatta ja tontin itäreunaan sijoittuu polkupyörien säilytyspaikalle varattu rakennusala.

Rakennusten itä- ja pohjoisjulkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja rakennuksissa tulee olla etelää kohden nouseva vinokatto kaltevuudella 1:6. Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja piha-alue toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. sisäänkäyntien sijoittamiseen, piha-alueiden toteutukseen ja istutuksiin, aitaamiseen, pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteiden sijoittamiseen sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Tonttien 51247-18, 19 ja 20 itäreunaan sekä pihakannen poikki on osoitettu korttelin 51247 asumista palvevalta yhteiskäyttöiseltä AH-korttelialueelta Tikanpuistoon jatkuva, korttelin sisäiselle jalankululle varattu jk-alue, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Koko kortteliin kohdistuu myös saa-merkintä, jonka mukaan maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostaa ennen alueella tehtäviä maaperän rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä.

Kortteliin on asemakaavan yhteydessä laadittu Palokärki Ark07 viitesuunnitelma.

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on lisäksi myöntänyt hankkeelle (Rakennus A3) poikkeamispäätöksen 2023-117, jonka mukaan -Rakennuksen länsipuolinen massa ylittää rakennusalueen rajan pohjoisessa 1,9 metrillä. Itäsivu ylittää rakennusalueen rajan 0,4 metrillä ja parvekevyöhyke noin 2,2 metrillä.

-Sisäänkäyntien sijainnit poikkeavat kaavan sijainneista.

-Pyöräkatoksen tilalla on suunnitelmassa jalankulkuyhteys eikä pyöräkatosta rakenneta.

-Asemakaavan mukainen kattokaltevuus toteutetaan vain rakennuksen läntisen rakennusmassan osalta ja kallistus päättyy asemakaavasta poiketen lyhyeen vastakallistukseen.

Lisäksi rakennuksen korkeus poikkeaa korttelissa 51247 asemakaavan muutoksen pohjana olleesta ArkT Oy:n viitesuunnitelmasta.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys toteutuu, rakennus ei saa ylittää asemakaavan mukaista rakennusalaa etelän suuntaan, rakennusten sisäänkäynnit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset ja rakennushankkeessa mahdollisesti olevat Topten-mitoitusohjeesta poikkeavat ratkaisut käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

RAKENNUSHANKE

Kyseessä on purettavan pienteollisuusalueen tilalle kaavoitetun asuntoalueen aloituskortteli alueen puistoon rajoittuvalla länsilaidalla. Hanke toteutetaan myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Lupa käsittää tontille 51247-19 sijoittuvan seitsemänkerroksisen asuinrakennuksen ja sen yhteydessä olevan pihakannen ja sen alaisen autosuojan osan rakentamisen. Uusia asuntoja on yhteensä 56 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 41,2 m².

Korttelin rakennusmassat porrastuvat nousten maanpinnan mukaisesti pohjoisesta etelään. Rakennusmassat on halkaistu pituussuuntaisesti kahtia erilaisilla kattomuodoilla ja julkisivuväriytyksillä muotoiltuihin osiin. Parveke- ja ikkuna-aukkoja elävöittävät koristeelliset kehykset ja rakennusten sisäänkäynnit on korostettu eri värisillä umbrapatinoiduilla betonikatoksilla. Asuntojen parvekkeet ovat lasitettuja. Asuntojen varatie järjestetään parvekeluukkujen kautta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.

Asuntopihat vaihettuvat yhteispihan kautta viereiseen puistoon. Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys kulkee tontin itäreunassa sekä tonttien 18 ja 19 pihakannen kautta AH-alueelta Tikanpuistoon. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväkeräyssäiliöihin, jotka sijoittuvat pääosin kiinteistön 1:454 puolelle AH-alueelle. Ajoyhteys autohalliin on Lintukorpi katualueelta tontilta 18. Autohalli varustetaan automaattisella paloilmoinnilla, joka sijaitsee tontilla 18.

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistilat noudattavat pääosin Topten ohjeen ARK 02B mitoitusohjeesta. Pesula ja kuivaustilojen sekä sauna- ja kerhotilojen osalta poiketaan vähäisesti mitoitusohjeesta. Perusteluna on esitetty, että jokaiseen rakennukseen toteutetaan yksi pesulan yhteydessä sijaitseva kuivaushuone ja kaikissa asunnoissa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle, tontilla 18 sijaitsevat sauna- ja kerhotilat ovat yhteiskäyttöiset ja että kerho- ja saunatilojen käyttö on suunniteltu monipuoliseksi ja tila mitoitettu väljäksi.

Rakennus ei sijaitse melualueella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta on yhteensä 2700 kem². Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pihakannen alle sijoittuvan autosuojan sekä mm. teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja, asumista palvelevia yhteistiloja sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän tilan asemakaavassa tarkemmin määrättyin edellytyksin.

Hankkeen kokonaisala on 3918 m² ja kerrosala yhteensä 3431 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 2996 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 2695 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 126 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 175 kem². Pysäköintihallin tontille 18 sijoittuva ala on 435 kem² ja kokonaisala tonttien 18, 19 ja 20 osalla yhteensä 1708 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 32 ap. Autopaikkoja on yhteensä 32 ap ja niistä 29 ap on osoitettu pysäköintihalliin ja 3 ap kiinteistölle 1:455 AH-alueelle. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton hidaslatauksella tai latauspistevarauksella.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 112 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 112 kpl, joista 73 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 39 kpl pysäköintihalliin. Pysäköintihallin polkupyöräpaikat ovat tonttien 18, 19 ja 20 yhteiskäytössä. Lisäksi pihalla on pp-paikkoja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Tonttien 18,19 ja 20 väestönsuoja rakennetaan yhteisenä ja sijaitsee tontilla 18 asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Suojapaikkoja on yhteensä 154 henkilölle, josta tontin 20 osuus on 72 paikkaa. Suoja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona.

Rakentamisen vaiheistus on suunniteltu siten, että tontti 18 rakennetaan ensin, jolloin suojapaikat ovat käytettävissä tontin 19 rakentuessa. Pelastusviranomaisen on puoltanut yhteisen väestönsuojan rakentamista tontille 18 rakennettavaan rakennukseen esittäen lupaehdoksi, että väestönsuojan sijainnista tontilla 18 on perustettava tarpeelliset rasitteet.

ESTEETTÖMYYS JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki asuin- ja yhteistilat sekä yhteistilojen yhteydessä oleva terassi ovat esteettömiä, asuntoparvekkeet on mahdollista saada esteettömiksi trallilautoituksella. Rakennuksen sisäänkäynnille on esteetön kulku. Porrashuoneet ovat esteettömät ja niiden mitoituksessa on huomioitu parikuljetustarve. Kulku autohalliin porrashuoneesta on esteetön ja siellä on kaksi LE-autopaikkaa, joista toinen on osoitettu tontin 19 käyttöön.

Kortteliin on laadittu tonttien 18, 19 ja 20 yhteinen piha- ja pintavesisuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma. Hulevesien laskennallinen viivytystarve tonteilla 18,19 ja 20 on yhteensä 25 m³. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä viivytysputkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty

pelastuslaitokselle.

Alueen pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on tehty ilmoitus Uudenmaan Ely-keskukselle. Uudenmaan Ely-keskuksen päätöksen UUDELY/5984/2023 mukaan Maaperän puhdistus tulee suorittaa päätöksen mukaisesti ennen muiden rakennustöiden aloittamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen sisäänkäyntikatosten ilmeen keventämistä sekä tutkimaan ullakolle sijoittuvan saunaosastojen julkisivuaukotusta. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomioiden. Saunatila on poistettu ullakolta ja sijoitettu tontin 18 maantasokerrokseen.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus, jossa on sovittu tonttien 51-247-18, 19 ja 20 oikeudesta sijoittaa johtoja ja niihin liittyviä rakennelmia, kulkureittejä, nostopaikkoja, pysäköintipaikkoja sekä jätealueita kiinteistöjen 51-9901-0, 452-1-454, 452-1-455 ja 452-1-456 alueille. Luvan liitteeksi on toimitettu myös yhteisjärjestelysopimus, jossa tonttien 51-247-18, 19 ja 20 kesken on sovittu tarkemmin mm. yhteiskäyttöisistä piha-alueista ja kulkuyhteyksistä, pinta- ja hulevesistä, yhteiskäyttöiloista (väestönsuoja, sauna ja kerhotilat, irtaimistovarastot), polkupyöräpaikkojen ja autopaikojen sijoittumisesta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä yleisestä jalankulkuyhteydestä.

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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, 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 laadittava työmaasuunnitelma ja
kostehallintasuunnitelma.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta sekä
UUDELY/5984/2023 pilaantuneiden maiden
puhdistusta koskevaa päätöstä.

