



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

28.08.2025

Kokoustiedot

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 28.08.2025 klo 17:14 - 18:52

Paikka Neuvotteluhuone Loojärvi, Tekniikantie 15, 8.krs

Läsnä	Saita Maria	puheenjohtaja	
	Lehto Antti	jäsen	
	Lehtonen Olli	jäsen	
	Malkamäki Marianna	jäsen	
	Miettinen Anja	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Paldanius Martti	jäsen	
	Rummukainen Mari	jäsen	
	Shiferaw Simon	jäsen	
	Yli-Pelkonen Sofia	jäsen	
	Visakova Marika	varajäsen	
	Mäkitalo Neea	varajäsen	
	Caesar Aatos	nuorisovaltuuston edustaja	
	Vehmanen Emma-Stina	kaupunginhallituksen edustaja	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:22, §:n 110 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:22, §:n 110 jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:22, §:n 110 jälkeen
	Falck Sofia	rakennusjuristi	
	Kärkkäinen Katja	vs. juristi	
	Jaakkola Sara	juristiharjoittelija	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	
Poissa	Ülle Auli		

Allekirjoitukset

Maria Saita
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Antti Lehto
pöytäkirjantarkastaja

Anja Miettinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.09.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 106		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 107		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 108		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 109	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 toinen osavuosikatsaus	9
§ 110	2, 3	Lausunto suojellun luontotyyppin rajaamisesta kiinteistöllä 49–449-876-1 Espoon Pentala (UUDELY/1976/2025)	14
§ 111		Rakentamislupa 2025-147, Metsänpojankuja 16	17
§ 112		Rakentamislupa 2025-149, Tietäjäntie 14	26
§ 113		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan iltakoulun järjestäminen	35

§ 106

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.8.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/40

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 107

28.08.2025

§ 107

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Antti Lehto ja Anja Miettinen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.08.2025 § 108

§ 108

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

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 3882/2025, 13.6.2025

Asia: Rakennuslupaa koskevat valitukset

Päätös: Hallinto-oikeus ei tutki osaa valituksista tai valituksissa esitettyjä viranomaisen toimintaa koskevia hallintokantelun luonteisia väitteitä, luvanhakijoiden toimintaa koskevia moitteita eikä vaatimuksia asettaa viranomaiselle velvoitteita. Hallinto-oikeus hylkää A:n ja B:n kuolinpesän valitukset.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 4859/2025, 4.8.2025

Asia: Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Päätös: Hallinto-oikeus ei tutki A:n ja hänen asiakumppaneidensa valitusta A:n, B:n, C:n, D:n, E:n ja F:n tekemänä. Hallinto-oikeus on tutkinut mainitun valituksen G:n ja H:n tekemänä.

Hallinto-oikeus ei tutki vaatimusta uhkasakkolain 14 §:n mukaisen keskeyttämisuhan määräämisestä.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus pidentää velvoitteen noudattamiselle asetetun määräajan päättymään 30.11.2025.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 4950/2025, 12.8.2025

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus kumoo Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5041/2025, 19.8.2025

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus ei tutki valituksessa esitettyjä väitteitä, jotka koskevat muita kuin valituksenalaisella päätöksellä ratkaistuja seikkoja eikä viranomaisen toiminnasta esitettyjä kanteluluonteisia väitteitä. Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

YmpäristönsuojeluRekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään

HSY, vaarallisten jätteiden konttikeräys sekä tekstiilikeräys, jätteen keräystoiminnan tietojen päivitys jätehuoltorekisteriin, 03.07.2025.

Otaniemen Venekerho ry, Otasatama, huvivenesataman jätehuoltosuunnitelman hyväksyminen ja rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, 03.07.2025.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 4.8.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 12.8.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 13.6.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19.8.2025 nro 5041-2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_Otasatama, huvivenesataman jätehuoltosuunnitelman hyväksyminen (Sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.08.2025 § 109

§ 109

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 toinen osavuositarkastus

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2025 toisen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 42 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositason sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2025 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin

johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2025.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Take -ohjelma etenee pääosin Take-suunnitelman mukaisesti.

Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- Take -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien. Tavoitetaso on ylittynyt. Kiinteistöveroselvityksellä on saavutettu toistaiseksi n. 5 M€ lisäverotuloa/vuosi.
- Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu Take-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.
- Rakennusvalvonnan lupamaksujen tasoa (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten. Lisämäärärahasta on toteutunut noin puolet.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 1846 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä, kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Espoon Luonto-ohjelman luonto- ja lajistokohteista on tilattu mm. selvitykset virtavesisistä ja perinnemaisemista sekä kartoitukset Keskuspuiston uhanalaisista luontotyypeistä ja Espoon lounais- ja länsiosien luontotyypeistä. Valmistelemme kaupunginhallituksen ehdotusta ELY-keskukselle perustettavista luonnonsuojelualueista. Järjestimme toukokuussa Luontoviisas Espoo -seminaarin siitä miten kaupunki johtaa ja toteuttaa luontoviisautta. Ilmastomuutoksen sopeutumisen toimenpiteiden toteutuminen on päivitetty Espoon ilmastovahtiin. Asiantuntijamme osallistuivat toukokuussa Pohjoismaiden neuvoston ilmastomuutoksen sopeutumisen NOCCA- seminaariin.

Ympäristöterveyden osalta tuloskortissa seurataan elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada molemmilta tehtäväalueilta suoritettua vähintään 80 % vuodelle 2025 tehtäväksi allokoituista suunnitelmallisista tarkastuksista. Tarkastusten toteuma on elintarvikevalvonnan osalta 61 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 81 %. Viime vuoden toteumaan verrattuna elintarvikevalvonnan toteuma on matalampi. Tilanteen taustalla on sekä tavoitteisiin että henkilöstöön liittyviä syitä. Vuoden 2025 suunnitelmallisten tarkastusten määrä on suurempi verrattuna vuoden 2024 tavoitteeseen. Lisäksi loppukevällä 2025 aloittaneen uuden elintarviketarkastajan työpanos alkanee näkyä tarkastusmäärissä vasta syksyn aikana. Henkilöstössä on lisäksi ollut useita pitkiä poissaoloja, sekä sopeutettua ja osa-aikaista työskentelyä, jota ei ole kokonaisuudessaan pystytty kompensoimaan sijaisjärjestelyillä. Alkuvuodesta on ollut myös useita huomattavasti työaikaa vaatineita tapahtumia, kuten useampi ruokamyrkytyspidemiaselvitys ja EU auditointi.

Rakennusvalvonnan osalta tuloskortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien käsittelyaikaa ja lupakäsittelyn kehittämistyötä. Rakentamisen lupakäsittelyn uudistaminen on jatkunut määritettyjen tavoitteiden ja kehittämistarpeiden mukaisesti suunnitelmallisesti ja määrätietoisesti. Myönnettyjen lupien määrä on hieman vähentynyt edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Lupien käsittelyaikaa kuvaava tunnusluku on yleisesti heikentynyt ennen vuodenvaihdetta sisään tulleesta suuresta lupahakemusten määrästä johtuen. Rakennuslupien käsittelyajan tunnusluku on lakimuutoksen aiheuttamassa häiriötilanteessa ja seurantaluvut eivät ole vertailukelpoisia. Uuden rakentamislain aikaisten asuinrakennusten uudisrakennuslupien osalta tilanne on kuitenkin hyvä, kaikki lupapäätökset on tehty tavoiteajassa. (1.1.2025 jälkeen jätetyt Rakentamislain mukaan käsiteltävät lupahakemukset)

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti on liitteenä.

Palvelutuotteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen palvelutuotteiden arvioidaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisina. Villa Elfvikin tilojen käyttö - palvelutuote ei toteudu luontotalon korjaustöistä johtuen. Luontotalo on suljettuna loppuvuoden 16.6. – 15.12.2025.

Käyttötalouden toteutuminen

Taulukko 2: Ovk1 toimintatulot ja toimintamenot

	Tammi- heinä	Ennuste	KSN
Toimintatulot	3 799	6 820	8 120
Ympäristönsuojelu	11	220	220
Ympäristöterveydenhuolto	946	1 600	1 600
Rakennusvalvonta	2 843	5 000	6 300
Toimintamenot	7 200	12 606	12 602
Ympäristönsuojelu	1 430	2 572	2 569
Henkilöstökulut	1 318	2 004	2 001
Ulkoiset ostot	112	568	568
Ympäristöterveydenhuolto	1 625	2 706	2 660
Henkilöstökulut	1 405	2 303	2 307
Ulkoiset ostot	220	403	353
Rakennusvalvonta	2 078	3 263	3 307
Henkilöstökulut	1 995	3 071	3 165
Ulkoiset ostot	83	192	142
Tukipalvelut	2 066	4 066	4 066
Henkilöstökulut	851	1 598	1 597
Ulkoiset ostot	161	610	616
Sisäiset palvelut	1 054	1 858	1 853
Yhteensä:			
Toimintatulot	3 799	6 820	8 120
Henkilöstökulut	5 569	8 976	9 070
Ulkoiset ostot	577	1 773	1 679
Sisäiset palvelut	1 054	1 858	1 853
Toimintakate	-3 401	-5 787	-4 482

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintatulokertymä on jäämässä käyttösuunnitelmasta. Rakennusvalvonnan tuloennuste vuodelle 2025 on 5 miljoonaa euroa, käyttösuunnitelman ollessa 6,3 miljoonaa euroa.

Toimintamenojen ennustetaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-heinäkuulta 2025 liitteenä.

Henkilöstö

Henkilötyövuodet k.a.	Tammi-heinä	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	31,7	30,9	2,9 %
Ympäristöterveydenhuolto	35,0	35,2	-0,7 %
Rakennusvalvonta	43,4	45,8	-5,2 %
Tukipalvelut	17,8	17,6	1,1 %
Yhteensä	127,9	129,5	-1,2 %

Henkilötyövuosien arvioidaan alittuvan vuonna 2025. Kesäkauden harjoittelijat nostavat hiukan loppuvuoden kertymää.

Kuukausipalkka k.a.	Tammi-heinä	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	4 020	4 199	-4,3 %
Ympäristöterveydenhuolto	4 287	4 355	-1,6 %
Rakennusvalvonta	4 477	4 472	0,1 %
Tukipalvelut	3 687	3 767	-2,1 %
Yhteensä	4 196	4 279	-2,0 %

Taulukossa olevalla keskiarvolla seurataan, miten käyttösuunnitelmassa arvioitu palkkataso toteutuu. Kesäkauden harjoittelijat laskevat keskimääräistä palkkaa jonkin verran. Sopimusten mukaiset palkankorotukset tulevat vasta syksyllä, mikä laskee koko vuoden toteutuvaa keskimääräistä palkkaa aiemmin arvioituun nähden.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Q2-2025_TAAVI_tulosyksikon_tavoitteet_raportti

Oheismateriaali

- Kirjanpidon yhteenveto tammi-heinäkuulta

Tiedoksi

Asianumero 2294/11.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.08.2025 § 110

§ 110

**Lausunto suojellun luontotyypin rajaamisesta kiinteistöllä 49–449-876-1
Espoon Pentala (UUDELY/1976/2025)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Heinonen Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 14 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on antaa kaupunginhallituksen puolesta kaupungin lausunnot lautakunnan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa, jollei lausuntopyynnöstä tai käsiteltävänä olevan asian luonteesta muuta johdu. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on hallintosäännön mukaan vastata kunnalle luonnonsuojelulain mukaan kuuluvista tehtävistä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan Espoon kaupungin lausunnon:

Espoon kaupunki puoltaa esitystä suojellun luontotyypin rajaamisesta otsikon mukaiselle kiinteistölle.

Espoon kaupunki huomauttaa, että merenpohjaa muuttavasta ja alueella kielletystä toiminnasta, kuten merenpohjan kaivamisesta ja ankkuroinnista, tulee ilmoittaa selkeästi myös päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt Espoon kaupungilta lausuntoa

luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisen suojellun luontotyypin (meriajokaspohja) rajaamiseen kiinteistöllä 49–449-876-1 Espoon Pentala 15.8.2025 mennessä. Lausunnot on saatu lisäaikaa 5.9.2025 saakka.