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

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys tulee toteuttaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Maaperän puhdistus tulee suorittaa UUDELY/5984/2023 päätöksen mukaisesti ennen tontin muiden rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-586

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Asianumero 3330/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 46

§ 46

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Lautakunta antaa ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa 16.1.2025, asiassa § 10, esitetyn esittelijän päätösehdotuksen mukaisen lausunnon, joka on päätöksen liitteenä.

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Antti Kalliomaa teki Mia Noreksen kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen:

”Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 tehtyjen valitusten johdosta 26.3.2025 mennessä. As Oy Espoon Kartanonlehto ja Luona Oy ovat jättäneet valituksen asiassa.

Valituksessa vaaditaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja siihen sisältyvän uhkasakon asettamisen kumoamista, uhkasakon määrän pienentämistä sekä Espoon kaupungin velvoittamista korvaamaan

valittajien oikeudenkäyntikulut. Väliaikaista täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus on jo ratkaistu hallinto-oikeuden välipäätöksellä, joten tältä osin ympäristö- ja rakennuslautakunta ei katso tarpeelliseksi lausua.

VASTAUS VALITUKSEEN

Valitus on hylättävä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että Luona Oy:n ja As Oy Espoon Kartanonlehdon valitus tulee hylätä kaikilta osin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 16.1.2025 (§ 10) päätös on lakiin perustuva ja se on syntynyt oikeassa järjestyksessä, joten perusteita sen kumoamiseen ei ole.

Sovellettu lainsäädäntö ja asiaa koskeva oikeuskäytäntö

Lautakunnan päätöstä tehdessään soveltama lainsäädäntö käy ilmi päätöksestä ("Sovelletut oikeusohjeet"), joka on tämän lausunnon liitteenä 1.

Lautakunnan päätöksessä esitettyjen perustelujen mukaan lautakunnan käsityksen mukaan vastaanottokeskustoiminta on tyypiltään majoitustoimintaa.

Tätä käsitystä ovat tukeneet mm. seuraavat oikeustapaukset, joihin lautakunta on tutustunut asiaan perehtyessään:

KHO 2017:184 (HaO: "Turvapaikanhakijoiden hätämajoituksessa ja muussa vastaanottokeskustoiminnassa on kyse luonteeltaan tilapäisestä majoituksesta, joka maankäytön suunnittelun näkökulmasta lähtökohtaisesti rinnastuu majoitustoimintaan.") ja

KHO: "Käyttötarkoitukseltaan majoitusrakennuksiksi on Suomessa vakiintuneesti luokiteltu kaikenlaiset rakennukset, jotka ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä. Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskuksena toimiva rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselta käyttötarkoitukseltaan majoituskäytössä ja vastaa tässä suhteessa hotellina toimivaa rakennusta."

KHO, muu päätös 720/2015: Helsingin Punavuoren ns. Marttahotelli. "Asiassa esitetyn selvityksen mukaan ja ottaen huomioon myös se, mitä vastaanottokeskuksesta on säädetty kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta annetussa laissa, on vastaanottokeskuksessa tapahtuva asuminen ainoastaan tilapäisluontoista. Tähän nähden ei se, että rakennusta käytetään vastaanottokeskuksena, poikkea olennaisesti rakennuksen aiemmasta hotellikäytöstä. Koska majoittumisen vastaanottokeskukseen on lähtökohtaisesti tarkoitettu kestävän vain rajoitetun ajan, ei käyttötarkoituksen arvioinnissa ole pidettävä

ratkaisevana sitä valituksessa esitettyä seikkaa, että majoittuminen mahdollisesti kestäisi toimintaselvityksessä ilmoitettua yhden kuukauden aikaa kauemminkin.”.

Huomioita valituksessa esitetyistä väitteistä

Valittajat väittävät, että asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan mukaisesta käyttämisestä. Valittajina ja osapuolina asiassa on kaksi yritystä: kiinteistön omistaja As Oy Espoon Kartanonlehto/Toivo Group Oyj ja kiinteistöä huoneenvuokralaisena hallitseva Luona Oy. Kyse ei ole miltään osin Luona Oy:n asiakkaista.

Kyse ei myöskään ole asumisen eri hallintamuodoista. Kiinteistöä hallitsee vuokralaisena Luona Oy ja sen asuinkerrostaloissa harjoittama toiminta on tosiasiallisesti majoitusliiketoimintaa.

AK-kaavamerkintä – asuinkerrostalojen korttelialue - mahdollistaa kiinteistön käyttämisen asumiseen. Kiinteistö on kuitenkin vastoin asemakaavaa ja myönnettyjä rakennuslupia otettu kiinteistön omistajan myötävaikutuksella Luona Oy:n liiketoimintaan kuuluvaan majoituskäyttöön. Lautakunnan päätöksessä ei ole otettu, eikä ole ollut tarpeenkaan ottaa, kantaa Luona Oy:n asiakkaiden kansallisuuteen tai muihinkaan vastaaviin majoittujien henkilökohtaisiin ominaisuuksiin.

Näin ollen valituksessa esiin tuotuja lakeja tai syrjintäkieltoa ei lautakunnan päätöksellä rikota eikä yhdenvertaisuusperiaate vaarannu.

Päinvastoin, asemakaavamerkinnät koskevat tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia kiinteistön omistajia ja haltijoita – tähän tulee myös Miilukorven asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien voida luottaa. Toisin kuin valittajat katsovat, maanomistajalla ei tulekaan olla rajoittamattomia mahdollisuuksia ”hyödyntää kiinteistöään parhaaksi katsomallaan tavalla”, vaan kiinteistön käyttämistä rajoittaa mm. kiinteistön asemakaavan mukainen käyttötarkoitus.

Valittajat ovat ottaneet tietoisien liiketoimintariskin ryhtyessään harjoittamaan majoitustoimintaa asuinkerrostalossa, asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Liiketoimintariskin realisoituessa sen seuraamukset kuuluvat valittajina toimivien yritysten kannettaviksi, em. tahojen yritystoimintansa puitteissa solmimien yksityisoikeudellisten sopimusten ehtojen mukaisesti. Liiketoimintariskiä ei tule eikä voi osittainkaan siirtää kaupungin tai alueen asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien kannettavaksi.

Valittajat ovat ilmoittanut käsityksensä, että mitään vaikutuksia asukkaille ja alueen kiinteistönomistajille ei ole. Tällaiseen vaikutusten arviointiin, ts. tarkoituksenmukaisuusharkintaan, ei ole hallinto-oikeudessa syytä ryhtyä, koska asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan vastaisesta käyttämisestä.

Majoitustoiminnaksi katsottava vastaanottokeskustoiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan (AK) mukaista, vaikutuksista riippumatta.

Vaikutusten arviointi kuuluu kaavamuutos- tai poikkeamislupamenettelyyn, jotka on tässä tapauksessa jätetty laittamatta asianmukaisesti vireille. Toisin kuin valituksessa väitetään, valittajat eivät lautakunnan käsityksen mukaan ole myöskään muulla tavoin selvittäneet etukäteen toiminnan asemakaavan- ja rakennuslupien mukaisuutta, vaan hanke on tullut Espoon kaupungin tietoon vasta toiminnan jo alettua.

Valittajien esille tuoma seikka ”Laki ei sisällä tarkempia määräyksiä vastaanotto toiminnan piirissä olevien henkilöiden asumisesta.” on paikkansa pitävä. Sen sijaan ko. lain mukaan kyse on majoittamisesta: Laki kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta 1 luvun 3 §:n 4. kohdan määritelmän mukaan: ”Tässä laissa tarkoitetaan... vastaanottokeskuksella paikkaa, johon kansainvälistä suojelua hakeva ja tilapäistä suojelua saava majoitetaan ja joka järjestää kansainvälistä suojelua hakevan ja tilapäistä suojelua saavan vastaanottopalvelut; lapsille tarkoitetut ryhmäkodit ja tukiasuntolat ovat myös vastaanottokeskuksia.”.

Valittajien esille tuomia yksityisoikeudellisia sopimuksia (sopimus vastaanottokeskustoiminnan järjestämisestä, vuokrasopimus jne.) ei lautakunnan käsityksen mukaan voida pitää perusteina tai oikeuslähteinä, jotka kuvaisivat vastaanottokeskustoimintaa maankäytöllisesti. Niistä ei myöskään löydy mitään tukea sille, että olisi sovittu kodinomaisesta tai pitkäaikaisesta asumisesta. Päinvastoin, sopimukset koskevat laitoshuoneita vastaanottokeskusta ja perustuvat em. ”vastaanottolakiin”, jonka mukaan kyse on majoittamisesta. Valittajilla sen paremmin kuin heidän asiakkailtaan ei edes ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta majoituksen kestoon, vaan majoittamisesta päättää Migri.

Lautakunnan käsityksen mukaan valittajien valituksen liitteinä olevat Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 4.12.2017 (D:nro 4671/1/16) ja 24.08.2021 (D.nro 21261/2020) eivät ole verrannollisia nyt käsitellyssä olevaan tapaukseen. KHO:n päätöksessä 4671/1/16 kyse oli vastaanottokeskuksen (Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie10) henkilömäärän rajoittamisesta ja päätöksessä 21261/2020 omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamiseen yksityiseksi lastensuojelulaitokseksi, jossa oli enintään vain seitsemän lasta. Nämä eivät ole verrannollisia asuinkerrostalon muuttamiseen 300 hengen vastaanottokeskukseksi, johon maahanmuuttoviraston ja Luona oy:n välisen sopimuksen (MIGDno-2021-467) mukaan on mahdollista hätämajoittaa lisäksi 75 henkilöä.

Myöskään asian aikaisemmalle käsittelylle lautakunnassa tai asiassa tehdyille hylätyille päätösehdotuksille ei tulisi antaa erityistä painoarvoa. Ei myöskään lakia, oikeusperiaatteita ja oikeuskäytäntöä alempitaisoisille soveltamis- tms. ohjeille/oppaille (esim. Ympäristöministeriön kaavaoppaan kuvaus vanhusten palveluasumisesta) siltä osin kuin asia ei ole

tulkinnanvarainen ensisijaisten oikeuslähteiden – lain ja oikeuskäytännön - perusteella.

Kuten valittajat toteavat, rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa, jota rajoittaa mm. lakisidonnaisuus. Tässä asiassa rakennusvalvontaviranomaisena toimii lautakunta ja se on tehnyt päätöksensä lakiin perustuen.

Lautakunta katsoo, että vastaanottokeskuksen majoitustoiminta on rinnasteista viereisellä kiinteistöllä 49-72-75-9, osoitteessa Ylämyllyntie 7 A harjoitettuun huoneistohotellitoimintaan / lyhytaikavuokraukseen. Tämän toiminnan Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti määrätä lopetettavaksi päätöksellään 29.2.2024 § 31 (päätös liitteessä 3) ja asetti päätöksen tehosteeksi uhkasakon. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi toiminnanharjoittajan as oy Espoon Kartanonpihan valituksen päätöksessään 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.16/2024). Korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa päätöksessään 06.02.2025 (päätös 257/2025), joten lautakunnan tekemä huoneistohotellitoiminnan lakkauttamispäätös jäi voimaan.

Määräaika toiminnan keskeyttämiselle ja uhkasakon määrä

Kuten lautakunta on todennut valituksenalaisen päätöksensä perusteluissa, Miilukorven asemakaavan vastainen laitospuolitoiminen vastaanottokeskus on ollut toiminnassa nyt lähes puolitoista vuotta, eli asemakaavan vastainen toiminta kiinteistöllä on saanut jatkaa jo varsin pitkään aiheuttaen haittaa Miilukorven asukkaille ja muille kiinteistönomistajille.

Näin ollen lautakunta katsoo, että toiminnan keskeyttämiselle ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetulle uhkasakolle annettu määräaika samoin kuin uhkasakon määrät ovat varsin kohtuulliset eivätkä valittajat ole esittäneet mitään perusteita uhkasakon määrän kohtuullistamiselle, esimerkiksi selvitystä maksukyvyystään. Uhkasakon määrän tulee olla sellainen, että sen voi olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Tämän osalta lautakunta viittaa myös edellä liiketoimintariskistä lausumaansa, eli riskiä ja sen seuraamuksia ei tule siirtää osittainkaan Espoon kaupungin tai espoolaisten kannettavaksi

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Valittajat eivät ole osoittaneet mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että osapuolet vastaisivat omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 § taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa. Lain 95 §:n mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta

arvioitaessa voidaan ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Asian ollessa oikeudellisesti selvä ei ole kohtuutonta, että valittajat vastaavat omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Liite 1: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10

Liite 2: Maahanmuutoviraston ja Luona oy:n sopimus Espoon vastaanottokeskuksesta (MIGDno-2021-467)

Liite 3: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31

Liite 4: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.04.16/2024)

Liite 5: Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 257/2025, 06.02.2025"

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki puheenjohtajan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi. Esittelijän lausunnossa tulee vastata kaikkiin valituksen kohtiin, jotka ovat: vaaditaan 1) ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja siihen sisältyvän uhkasakon asettamisen kumoamista, 2) uhkasakon määrän pienentämistä sekä 3) Espoon kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut."

Puheenjohtaja totesi, että Sihto-Nissilän kannatettua palautusesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat asian palauttamista valmisteluun, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Sihto-Nissilän palautusesityksen.

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Kalliomaan kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Kalliomaan vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hyväksyneen Kalliomaan vastaesityksen.

Äänestystulosraportit ovat pöytäkirjan liitteenä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

85/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 tehtyjen valitusten johdosta 26.3.2025 mennessä. As Oy Espoon Kartanonlehto ja Luona Oy ovat jättäneet valituksen asiassa.

Valituksessa vaaditaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja siihen sisältyvän uhkasakon asettamisen kumoamista, uhkasakon määrän pienentämistä sekä Espoon kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut. Väliaikaista täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus on jo ratkaistu hallinto-oikeuden välipäätöksellä, joten tältä osin ympäristö- ja rakennuslautakunta ei katso tarpeelliseksi lausua.

VASTAUS VALITUKSEEN

Valitus on hylättävä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että Luona Oy:n ja As Oy Espoon Kartanonlehdon valitus tulee hylätä kaikilta osin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 16.1.2025 (§ 10) päätös on lakiin perustuva ja se on syntynyt oikeassa järjestyksessä, joten perusteita sen kumoamiseen ei ole.

Sovellettu lainsäädäntö ja asiaa koskeva oikeuskäytäntö
Lautakunnan päätöstä tehdessään soveltama lainsäädäntö käy ilmi päätöksestä ("Sovelletut oikeusohjeet"), joka on tämän lausunnon liitteenä 1.

Lautakunnan päätöksessä esitettyjen perustelujen mukaan lautakunnan käsityksen mukaan vastaanottokeskustoiminta on tyypiltään majoitustoimintaa.

Tätä käsitystä ovat tukeneet mm. seuraavat oikeustapaukset, joihin lautakunta on tutustunut asiaan perehtyessään:

KHO 2017:184 (HaO: "Turvapaikanhakijoiden hätämajoituksessa ja muussa vastaanottokeskustoiminnassa on kyse luonteeltaan tilapäisestä majoituksesta, joka maankäytön suunnittelun näkökulmasta lähtökohtaisesti rinnastuu majoitustoimintaan.") ja

KHO: "Käyttötarkoitukseltaan majoitusrakennuksiksi on Suomessa vakiintuneesti luokiteltu kaikenlaiset rakennukset, jotka ovat

ympäri vuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä. Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskuksena toimiva rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselta käyttötarkoitukseltaan majoituskäytössä ja vastaa tässä suhteessa hotellina toimivaa rakennusta.”.

KHO, muu päätös 720/2015: Helsingin Punavuoren ns. Marttahoelli. ”Asiassa esitetyn selvityksen mukaan ja ottaen huomioon myös se, mitä vastaanottokeskuksesta on säädetty kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta annetussa laissa, on vastaanottokeskuksessa tapahtuva asuminen ainoastaan tilapäisluontoista. Tähän nähden ei se, että rakennusta käytetään vastaanottokeskuksena, poikkea olennaisesti rakennuksen aiemmasta hotellikäytöstä. Koska majoittumisen vastaanottokeskukseen on lähtökohtaisesti tarkoitettu kestävän vain rajoitetun ajan, ei käyttötarkoituksen arvioinnissa ole pidettävä ratkaisevana sitä valituksessa esitettyä seikkaa, että majoittuminen mahdollisesti kestäisi toimintaselvityksessä ilmoitettua yhden kuukauden aikaa kauemminkin.”.

Huomioita valituksessa esitetyistä väitteistä

Valittajat väittävät, että asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan mukaisesta käyttämisestä. Valittajina ja osapuolina asiassa on kaksi yritystä: kiinteistön omistaja As Oy Espoon Kartanonlehto/Toivo Group Oyj ja kiinteistöä huoneenvuokralaisena hallitseva Luona Oy. Kyse ei ole miltään osin Luona Oy:n asiakkaista.

Kyse ei myöskään ole asumisen eri hallintamuodoista. Kiinteistöä hallitsee vuokralaisena Luona Oy ja sen asuinkerrostaloissa harjoittama toiminta on tosiasiallisesti majoitusliiketoimintaa.