Kohde on pinta-alaltaan n. 1,68 ha ja sijoittuu Pentalan Diksandin hiekkarannasta itään noin 250 metriä. Meriajokaspohjat on luokiteltu vaarantuneiksi (VU) koko Suomessa. Metsähallituksen lajikartoituksen perusteella meriajokkaan kasvillisuuspeittävyys on noin 35 %. Esiintymän läheisyydessä muita esiintyviä lajeja ovat hapsivita (*Stuckenia pectinata*), ahvenvita (*Potamogeton perfoliatus*) sekä jouhilevä (*Chorda* sp.). Pieninä peittävyysinä esiintyy haura- (*Zannichellia* sp.) ja hapsikkakasvustoja (*Ruppia* sp.).

Suojelun perusteena on luonnonsuojelulain 64 §:n 1 momentin 11 esitetyt luonnonsuojelualueen perustamisedellytykset seuraavasti:

11) meriajokaspohjalla aluetta, joka on Itämeren avoimella hiekka- tai moreenipohjalla esiintyvä vedenalainen kasviyhteisö, jonka pinta-alasta monivuotinen kasvillisuus peittää vähintään kymmenen prosenttia ja siitä meriajokas vähintään puolet;

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaikenlainen toiminta, jonka voidaan arvioida vahingoittavan suoraan tai epäsuorasti suojellun luontotyypin esiintymää, on kiellettyä.

Asia on tullut vireille Uudenmaan ELY-keskuksen kuulemiskirjeessä 15.05.2025.

Edellä esitetyn perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että luonnonsuojelulain 64 §:n 1 momentin mukaiset edellytykset luonnonsuojelualueen perustamiselle ovat olemassa.

Pyydetty kannanotot

Ympäristönsuojelu on pyytänyt lausunnon valmistelua varten kommentit suojellun luontotyypin rajauksesta Espoon yleiskaava- ja asemakaavayksiköistä, Kaupunkitekniikan keskukselta, sekä liikuntapalveluista.

Yleiskaava- ja asemakaavayksiköistä, Kaupunkitekniikan keskukselta, tai liikuntapalveluista ei tullut asiaan huomautettavaa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Diksandin kuulemiskirje
- 3 diksandin meriajokaspohja_kartta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/40

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 110

28.08.2025

Oheismateriaali

- Meriajokaspohjat_info

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, kirjaamo

3321/10.03.00/2025

§ 111

Rakentamislupa 2025-147, Metsänpojankuja 16

Päätöspäivämäärä

28.8.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

3.9.2025

Rakennuspaikka

49-16-67-2

Metsänpojankuja 16

POHJOIS-TAPIOLA

02130 ESPOO

Pinta-ala 5987.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e =
1,69 + 400 m²Kaavanmukainen
rakennusoikeus10100.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Laulu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKIAsunto Oy Espoon Tietäjänkulman Loitsu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKIAsunto Oy Espoon Tietäjänkulman Runo
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: **Viljamaa Harri** arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	27.03.2025	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen 7 kpl	22.04.2025	.
Rajanaapurit Espoo	07.04.2025	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	14.05.2025	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	19.06.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 19 kpl
 Kaupparekisteriote 3 kpl
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 HSY:n liitoslausunto
 Risteämälausunto
 Johtoselvitys
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 PIMA-selvitys
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Selvitys muuntamon palo-osastoinnista
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Esteettömyysselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (70)
 Meluselvitys
 Selvitys tuloilmajärjestelystä
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyssuunnitelma
 Havainnekuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus
 Pihasuunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pinnantasaussuunnitelma

Tulvariskiselvitys

Hulevesisuunnitelma

Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma

Selvitys poikkeamisista

Selvitys rakentamisen vaiheista

Selvitys yhteis- ja aputiloista

Hankeselostus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu kolme enintään seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joissa ylimmälle kerrokselle on määritelty pinta-alaltaan pieni julkisivulinjasta erotettu rakennusala. Korttelialueen keskellä on rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle yksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa kulkuyhteys korttelin lounaiskulmasta ulkoportaiden ja itäisivulta luiskan avulla. Korttelialueen eteläiseen reunaan Kalevalantien varteen on koko pituudeltaan istutettava puita.