AK-kaavamerkintä – asuinkerrostalojen korttelialue - mahdollistaa kiinteistön käyttämisen asumiseen. Kiinteistö on kuitenkin vastoin asemakaavaa ja myönnettyjä rakennuslupia otettu kiinteistön omistajan myötävaikutuksella Luona Oy:n liiketoimintaan kuuluvaan majoituskäyttöön. Lautakunnan päätöksessä ei ole otettu, eikä ole ollut tarpeenkaan ottaa, kantaa Luona Oy:n asiakkaiden kansallisuuteen tai muihinkaan vastaaviin majoittujien henkilökohtaisiin ominaisuuksiin.

Näin ollen valituksessa esiin tuotuja lakeja tai syrjintäkieltoa ei lautakunnan päätöksellä rikota eikä yhdenvertaisuusperiaate vaarannu.

Päinvastoin, asemakaavamerkinnät koskevat tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia kiinteistön omistajia ja haltijoita – tähän tulee myös Miilukorven asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien voida luottaa. Toisin kuin valittajat katsovat, maanomistajalla ei tulekaan olla rajoittamattomia mahdollisuuksia ”hyödyntää kiinteistöään parhaaksi katsomallaan tavalla”, vaan kiinteistön käyttämistä rajoittaa mm. kiinteistön

asemakaavan mukainen käyttötarkoitus.

Valittajat ovat ottaneet tietoisesti liiketoimintariskin ryhtyessään harjoittamaan majoitustoimintaa asuinkerrostalossa, asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Liiketoimintariskin realisoituessa sen seuraamukset kuuluvat valittajina toimivien yritysten kannettaviksi, em. tahojen yritystoimintansa puitteissa solmimien yksityisoikeudellisten sopimusten ehtojen mukaisesti. Liiketoimintariskiä ei tule eikä voi osittainkaan siirtää kaupungin tai alueen asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien kannettavaksi.

Valittajat ovat ilmoittanut käsityksensä, että mitään vaikutuksia asukkaille ja alueen kiinteistönomistajille ei ole. Tällaiseen vaikutusten arviointiin, ts. tarkoituksenmukaisuusharkintaan, ei ole hallinto-oikeudessa syytä ryhtyä, koska asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan vastaisesta käyttämisestä. Majoitustoiminnaksi katsottava vastaanottokeskustoiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan (AK) mukaista, vaikutuksista riippumatta.

Vaikutusten arviointi kuuluu kaavamuutos- tai poikkeamislupamenettelyyn, jotka on tässä tapauksessa jätetty laittamatta asianmukaisesti vireille. Toisin kuin valituksessa väitetään, valittajat eivät lautakunnan käsityksen mukaan ole myöskään muulla tavoin selvittäneet etukäteen toiminnan asemakaavan- ja rakennuslupien mukaisuutta, vaan hanke on tullut Espoon kaupungin tietoon vasta toiminnan jo alettua.

Valittajien esille tuoma seikka ”Laki ei sisällä tarkempia määräyksiä vastaanotto toiminnan piirissä olevien henkilöiden asumisesta.” on paikkansa pitävä. Sen sijaan ko. lain mukaan kyse on majoittamisesta: Laki kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta 1 luvun 3 §:n 4. kohdan määritelmän mukaan: ”Tässä laissa tarkoitetaan... vastaanottokeskuksella paikkaa, johon kansainvälistä suojelua hakeva ja tilapäistä suojelua saava majoitetaan ja joka järjestää kansainvälistä suojelua hakevan ja tilapäistä suojelua saavan vastaanottopalvelut; lapsille tarkoitettuja ryhmäkodit ja tukiasuntolat ovat myös vastaanottokeskuksia.”.

Valittajien esille tuomia yksityisoikeudellisia sopimuksia (sopimus vastaanottokeskustoiminnan järjestämisestä, vuokrasopimus jne.) ei lautakunnan käsityksen mukaan voida pitää perusteina tai oikeuslähteinä, jotka kuvaisivat vastaanottokeskustoimintaa maankäytöllisesti. Niistä ei myöskään löydy mitään tukea sille, että olisi sovittu kodinomaisesta tai pitkäaikaisesta asumisesta. Päinvastoin, sopimukset koskevat laitostenmuotoista vastaanottokeskusta ja perustuvat em. ”vastaanottolakiin”, jonka mukaan kyse on majoittamisesta. Valittajilla sen paremmin kuin heidän asiakkailtaan ei edes ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta majoituksen kesto- ja majoittamisesta päättää Migrin.

Lautakunnan käsityksen mukaan valittajien valituksen liitteinä olevat

Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 4.12.2017 (D:nro 4671/1/16) ja 24.08.2021 (D.nro 21261/2020) eivät ole verrannollisia nyt käsittelyssä olevaan tapaukseen. KHO:n päätöksessä 4671/1/16 kyse oli vastaanottokeskuksen (Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie10) henkilömäärän rajoittamisesta ja päätöksessä 21261/2020 omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamiseen yksityiseksi lastensuojelulaitokseksi, jossa oli enintään vain seitsemän lasta. Nämä eivät ole verrannollisia asuinkerrostalon muuttamiseen 300 hengen vastaanottokeskukseksi, johon maahanmuuttoviraston ja Luona oy:n välisen sopimuksen (MIGDno-2021-467) mukaan on mahdollista hätämajoittaa lisäksi 75 henkilöä.

Myöskään asian aikaisemmalle käsittelylle lautakunnassa tai asiassa tehdyille hylätyille päätösehdotuksille ei tulisi antaa erityistä painoarvoa. Ei myöskään lakia, oikeusperiaatteita ja oikeuskäytäntöä alempitaisoisille soveltamis- tms. ohjeille/oppaille (esim. Ympäristöministeriön kaavaoppaan kuvaus vanhusten palveluasumisesta) siltä osin kuin asia ei ole tulkinnanvarainen ensisijaisten oikeuslähteiden – lain ja oikeuskäytännön - perusteella.

Kuten valittajat toteavat, rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa, jota rajoittaa mm. lakisidonnaisuus. Tässä asiassa rakennusvalvontaviranomaisena toimii lautakunta ja se on tehnyt päätöksensä lakiin perustuen.

Lautakunta katsoo, että vastaanottokeskuksen majoitustoiminta on rinnasteista viereisellä kiinteistöllä 49-72-75-9, osoitteessa Ylämyllyntie 7 A harjoitettuun huoneistohotellitoimintaan / lyhytaikavuokraukseen. Tämän toiminnan Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti määrätä lopetettavaksi päätöksellään 29.2.2024 § 31 (päätös liitteessä 3) ja asetti päätöksen tehosteeksi uhkasakon. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi toiminnanharjoittajan as oy Espoon Kartanonpihan valituksen päätöksessään 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.04.16/2024). Korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa päätöksessään 06.02.2025 (päätös 257/2025), joten lautakunnan tekemä huoneistohotellitoiminnan lakkauttamispäätös jäi voimaan.

Määräaika toiminnan keskeyttämiselle ja uhkasakon määrä Kuten lautakunta on todennut valituksenalaisen päätöksensä perusteluissa, Miilukorven asemakaavan vastainen laitospuolitoiminen vastaanottokeskus on ollut toiminnassa nyt lähes puolitoista vuotta, eli asemakaavan vastainen toiminta kiinteistöllä on saanut jatkua jo varsin pitkään aiheuttaen haittaa Miilukorven asukkaille ja muille kiinteistönomistajille.

Näin ollen lautakunta katsoo, että toiminnan keskeyttämiselle ja pääveloitteen tehosteeksi asetetulle uhkasakolle annettu määräaika samoin kuin uhkasakon määrät ovat varsin kohtuulliset eivätkä valittajat ole esittäneet mitään perusteita uhkasakon määrän kohtuullistamiselle,

esimerkiksi selvitystä maksukyvyystään. Uhkasakon määrän tulee olla sellainen, että sen voi olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Tämän osalta lautakunta viittaa myös edellä liiketoimintariskistä lausumaansa, eli riskiä ja sen seuraamuksia ei tule siirtää osittainkaan Espoon kaupungin tai espoolaisten kannettavaksi

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Valittajat eivät ole osoittaneet mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että osapuolet vastaisivat omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 § taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa. Lain 95 §:n mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Asian ollessa oikeudellisesti selvä ei ole kohtuutonta, että valittajat vastaavat omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Lausunnon liitteet:

Liite 1: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10

Liite 2: Maahanmuutoviraston ja Luona oy:n sopimus Espoon vastaanottokeskuksesta (MIGDno-2021-467)

Liite 3: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31

Liite 4: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.04.16/2024)

Liite 5: Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 257/2025, 06.02.2025

Puheenjohtaja Johanna Karimäki, Mika Hentunen, Piia Pulkkinen, Sanna-Liisa Sihto-Nissilä, Sofia Virtanen ja esittelijä Jesper Jokilehto jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 (Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö) tehtyjen valitusten

johdosta. Lausunnon antamiselle on myönnetty määräajanpidennys 18.4.2025 saakka.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on delegoinut toimivallan tulosityksikön johtajalle lausuntojen antamisesta muutoksenhakuviranomaiselle lautakunnan päätöksestä tehdyn valituksen johdosta, mikäli esittelijä ei ole jättänyt päätöksestä eriävää mielipidettä (Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille, kohta IV Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku, 1 §). Tässä tapauksessa esittelijä on jättänyt lautakunnan päätöksestä eriävän mielipiteen.

Päätöshistoria

- 4 EI JULKAISTA, Esittelijän päätösehdotuksen liite, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta, KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 5 §46 Äänestystulosraportti
- 6 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 1, Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10 (sisältää henkilötietoja), KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 7 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 2, Maahanmuuttoviraston ja Luona oyn sopimus (sisältää henkilötietoja) KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 8 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 3, Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31 (sisältää henkilötietoja), KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 9 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 4, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 (toisen viranomaisen asiakirja) KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 10 EI JULKAISTA, Liite 5, Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2572025, 06.02.2025 (sisältää henkilötietoja) KOKOUKSESSA LISÄTTY

Oheismateriaali

- HAO Lausuntopyyntö 24.2.2025, 897/2025, T2, JKY, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta, 16.1.2025, 10
- EI JULKAISTA, Valitus - Valitus_Perustevalitus_lomake (65) (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Luona_Kartanonlehto_Valitus_Helsingin_hallinto-oikeudelle_Final(1) (toisen viranomaisen asiakirja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

91/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 47

20.03.2025

Asianumero 3248/11.01.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 47

§ 47

Rudus Oy, maa-aineslupa ja aloittamislupa kallion louhintaan Espoon kaupungin Espoonkartanon kylässä, Takapelto Kulmakorpi

Valmistelijat / lisätiedot:
Salonpää Lea

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää liitteen mukaisesti Rudus Oy:lle maa-aineslain (555/1981) 4 §:ssä tarkoitetun maa-aineslupan kallion louhintaan ajalle 15.10.2025 – 31.12.2028 ottamissuunnitelman lupavaiheen 2 louhintavaiheelle VI Takapellossa Espoon Kulmakorvessa osille Espoonkartanon kylän kiinteistöjä Kartanonmetsä 49-408-1-415 ja Svartbäck 49-408-1-53. Samalla lautakunta päättää myöntää maa-aineslain 21 §:n mukaisen toiminnan aloittamislupan muutoksenhausta huolimatta lupapäätöstä noudattaen.

Käsittely

Mia Nores ilmoitti olevansa esteellinen, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Nores toimii toimitusjohtajana Kierrätysteollisuus ry:ssä, jonka suora jäsen Rudus Oy on (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta).

Noreksen esteellisyyden vuoksi Piia Pulkkinen toimi pöytäkirjan tarkastajana tämän pykälän ajan.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rudus Oy on hakenut maa-aineslain (555/1981) 4 §:n mukaista lupaa maa-ainesten oton jatkamiseen Kulmakorvessa Takapellon alueella osille Espoonkartanon kylän kiinteistöjä Kartanonmetsä 49-408-1-415 ja Svartbäck 49-408-1-53. Kyse on kallion louhinnasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt voimassa olevan maa-aineslupan 28.10.2015 § 164, ja se on voimassa 14.10.2025 asti. Uutta lupaa haetaan 15.10.2025 – 31.12.2028, koska louhintaa ei ehditä tehdä loppuun kuluvana lupakautena. Louhittavan alueen pinta-ala on 8,1 ha. Jäljellä oleva ottomäärä on 1,23 milj. m³tr (kiintoteoreettinen kuutiomäärä) eli noin 3,3 milj. tonnia.

Rudus Oy hakee myös maa-aineslain 21 §:n mukaista aloituslupaa muutoksenhausta huolimatta. Perusteluna on Rudus Oy:n ja Espoon kaupungin välinen sopimus, jonka mukaan sopimusaika kalliokiviainesten otto-oikeuden luovuttamiselle ja siihen liittyville toiminnoille on voimassa 31.12.2028 saakka. Louhinnan jatkuminen keskeytyksettä on välttämätöntä, sillä Espoon kaupungin maankaatopaikkatoiminta edellyttää alueen louhimista rakennussuunnitelman mukaisesti.

Toiminnalla on Espoon ympäristölautakunnan 22.10.2015 § 86 myöntämä toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa kallion louhintaan sekä kiven ja ylijäämälouheen murskaukseen.

Maa-aineslupan hakemusalueella nykyisin voimassa oleva Rudus Oy:n maa-aineslupa ja ympäristölupa ovat oheismateriaalina.

Lupa aineiden ottamiseen myönnetään, koska asianmukainen ottamissuunnitelma on esitetty eikä ottaminen tai sen järjestely ole ristiriidassa maa-aineslain 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa.

Aloittamislupa muutoksenhausta huolimatta myönnetään, koska louhinnat hakemuksen mukaisella alueella ovat meneillään. Aloittamislupa mahdollistaa töiden jatkumisen keskeytyksettä.

Päätöshistoria

Liitteet

11 Rudus Oy maa-aineslupa 2025

Oheismateriaali

- maa-aineslupapäätös 2015
- ympäristölupapäätös 2015

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelukeskus Espoon kaupunki
Mielipiteen esittäjä
ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rudus Oy

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	94/115
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 40	09.03.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 48	20.03.2025

11331/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 48

§ 48

Esperi Care Oy:n ylläpitämien Espoossa sijaitsevien hoivakotien liittäminen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän järjestämään jätehuoltoon (palautettu valmisteltavaksi 9.3.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Salonpää Lea

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää, että Esperi Care Oy:tä ei määrätä liittymään Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) järjestämään jätehuoltoon.

Käsittely

Ville Laakso ja Sini Juuti ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Laakso toimii varsinaisena ja Juuti varajäsenenä HSY:n hallituksessa (hallintolain 28 § 1 momentti 5 kohta).

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Laki jätelain muuttamisesta (1068/2024) (Linkki: [Laki jätelain muuttamisesta 1068/2024 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)) tuli voimaan 1.1.2025. Jätelain 32 §:n 1 momentin muutoksella kunnan vastuu asumisen jätteistä rajattiin pääosin kotitalouksissa ja vapaa-ajan asumisessa syntyvään yhdyskuntajätteeseen. Jätteen haltija vastaa jatkossa asumista ja sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluja tarjoavien toimipaikkojen ja laitosasumisen yhteydessä syntyvän yhdyskuntajätteen jätehuollosta kunnan ylläpitämää laitosasumista lukuun ottamatta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

09.03.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 48

20.03.2025

Lain siirtymäsäännöksen mukaan muutosta sovelletaan vuoden 2026 alusta lähtien. Jätteen haltija saa kuitenkin jo mainittua ajankohtaa aiemmin järjestää jätehuollon ilmoittamalla siitä kirjallisesti kunnalle vähintään kuusi kuukautta ennen jätehuollon järjestämisen aloittamista. Tällöin kunnan vastuu jätehuollon järjestämisestä lakkaa, kun jätteen haltijan järjestämä jätehuolto tämän tekemän ilmoituksen mukaisesti alkaa. Esperri Care Oy ei ole tällaista ilmoitusta tehnyt, koska se ei alunperinkään ole liittynyt kunnan järjestämään jätehuoltoon. Määräyksen antaminen kunnan järjestämään jätehuoltoon liittymiseksi näin lyhyelle aikavälille ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista.

Asian aiemmat käsittelyvaiheet

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lähetti 25.5.2021 päivätyn pyynnön Espoon, Helsingin ja Vantaan ympäristönsuojeluviranomaiselle ryhtyä toimenpiteisiin Esperri Care Oy:n kiinteistöjen liittämiseksi HSY:n järjestämään jätehuoltoon. Kunkin kaupungin ympäristövalvonta on käsitellyt toimenpidepyyntöä itsenäisesti.

Espoon ympäristövalvonta kehotti 2.6.2022 Esperri Care Oy:tä liittymään HSY:n järjestämään jätehuoltoon, mutta Esperri Care Oy ei noudattanut kehotusta. Asianosaisia kuultiin ennen kuin asia tuotiin 9.3.2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnan ratkaistavaksi liittymismääräyksen antamista varten. Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta voidaan ottaa huomioon tuleva ministeriön ohje ja Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu vuodelta 2022.