Asemakaavan mukaan korttelialueen lounaiskulmassa tulee maantasoon rakentaa vähintään 100 kem² liiketilaa. Korttelialueen länsi- tai eteläisivulle tulee maantasoon rakentaa vähintään 150 kem² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Edellä mainitut tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palveluteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m² ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 10 100 kem².

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, siinä ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja ja se tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöön sopivaksi. Kadun puoleisia pitkiä julkisivuja tulee jäsentää erimittaisiin osiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta, maaperän sulfidisavipitoisuudesta sekä raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja

runkomelun suhteen.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2025-50, jonka mukaan korttelialueen yhteinen autopaikkamäärä voi asemakaavasta poiketen olla vähintään 87 autopaikkaa Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukaisia yhteiskäyttöautojen ja nimeämättömien autopaikkojen vähennysperusteita käyttäen.

RAKENNUSHANKE

Korttelialueen pohjoissivulle suunnitellun teräsbetonirakenteisen tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, joihin sisältyy toinen rakennuksen kahdesta kerhohuoneesta. Kerrokset 2-6 pihakannen tasolta ylöspäin ovat täysiä asuinkerroksia. Ullakon tasoon sijoittuu ilmanvaihtokonehuone sekä kaksi talosaunaosastoa kerhotiloihin ja vilvoitteluterasseihin.

Asuinkerrostalo on yhteydessä erillisellä rakentamisluvalla toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtavat ulkoportaat ja luiska tullaan rakentamaan asemakaavan mukaisiin paikkoihin. Pysäköintihallin sisäänajo sijoittuu tontin pohjoissivulle Metsänpojankujan varteen.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 60 kpl, keskipinta-alaltaan 41,1 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään pysäköintihalliin rakennettavaan jätehuoneeseen. Varatiepoistuminen on sisäpihan puolella järjestetty omatoimisena parvekeluukkujen kautta pihakannelle ja kadun puolella pelastuslaitoksen nostoautolla. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkobetonia, jota on rakennuksen päädyissä kuvioitu muinaiseen rautakauteen viittaavalla poimurelieffillä. Maantasokerroksen ja ylimmän kerroksen julkisivut ovat hiekanruskeaa kuvioitua betonia. Täydentäviä rakennusosia on korostettu ruskealla värillä. Parvekkeiden poimuileva muotoilu Metsänpojankujan puolella viittaa hakijan mukaan tapiolalaiseen metsätematiikkaan ja tarjoaa vaihtelevia katunäkymiä.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4138 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3958 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2865 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 699 kem² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 394 kem².

Korttelialueella on samanaikaisesti vireillä rakentamislupahakemukset 2025-148 ja 2025-149 kahden muun asuinkerrostalon sekä yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseksi. Korttelialueen kaikkien vireillä olevien lupahakemusten yhteinen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä asemakaavassa sallittua enimmäiskerrosalaa 10 100 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ylimmän kerroksen tilat ylittävät rakennusalan lanteen 4,1 metrillä ja etelään 4,2 metrillä. Hakijan mukaan ylityksen syynä on saunaosaston vilvoitteluterassin sijoittaminen sille edulliseen paikkaan ilta-auringin puolelle etäälle katujulkisivusta. Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja vähäisenä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 25 ap pysäköintilaitokseen. Asemakaavan hankkeelta edellyttämästä 31 autopaikasta on poikkeamispäätöstä noudattaen laskettu kuuden autopaikan vähennys nimeämättömien autopaikkojen sekä kahden yhteiskäyttöauton perusteella. Pysäköintihalliin on suunniteltu yhteensä 88 latauspistevalmiudella varustettua autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkona tulee olla mahdollisuus pyöräpysäköintiin. Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloille on polkupyöräpaikkoja rakennettava vähintään 1 pp/ 40 kem2. Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 120 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 120 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi kansipihalla on yhteiskäyttöisiä polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva 145 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sisältää hankkeen omat 77 henkilöpaikkaa, saman kiinteistön toiselle hankkeelle (talo 2) varatut 53 henkilöpaikkaa sekä 15 ylimääräistä henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloihin ja piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka.

Hulevesi johdetaan hakemuksen liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Korttelialueella hyödynnetään asemakaavan edellyttämää geoenergiaa maalämpökaivojen avulla.

Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelman mukaan asuinrakennuksen etäisyys suunnitellusta raitiotielinjauksesta ei edellytä runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN -rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo

pesula- ja kuivaustilan pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän osalta. Hakijan mukaan pesula- ja kuivaustilojen mitoitus on riittävä, koska kaikkiin asuntoihin on suunniteltu varaus pyykinpesukoneelle ja

kuivausrummulle. Vaadittujen kolmen talosaunan sijasta on kattokerrokseen suunniteltu kaksi tilavaa ja esteetöntä talosaunaa kerhotilan yhteyteen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 20.5.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot mm. yhteistilojen välisistä kulkuyhteyksistä sekä kattokerroksen julkisivun sovittamisesta rakennuksen julkisivujen kokonaisilmeeseen on otettu suunnitelmissa huomioon.

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

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Ei ole.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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 RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Noudatettava Carunan risteämälausuntoa rakentamisen ja sen valmistelun ajan.

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

Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta. Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan.

Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

Jos kohteessa tehtävien maankaivutöiden yhteydessä maaperässä tai kaivantoon suotautuvassa vedessä havaitaan öljyn, kemikaalin tms. hajua tai muita merkkejä pilaantuneisuudesta tai jätteistä, tulee asiasta olla välittömästi yhteydessä

ympäristöviranomaiseen.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

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

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

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

Noudatettava maanalaisten johtojen sijainti-ilmoituksesta ilmeneviä varoituksia Carunan maakaapeleiden sekä HSY Vesihuollon putkien varoalueesta.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna.

Yhteiskäyttöautosopimus esitettävä rakennusvalvonnalle loppukatselmukseen mennessä.

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 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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki 42-44 §, 59 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 0401934988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-147

Jakelu

Hakija

3325/10.03.00/2025

§ 112

Rakentamislupa 2025-149, Tietäjäntie 14

Päätöspäivämäärä

28.8.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

3.9.2025

Rakennuspaikka

49-16-67-2

Tietäjäntie 14

POHJOIS-TAPIOLA

02130 ESPOO

Pinta-ala 5987.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e =
1,69 + 400 m²Kaavanmukainen
rakennusoikeus10100.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Laulu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKIAsunto Oy Espoon Tietäjänkulman Loitsu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKIAsunto Oy Espoon Tietäjänkulman Runo
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: **Elomaa Marja-Riitta** arkkitehti, FISE

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	27.03.2025	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	19.08.2024	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen 9 kpl	20.05.2025	.
Rajanaapurit Espoo	06.05.2025	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	14.05.2025	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl
 Kaupparekisteriote 3 kpl
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Risteämälausunto
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 PIMA-selvitys
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
 Meluselvitys
 Ääneneristävyys selvitys
 Selvitys tuloilmajärjestelystä
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyysuunnitelma
 Tonttileikkauspiirustus
 Katujulkisivupiirustus
 Havainnekuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus
 Pihasuunnitelma

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Pinnantasaussuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys rakentamisen vaiheista
Hankeselostus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu kolme enintään seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joissa ylimmälle kerrokselle on määritelty pinta-alaltaan pieni julkisivulinjasta erotettu rakennusala. Korttelialueen keskellä on rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle yksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa kulkuyhteys korttelin lounaiskulmasta ulkoportaiden ja itäisivulta luiskan avulla. Korttelialueen eteläiseen reunaan Kalevalantien varrelle on koko pituudeltaan istutettava puita.