Asia tuodaan vasta nyt lautakuntaan uudelleen päätettäväksi, koska jätelakioppaan päivitystyö ministeriössä oli keskeytetty käynnissä olevien jätelain uudistusten vuoksi, ja asiassa katsottiin tarpeelliseksi odottaa ensin lainsäätäjän ratkaisua tilanteen selkeyttämiseksi.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.03.2023 § 40

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen kunnan järjestämään jätehuoltoon liittämistä koskevassa asiassa:

Asia

Jätelain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

09.03.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 48

20.03.2025

Velvoitettava

Esperi Care Oy
Mannerheimintie 164
00300 Helsinki
Y-tunnus: 2017532-6

Pääveloitteet

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää jätelain 126 §:n nojalla Esperi Care Oy:n liittämään kahden seuraavan Espoossa toimivan yksikön (pääveloitteet 1 ja 2) asumispalvelujen jätehuolto Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) järjestämään jätteenkuljetukseen viimeistään kahden kuukauden kuluttua päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päävelvoite 1:

Esperi Hoivakoti Jänismäki
Kappalaisenkuja 3
02940 Espoo
Kiinteistötunnus: 49-62-57-9

Kiinteistön omistaa Espoon kaupunki.
Vuokralainen on Kiinteistö Oy Espoon Jänismäki c/o Ovenia Oy,
Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki.

Päävelvoite 2:

Esperi Hoivakoti Kiltakallio
Kiltakallionrinne 1
02770 Espoo
Kiinteistötunnus: 49-40-166-5

Kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Espoon Kiltakallionrinne 1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki.

Uhkasakon asettaminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa Esperi Care Oy:lle jätelain 129 §:n nojalla uhkasakon edellä mainittujen päävelvoitteiden tehosteiksi:

Päävelvoitetta 1 koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 3000 euroa.

Päävelvoitetta 2 koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 4000 euroa.

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

Perustelut

Jätelain 126 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan valvontaviranomainen voi kieltää sitä, joka rikkoo tätä lakia taikka sen nojalla annettua asetusta tai määräystä taikka jätteesiirtoasetusta taikka elohopea-asetusta tai sen nojalla annettua säännöstä, jatkamasta tai toistamasta säännösten vastaista menettelyä tai määrätä asianomaisen täyttämään muulla tavoin velvollisuutensa.

Jätelain 32 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kunta on velvollinen järjestämään vakinaisessa asunnossa, vapaa-ajan asunnossa, asuntolassa ja muussa asumisessa syntyvien jätteiden jätehuolto.

Jätelain 41 §:n mukaan kiinteistön haltijan tai muun jätteen haltijan on luovutettava 32 §:n mukaisesti kunnan vastuulle kuuluva jäte alueella järjestettyyn kiinteistöittäiseen jätteenkuljetukseen tai kunnan järjestämään alueelliseen vastaanottopaikkaan.

Esperi Care Oy tarjoaa asumispalvelua, ja jätteen haltijana sen on luovutettava asumismuodosta riippumatta asumisessa syntyvät jätteet kunnan järjestämään jätehuoltoon. Espoossa toimivien yksiköiden jätehuolto kuuluu asumisen perusteella kunnan jätehuoltovastuulle, ja tehostetussa palveluasumisessakin syntyy asumisen jätteitä.

Kuntaliitto ry:n yleiskirje 3/2019 käsittelee kunnan jätehuollon järjestämismuutosta. Sen liitteenä oleva muistio on päivätty 5.3.2019. Muistio käsittelee eräitä kunnan jätehuoltovastuun toteuttamiseen liittyviä tulkintoja. Muistion mukaan jätelain ja kuntavastuun kannalta merkityksellisiä ovat kaikessa asumiseksi luokiteltavassa toiminnassa syntyvät jätteet, olipa asuminen sitten vakinaista, tilapäistä, asuntolamaista, vapaa-aikaan liittyvää tai osa julkisen tai yksityisen toimijan palvelutoimintaa. Asumistoimintaa on paljon mm. sosiaali- ja terveydenhuollon sekä koulutustoiminnan piirissä. Se tarkoittaa, että asumispalvelun järjestäjästä tai palvelusisällöstä (ruoka-, kotipalvelu tms.) riippumatta, olipa toimija yksityinen, kunnallinen tai muu julkinen toimija, asumisessa syntyvät jätteet kuuluvat kunnan jätehuollon järjestämisvelvollisuuden piiriin. Mikäli rakennuksessa oleskelu voidaan katsoa asumiseksi, niin sen jätehuolto kuuluu kunnan jätehuollon järjestämisvelvollisuuden piiriin.

Esperi Care Oy (Esperi) järjestää nykyisin itse Espoon hoivakotien jätehuollon. Kyse ei ole siitä, etteikö jätehuolto olisi järjestetty asianmukaisesti, vaan siitä, että Esperillä on lakisääteinen velvollisuus luovuttaa kunnan vastuulle kuuluva jäte kunnan järjestämään kiinteistöittäiseen jätteenkuljetukseen.

Jätelain 129 §:n 1 momentin mukaan valvontaviranomaisen on tehostettava, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta, tämän lain nojalla

antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella tai toiminta keskeytetään tai kielletään. Edellä mainitun säännöksen perusteella viranomaisella on velvollisuus uhkasakon asettamiseen päävelvoitteen asettamisen yhteydessä.

Päätöstä ei määrätä pantavaksi täytäntöön muutoksenhausta huolimatta, joten uhkasakkoa ei uhkasakkolain 10 §:n mukaan voi tuomita maksettavaksi ennen kuin päätös on lainvoimainen. Jos päävelvoitetta ei noudateta eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä, ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita uhkasakon maksettavaksi vasta sitten, kun uhkasakon asettamispäätös on lainvoimainen.

Uhkasakkojen laskennassa on huomioitu ilmoitettu asukasmäärä ja arvioitu jätehuollon järjestämisen hinta parin vuoden ajalta. Uhkasakkojen euromäärät ovat kohtuulliset.

Sovelletut oikeusohjeet

Jätelaki (646/2011) 6 §, 32 §, 41 §, 126 § ja 129 §
Uhkasakkolaki (1113/1990) 1 §, 4 §, 6-8 § ja 22-24 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen haetaan valittamalla muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Valitusosoitus on liitteenä.

Käsittely

Ville Laakso Mia Noreksen kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perusteluin:

Vaarana on siirtymä kohti jätehuolto- ja palveluiden keskittymistä, kilpailun vähenemistä ja tehokkaan jätehuollon toimintaedellytysten supistumista, mikäli jätehuolto keskitetään markkinoilta kunnalliselle toimijalle, HSY:lle. Päätösesityksessä annetaan virheellisesti ymmärtää, että vanhusten asumispalveluissa syntyvä jäte olisi yksiselitteisesti kunnan jätehuollon vastuulla. Näin ei ole. Selostuksessa vedotaan vanhoihin jätelain perusteluihin (HE 199/2010 vp) ja sivuutetaan uudemmat perustelut (HE 195/2017), joissa todetaan näin: "Kunnan vastuulta poistuisi sosiaali- ja terveyspalveluissa ja koulutustoiminnassa syntyvä yhdyskuntajäte sekä julkisessa hallinto- ja palvelutoiminnassa syntyvä muu yhdyskuntajäte, joiden jätehuollon järjestämisestä vastaisi jätteen haltija jätelain 4 luvun mukaisesti." Lisäksi päätösehdotuksessa vedotaan Kuntaliiton yleisohjeeseen siitä, että yksityisissä vanhusten asumispalveluissa syntyvä jäte olisi asumisessa syntyvää jätettä ja täten kuntien jätehuollon vastuulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

99/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

09.03.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 48

20.03.2025

Hallituksen esityksen perustelut painavat huomattavasti enemmän kuin Kuntaliiton yleisohje. Tuoreimpien perustelutekstien valossa ko. jätteet kuuluvat jätteen haltijalle, tässä tapauksessa Espero Carelle, joka saa täten hankkia jätehuollon markkinoilta - kuten tähänkin saakka. Lisäksi tuorein oikeuden ratkaisu Vaasan hallinto-oikeus 22.2.2022 tukee tätä. Ympäristöministeriössä on valmisteilla ohjeistus koskien asumispalveluissa syntyvää jätettä. Tässä yhteydessä myös nyt kysymyksessä olevan tehostetussa palveluasumisessa syntyvän jätteen kohtalo ratkaistaan. Alustavan tiedon mukaan ohjeessa tullaan katsomaan asumispalveluissa syntyvä jäte nimenomaan palveluntuottajan, ei kunnan vastuulle. Luonnos tulee kuntien kommentoitavaksi lähiviikkoina. Asia tulisi palauttaa valmisteluun, jotta voidaan ottaa huomioon tuleva ministeriön ohje ja Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu vuodelta 22.2.2022. Muutoin tehdään juridisesti väärä ja yhteiskunnan kannalta vahingollinen päätös.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Ville Laakson ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksyneen sen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Esperi Care Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 49

20.03.2025

Asianumero 1126/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 49

§ 49

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Hepokorven datakeskuksen ympäristölupahakemuksesta ja toiminnan aloittamisluvasta ESAVI/45086/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Torvela Niko

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Microsoft 3465 Finland Oy:n datakeskusta HEL16 koskevasta ympäristölupahakemuksesta ja toiminnan aloittamisluvasta ESAVI/45086/2024.