Asemakaavan mukaan korttelialueen lounaiskulmassa tulee maantasoon rakentaa vähintään 100 kem2 liiketilaa. Korttelialueen länsi- tai eteläisivulle tulee maantasoon rakentaa vähintään 150 kem2 liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Edellä mainitut tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palveluteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m2 ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 10 100 kem2.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, siinä ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja ja se tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöön sopivaksi. Kadun puoleisia pitkiä julkisivuja tulee jäsentää erimittaisiin osiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta, maaperän sulfidisavipitoisuudesta sekä raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun suhteen.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2025-50, jonka mukaan korttelialueen yhteinen autopaikkamäärä voi asemakaavasta poiketen olla vähintään 87 autopaikkaa Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukaisia yhteiskäyttöautojen ja nimeämättömien autopaikkojen vähennysperusteita käyttäen.

RAKENNUSHANKE

Korttelialueen länsisivulle suunnitellun teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, joihin sisältyy asemakaavassa rakennettaviksi määrättyihin lisäkerrosalan mukaisiin tiloihin lukeutuvat liiketila sekä kerhohuone saunaosastoineen. Asukkaiden yhteiset pesulatilat on osoitettu taloon 2. Kerrokset 2-6 pihakannen tasolta ylöspäin ovat täysiä asuinkerroksia. Ullakon tasoon sijoittuu ilmanvaihtokonehuone sekä yksi talosaunaosasto vilvoitteluterasseineen.

Asuinkerrostalo on yhteydessä erillisellä rakentamisluvalla toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtavat ulkoportaat ja luiska tullaan rakentamaan asemakaavan mukaisiin paikkoihin. Pysäköintihallin sisäänajo sijoittuu tontin pohjoissivulle Metsänpojanpuon varteen.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 54 kpl, keskipinta-alaltaan 50,8 m². Asunnoissa on lasitettu parveke, yhdessä asunnossa ranskalainen parveke. Jätteet kerätään pysäköintihalliin rakennettavaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukujen kautta alapuoliselle parvekkeelle tai sivusuunnassa viereiselle parvekkeelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Tasakattoisen rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkobetonia sekä puhtaaksivalettuna että muinaiseen rautakauteen viittavalla reliefillä kuvioituna. Maantasokerroksen julkisivu on harmaata graafisesti kuvioitua betonia ja ullakkokerroksen julkisivut harmaata vaakapuupaneelia.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4597 m² ja kerrosala 4429 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3325 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 706 kem² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 398 kem². Lisäkerrosala sisältää asemakaavan edellyttämää liiketilojen lisäkerrosalaa 163 kem² sekä liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilojen lisäkerrosalaa 38,5 kem².

Korttelialueella on samanaikaisesti vireillä rakentamislupahakemukset 2025-147 ja 2025-148 kahden muun asuinkerrostalon sekä yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseksi. Korttelialueen kaikkien vireillä olevien lupahakemusten yhteinen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä asemakaavassa sallittua enimmäiskerrosalaa 10 100 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ylimmän kerroksen tekniset tilat ja talosaunatilat ylittävät rakennusalan pohjoiseen noin 6,0 metrin ja etelään noin 0,75 metrin verran. Hakijan mukaan ratkaisu on seurausta porrashuoneen ja ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamisesta parhaalla mahdollisella tavalla suhteessa asuntojakaumaan ja ilmanvaihtokanaviin. Asuinrakennus ylittää läntisen rakennusalan rajan noin 2 m²:n verran. Hakijan mukaan ylittämällä saadaan liiketilan ja sen yläpuolelle sijoittuvien asuntojen muoto selkeämmäksi. Katettuun ja lukittuun tilaan asemakaavassa määrätyistä polkupyöräpaikoista yhteensä 24 paikkaa on suunniteltu vain runkolukitusmahdollisuudella varustettuina katetun pääsisäänkäyntiarkadin alle. Hakija perustelee poikkeamista tilanpuutteella rakennuksen sisällä. Pääsy kuudennessa kerroksessa sijaitsevalle asukkaiden yhteiselle kattoterassille on suunnitellun nostinvarauksen johdosta esteellinen. Hakija perustelee esteettömyysasetuksesta poikkeamista sillä, että oleskelualueita sekä viljely-/istutuslaitikoita on myös esteettömällä kansipihalla. Poikkeamiset ovat tarkoituksenmukaisia ja vähäisiä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 29 ap pysäköintilaitokseen. Asemakaavan hankkeelta edellyttämästä 35 autopaikasta on poikkeamispäätöstä noudattaen laskettu kuuden autopaikan vähennys nimeämättömien autopaikkojen sekä kahden yhteiskäyttöauton perusteella. Pysäköintihalliin on suunniteltu yhteensä 88 latauspistevalmiudella varustettua autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkona tulee olla mahdollisuus pyöräpysäköintiin. Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloille on polkupyöräpaikkoja rakennettava vähintään 1 pp/ 40 kem². Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 111 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 117 pp, joista 87 pp sijoittuu ulkoiluvälinevarastoihin ja 30 pp runkolukittavina ulos kadun puolelle sisäänkäyntiarkadiin. Lisäksi kansipihalla on yhteiskäyttöisiä polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva 143 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sisältää hankkeen omat 89 henkilöpaikkaa (talo 3), saman kiinteistön toiselle hankkeelle (talo 2) varatut 52 henkilöpaikkaa sekä kaksi ylimääräistä henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloihin ja piha-alueineen on pääosin esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka. Hulevesi johdetaan hakemuksen liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa

noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Korttelialueella hyödynnetään asemakaavan edellyttämää geoenergiaa maalämpökaivojen avulla.

Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelman mukaan

asuinrakennuksessa tulee suorittaa runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 19.8.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Hanketta on toimikunnan suosituksesta kehitetty mm.

sovittamalla rakennuksen teräväkulmaisen eteläpäädyn alin kerros paremmin yhteen kansipihan ulkoportaiden kanssa.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Ei ole.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Noudatettava Carunan risteämälausuntoa rakentamisen ja sen valmistelun ajan.

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

Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta. Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan.

Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

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

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

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

Erityissuunnitelmissa huomioitava erillisen selvityksen mukainen raideliikenteestä johtuva värinä- ja runkomeluvaimennus.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna.

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 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki 42-44 §, 59 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranen

p. 0401934988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-149

Jakelu

Hakija

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.08.2025 § 113

§ 113

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan iltakoulun järjestäminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Söderman Tarja

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1. päättää, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan seminaari järjestetään torstaina 11.9.2025 klo 17:00-19:00, sekä

2. päättää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin osallistuville luottamushenkilöille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset ympäristönsuojelun määrärahoista.

Käsittely

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti yksimielisesti puheenjohtajan esityksestä ottaa asian käsiteltäväksi hallintosäännön II-osan 5 §:n mukaisesti, vaikka sitä ei oltu mainittu kokouskutsussa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päättänyt 8.5.2025 § 66 syksyn 2025 kokousajoista sekä 5.6.2025 § 83 seminaarin järjestämisestä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen pitää iltakoulu ympäristönsuojelun palvelualueen asioista uuden valtuustokauden alussa aikaisemmin päätettyjen kokous- ja seminaariajankohtien lisäksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/40

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 113

28.08.2025

Espoon kaupungin hallintosäännön VII luvun 2 § mukaisesti lautakuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiota enintään kahdesta iltakoulusta tai seminaarista vuodessa. Tämä iltakoulu on toteutuessaan tälle lautakunnalle toinen vuodelle 2025.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 106, § 107, § 108, § 109, § 110, § 113**Muutoksenhakukielto**

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 111, § 112**Valitusosoitus rakentamislupapäätöksestä**

Päätökseen tai päätöksestä perittävään maksuun saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lupaviranomaisen lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, joka julkaistaan viranomaisen internetsivuilla. Lupapäätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä lupapäätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen internetsivuilla.

Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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

Valitusoikeus rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- millä perusteella muutosta vaaditaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, postiosoite ja puhelinnumero. Jos valitusta koskeva päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos valituksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valituksella, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- asiakirjat, joihin valituksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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