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa ympäristönsuojeluviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen lausunnon ympäristölupahakemuksesta seuraavasti.

Maaperä ja pohjavesi

Hakemuksessa on mainittu, että varavoimakoneiden polttoaine, uusiutuva diesel, on luokiteltu ympäristölle ei vaaralliseksi. Lautakunta huomauttaa, että uusiutuva polttoaine on kuitenkin maaperässä ja vesissä haitallista hiilivetyä. Polttoaineiden saatavuuden vaihdellessa polttoainesäiliöissä voi olla sekaisin uusiutuvaa ja tavallista polttoöljyä.

Kaivovedet

Datakeskusalueen pohjoispuolella sijaitsee kolme rengaskaivoa ja yksi porakaivo. Rengaskaivoista kaksi on kastelukäytössä (kaivo 1 ja kaivo 2) ja yhtä ei käytetä ollenkaan. Rengaskaivo 1 sijaitsee noin 160 m etäisyydellä datakeskusalueesta pohjoiseen sekä rengaskaivo 2 ja porakaivo noin 450–470 m datakeskusalueesta koilliseen.

Porakaivosta tulisi ottaa näytteet ja selvittää sen mahdollinen käyttö. Pienten yksiköiden talousvesiasetuksen (401/2001) perusteella yksityisen talousvesikaivon omistajalla on vastuu oman talousvetensä laadusta ja

vedenhankintaan käytettävästä järjestelmästä sekä kaivon ja vedenottojärjestelmän huollosta, kunnostuksesta ja puhdistamisesta.

Hulevedet

Hankesuunnitelmien mukaan hulevesien laatua valvotaan antureiden ja pH-elektrodin avulla. Järjestelmä mittaa automaattisesti pH:ta, sameutta (NTU) sekä sähkönjohtavuutta. Hankkeen aineistoissa on esitetty ympäristönsuojeluviranomaisen (EPA) suosittelemat vedenlaadun raja-arvot. Epäselväksi kuitenkin jää, miten laaduntarkkailusta vastaava kiinteistöhuolto toimii tilanteessa, jossa huleveden laatu ylittää sille esitetyt raja-arvot.

Hulevesien hallintarakenteille on laadittava kohdekortit, joista käy ilmi ainakin hallintarakenteen toiminta, huoltotoimenpiteet sekä huoltoväli. Lisäksi rakenteiden suunnittelussa ja huollossa on varmistettava niiden toimivuus myös talvella.

Asemapiirroksista, sekä hulevesien hallintaa kuvaavista piirroksista puuttuu Hanabäckeniin sijoitettava virtaamamittari. Ympäristö- ja rakennuslautakunta muistuttaa, että mittari tulee asentaa puroon.

Ilma

Varageneraattoreiden koekäyttöjä tehdään mahdollisesti kymmeniä vuosia ilman todellista tarvetta eli sähkökatkoja. Sähköntuotannon määrään suhteutettuna varageneraattoreiden pakokaasupäästöt ovat suuria. Käyttö on lyhytaikaista, mutta koneita on useita eli 21 kpl. Tekniikan kehittyessä tulee arvioida määrätyin aikavälein uudelleen koekäyttöjen aikataulua ja tarvetta sekä vaihtoehtoisia varavoimatekniikoita.

Varageneraattoreiden koekäyttö tulee sovittaa säätilanteisiin, jolloin savujen ei arvioida tai havaita laskeutuvan maanpinnalle (inversio).

Melu

Tavanomaisesta toiminnasta asuinalueille aiheutuva keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB:ä päivällä eikä 50 dB:ä yöllä. Suosituksena on lisäksi, että koekäyttöpäivinä toiminnasta aiheutuva päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä 55 dB:ä. Suositus tulee asettaa luvassa velvoittavaksi, jotta varmistetaan, että melutaso pysyy kohtuullisena myös varavoimageneraattoreiden ja sammutusvesipumpun koekäyttöpäivinä.

Varavoimakoneiden jatkuvan käytön ja datakeskuksen tavanomaisen toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso on yöaikaan suurimmillaan lähimpien asuntojen luona noin 53 dB:ä. Varavoimakoneiden käyttö tulee rajata luvassa sähkökatkoihin, laitteiden päiväaikaan tehtäviin koekäyttöihin ja muihin poikkeustilanteisiin, jotta laitteita ei käytetä

energiantuotantoon, ainakaan yöaikaan, esimerkiksi korkean sähkön hinnan vuoksi.

Toiminnan aloittaminen muutoksenhausta huolimatta

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että toiminta voidaan aloittaa muutoksenhausta huolimatta. Ympäristöluvan mukaisen toiminnan aloittamisesta muutoksenhausta huolimatta ei aiheudu peruuttamattomia ympäristövaikutuksia tai muitakaan päästöistä johtuvia muutoksia ympäristöön. Aloittamisoikeudesta määrääminen ei siten voi tehdä muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Microsoft 3465 Finland Oy hakee ympäristönsuojelulain mukaista lupaa datakeskuksen toiminnalle, joka sijoittuu hakijan omistamalle kiinteistölle Espoon Högnäsin kylän alueella osoitteessa Hepokorvenkaari 1.

Alueelle rakennetaan kolme datakeskusrakennusta: HEL16, HEL17 ja HEL18. Alue rakennetaan ja otetaan käyttöön vaiheittain vuosina 2026–2028. Tämä lupahakemus koskee HEL16 datakeskuksen toimintaa.

Datakeskuksessa säilytetään, hallinnoidaan ja käsitellään dataa luotettavasti ja turvallisesti. Toimintojen sähkökapasiteetti on noin 60 MW. Data-keskusrakennuksen välittömään läheisyyteen asennetaan sähkөөn ja varavoimaan liitännäisiä toimintoja. Datakeskuksen HEL16 alueelle rakennetaan myös tukitoimintoja kuten sähköasema, vesienkäsittely-rakennus ja pumppuasemarakennus. Datakeskuksen toiminnassa syntyy hukkalämpöä, joka otetaan talteen ja hyödynnetään kaukolämpöverkossa.

Datakeskuksen toiminnasta aiheutuvat pääasialliset päästöt ovat hulevedet, viemäriin johdettavat jätevedet, melu sekä varavoimageraattoreiden toiminnasta aiheutuvat päästöt ulkoilmaan. Hulevesiä käsitellään tarpeellisten öljyn- ja hiekanerotuskaivojen sekä raskasmetallisuodattimien avulla ennen niiden johtamista ympäristöön. Varavoimageraattoreita, joiden polttoaineteho on yhteensä noin 160 MW, käytetään koekäyttöinä ja häiriötilanteiden aikana. Mallinnuksen mukaan datakeskuksen normaaleissa toimintaolosuhteissa aiheuttama jatkuva toiminnan aikainen ympäristömelu ei ylitä yöajan (klo 22–7) arvoa (LAeq 50 dB) lähimmillä asuinrakennuksilla. Harvinaisen pitkäkestoisen sähkökatkon aikana voi datakeskuksen keskiäänitaso ulkona lähimpien

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

103/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 49

20.03.2025

asuinrakennusten ja loma-asunnon kohdalla ylittää yöajan ohjearvon 50 dB lievästi. Varavoimageneraattorien savukaasujen typenoksidipäästöjen (NOX) vähentämiseksi käytetään selektiivistä katalyyttistä pelkistystä. Hakemuksen mukaisen toiminnan savukaasupäästöt eivät aiheuta terveydelle ja ympäristölle asetettujen ohje- ja raja-arvojen ylityksiä.

Datakeskushankkeesta on toteutettu YVA-menettely vuosien 2023–2024 aikana. Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi siitä lausunnon 21.3.2024 § 41, Asianumero 6217/11.01.00/2022.

Hakija hakee lupaa aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta (YSL 199 §).

Ympäristölupahakemuksen kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintovirastojen [verkkosivuilla](#). Kuulutusaika on 30.1. -10.3.2025.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

104/115

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 50

20.03.2025

Asianumero 1169/11.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 50

§ 50

Espoon vesien- ja merensuojelun toteutuminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Heinonen Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman ja Espoon Itämeri-toimenpideohjelman vuonna 2024 toteutuneet toimenpiteet.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman tavoitteena on estää jokien, järvien, rannikkovesien ja pohjavesien tilan heikkeneminen, sekä pyrkiä vesistöjen vähintään hyvään ekologiseen ja kemialliseen tilaan. Tavoitteen saavuttamiseksi toteutetaan vesien tilaa parantavia toimenpiteitä ja seurataan niiden vaikutuksia kaupungin eri yksiköissä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2022–2027 kokouksessaan 15.9.2022 vesiensuojelun tilaa parantavaksi ja ohjaavaksi asiakirjaksi, jonka toteutumista ympäristölautakunta vuosittain seuraa. Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma vuosille 2022–2027 on julkaistu kaupungin verkkosivuilla: [Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma vuosille 2022–2027](#).

Espoon Itämeri-toimenpideohjelma vuosille 2024–2028 on täydentänyt Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelmaa merialueiden osalta. Espoon

kaupunginhallitus hyväksyi verkoston neljännen toimenpidekauden Itämeri-toimenpideohjelman 26.8.2024. Itämerihaaste on vesiensuojeluun keskittynyt kansainvälinen verkosto, joka haastaa organisaatioita sitoutumaan Itämeren suojeluun konkreettisilla toimenpiteillä, joilla pyritään vaikuttamaan rannikkovesien ja koko Itämeren tilaan enemmän kuin pelkkä lainsäädäntö edellyttää. Espoon kaupunki otti Itämerihaasteen vastaan vuonna 2007, ja on laatinut Itämeri-toimenpideohjelmat jokaiselle edelliselle toimenpidekaudelle. Espoon Itämeri-toimenpideohjelma vuosille 2024–2028 on julkaistu kaupungin verkkosivuilla: [Espoon Itämeri-toimenpideohjelma 2024–2028](#).

Toimenpiteet jakautuvat karkeasti jaotellen jatkuvasti tehtäviin ja projektiluontoihin toimenpiteisiin. Liitteisiin on kirjattu vesiensuojelun toimenpideohjelman ja Itämeri-toimenpideohjelman toimenpiteiden tilanne vuoden 2024 osalta.

Vesiensuojelun toimenpideohjelman vuoden 2024 painopisteinä olivat mm. Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallintahankkeen päätökseen saattaminen, sisältäen mm. kaksitasouoman toteuttamisen Niipperin Myllypuroon, sekä loppuraportin julkaisun, ympäristönsuojelun järvikunnostushankkeet, Gräsanojan kunnostuksen osa-alue 1 rakentamisen valmistuminen ja osa-alue 2 suunnittelun käynnistyminen, sekä pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen julkaisu ja jalkauttaminen.

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2024

Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallintahanke

Vantaan ja Espoon kaupungit yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa selvittävät ratkaisuja Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallintaongelmiin vuosille 2022–2024 ajoittuvassa pilottihankkeessa. Hankkeessa laadittiin vuonna 2023 koko valuma-alueen kattava vesienhallintasuunnitelma. Hanketta rahoittaa ympäristöministeriön vesiensuojelun tehostamisohjelma. Vuoden 2024 aikana rakennettiin tulvatasanteet Espoon Niipperinpurolle, sekä Vantaan Varistonojalle. Loppuraportti on julkaistu hankkeen kotisivuille: [Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallinnan kehittäminen](#)

Järvikunnostushankkeet: Pitkjärvi, Lippajärvi ja Loojärvi

Ympäristönsuojelun järvikunnostusten pääkohteena olivat Espoon Pitkjärvi, Lippajärvi ja Loojärvi. Pitkjärvellä tehtiin syksyllä kunnostussuunnitelman mukaisia hoitokalastuksia. Loojärvellä suoritettiin hoitokalastuksia yhteistyössä Kirkkonummen ympäristönsuojelun kanssa. Lisätietoa Pitkjärvien ja Lippajärven kunnostushankkeen kotisivuilta: [Espoon Pitkjärvien ja Lippajärven kunnostus](#)

Hannusjärven kunnostus

Espoon ympäristönsuojelu tuki noin 780 euron avustuksella Espoon Hannusjärven suojelu ry:tä Hannusjärven kunnostustoimenpiteiden, kuten hapetuksen ja vesikasvien poiston toteuttamisessa vuonna 2024.

Sahajärven kunnostus

Espoon ympäristönsuojelu tuki Nuuksion Sahajärvi-seura ry:tä 2000 euron avustuksella vuonna 2024. Sahajärvellä toteutettiin koekalastuksia, jonka perusteella saadaan tietoa järven kalayhteisön rakenteesta, sekä kalalajien välisistä runsaussuhteista ja tuloksia voidaan hyödyntää mahdollisten tulevien kunnostustoimenpiteiden suunnittelussa. Sahajärven verkkokoekalastus 2024-raportti valmistui vuoden 2024 loppupuolella.

Dämmanin, Nuuksion Pitkäjärven, Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen

Nuuksion Pitkäjärven ja Bodominjärven säännöstelypatojen poiston suunnittelu on käynnistynyt. Hankkeet mahdollistavat vesistöjen luonnonmukaisemman säännöstelyn, sekä kalojen kulun entistä laajemmalle alueelle. Dämmanin kalatien ja vaellusesteen rakentaminen käynnistyi 2024 ja valmistuu keväällä 2025.

Gräsanojan tulvasuojelu ja kunnostus

Gräsanojan kunnostus on siirtynyt rakentamisvaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa vuoden 2024 aikana, rakennettiin Gräsanojan kunnostushankkeen pohjoispuoleinen osuus, joka sijoittuu Mankkaanlaaksontieltä pohjoiseen. Seuraavan osuuden, osa-alueen 2 suunnittelu käynnistyi vuonna 2024, joka sijoittuu Mankkaanlaaksontieltä etelään Länsiväylälle. Lisätietoa hankkeesta: [Gräsanojan tulvasuojelu ja kunnostus](#)

Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje

Pääkaupunkiseudun yhteinen työmaavesiohje on laadittu yhteistyössä pääkaupunkiseudun kaupunkien sekä HSY:n kanssa. Ohje julkaistiin 15.3.2024, ja se korvaa Espoon työmaavesioppaan vuodelta 2015. Työmaavesiohjeen jalkautusta tehtiin kesällä 2024 työmaavesiharjoittelijan toimesta. Neuvontakäyntejä tehtiin 12 työmaalle. Ohjeeseen voi tutustua täällä: [Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje](#)

Espoon Itämeri-toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2024

Itämeri-toimenpideohjelmaan vuosille 2024–2028 on kirjattu yhteensä 42 toimenpidettä kaupungin eri yksiköiltä, joilla Espoo pyrkii vähentämään merialueiden kuormitusta, edistää merialueensa kestäväää käyttöä, lisää yhteistyötä muiden alueensa toimijoiden kanssa sekä osallistaa asukkaita toimenpiteisiin Itämeren hyväksi. Näistä toimenpiteistä yli puolet (32kpl) ovat käynnistyneet jo toimenpideohjelman ensimmäisenä vuotena.

Alla on esitetty esimerkkejä käynnistyneistä toimenpiteistä.

Meren kestävän käytön edistäminen:

- Pidä saaristo siistinä ry:n Roope-satamaohjelmaan on liitetty yksi satama, Otsolahden satama
- Espoon satamat mukana Septinet-ohjelmassa, jonka kautta saadaan tietoa mm. roskista ja muista epäkohdista

Roskaantumisen estäminen:

- Tekonurmikenttien täyteaine vaihdettu ympäristöystävällisempään vaihtoehtoon
- Osallistuttiin Mahanpuruja muovista-kampanjaan

Luonnon monimuotoisuuden lisääminen:

- Toteutettiin vedenalaisen meriluonnon kartoituksia ensimmäistä kertaa Espoossa kesällä 2024
- Kartoitimme rannikon pienvesien tilaa 8 lammen ja 9 lähteen osalta
- Järjestimme useita vieraslajitalkoita ja osallistimme asukkaita vieraslajien poistoon. Käytössä oli myös keräyskehikoita, joihin alueen asukkaat ja ohikulkijat voivat panna kitkemänsä kasvijätteet.

Rehevöitymisen ja muun kuormituksen hillitseminen:

- Seurasimme lumenvastaanottoalueiden sulamisvesien laatua.
- Teimme vuonna 2024 seurantaa hulevesikohteilla ja osallistumme tutkimushankkeeseen luonnonmukaisten hulevesirakenteiden toimivuudesta.
- Ympäristönsuojelu yhdessä Kaupunkitekniikan keskuksen, Kaavoituksen ja Rakennusvalvonnan kanssa pitivät hulevesi-infot lautakunnille, joissa kerrottiin hulevesien hallinnan haasteista ja mahdollisuuksista kaupungissa.

Päätöshistoria**Liitteet**

- | | |
|----|--|
| 12 | Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman seuranta 2024 |
| 13 | Espoon Itämeren toimenpideohjelman seuranta 2024 |

Oheismateriaali**Tiedoksi**

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 46,
§ 50**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45**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 (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 47

Valitusosoitus

Valitusviranomainen

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

Valitusoikeus

Valitusoikeus on

- asianosaisella;
- kunnan jäsenellä;
- 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;
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä toiminnan vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella;
- muulla 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 hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

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

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihde: 029 56 42000

Virastoaika: ma - pe klo 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 (1020/2024) nojalla periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 48

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihde: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) 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:

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 49

Muutoksenhakukielto

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