



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

09.04.2026

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 09.04.2026 klo 17:15 - 20:53

Tauko klo 19:16 – 19:27

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Saita Maria	puheenjohtaja	
	Ampuja Ari	jäsen	
	Mäkitalo Neea	varajäsen	
	Lehto Antti	jäsen	
	Lehtonen Olli	jäsen	
	Malkamäki Marianna	jäsen	
	Miettinen Anja	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Paldanius Martti	jäsen	saapui klo 17:19,3 §:n aikana
	Shiferaw Simon	jäsen	saapui klo 17:22, 3 §:n aikana
	Yli-Pelkonen Sofia	jäsen	
	Visakova Marika	varajäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	kaupunginhallituksen edustaja	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:08, 5 §:n jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö		
Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:08, 5 §:n jälkeen	
Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:08, 5 §:n jälkeen	
Falck Sofia	rakennusjuristi		
Kangaspunta Elsa	juristi		

Allekirjoitukset

Maria Saita
puheenjohtaja

Sofia Falck
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Neea Mäkitalo
pöytäkirjantarkastaja

Ari Ampuja
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.04.2026

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 49		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 50		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 51		Viranhaltijoiden päätökset	6
§ 52		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	8
§ 53	1, 2	Espoon vesien- ja merensuojelun toteutuminen 2025	10
§ 54	3	Rakennusvalvonnan vuosikatsaus 2025	15
§ 55	4 - 7	Lisäselvityksen antaminen lupa- ja valvontavirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan henkilöstön toimintaa	16
§ 56		Uudisrakennuslupa 49-2024-1434, Röyläntie 5	19
§ 57		Rakentamislupa 49-2025-1005, Kalastajantie 23	28

§ 49

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.4.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/46

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 50

09.04.2026

§ 50

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Neea Mäkitalo ja Ari Ampuja.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/46

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 51

09.04.2026

Asianumero 4407/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.04.2026 § 51

§ 51

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristöjohtajan päätöspöytäkirja, talousasiat, § 1, 26.3.2026.

Laihalammen torjunnan onnistumisen seuranta ja pohjaeläinselvitys 2026

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja, hankinta-asiat, § 1, 1.4.2026. Virtavesien hydrologinen mittauskampanja.

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 13.3.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/46

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 51

09.04.2026

- EI JULKAISTA, Laihalammen torjunnan onnistumisen seuranta ja pohjaeläinselvitys 2026 (sisältää henkilötietoja)
- Virtavesien hydrologinen mittauskampanja

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.04.2026 § 52

§ 52

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 13.3.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös, 663/2026, 16.3.2026.
Asia: Matkaviestinverkon radiomaston sijoittamissuunnitelman vahvistamista koskeva valituslupahakemus ja valitus
Ratkaisu: Korkein hallinto-oikeus myöntää Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle valitusluvan ja tutkii asian. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta. Espoon kaupunki veloitetaan korvaamaan Telia Towers Finland Oy:n oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa enemmälti hyläten 3 000 eurolla viivästyskorkeineen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös, 664/2026, 16.3.2026.
Asia: Matkaviestinverkon radiomaston sijoittamissuunnitelman vahvistamista koskeva valituslupahakemus

Ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös, 665/2026, 16.3.2026.
Asia: Matkaviestinverkon radiomaston sijoittamissuunnitelman vahvistamista koskeva valituslupahakemus.

Ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Hallinto-oikeuden päätös, 1969/2026, 27.3.2026

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen

Ympäristöterveydenhuolto

Ryhmä kirkkonummelaisia tuotantoeläintenpitäjiä on tuonut Kirkkonummen kunnalle suunnatussa kirjeessään esiin näkemyksensä tuotantoeläinten päivystyspalveluista. Espoon seudun ympäristöterveys tulee selvittämään asiaa yhteistyössä Yliopistollisen eläinsairaalan kanssa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA KHO päätös, 663_2026, 16.3.2026
- EI JULKAISTA, KHO päätös, 664_2026, 16.3.2026
- EI JULKAISTA, KHO päätös, 665_2026, 16.3.2026
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös, 1969_2026, 27.3.2026 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Tuotantoeläinten eläinlääkäripäivystys vaatimus, 27.2.2026 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Selvitys tuotantoeläinpäivystyksen järjestelyistä, 12.3.2026 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/46

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 53

09.04.2026

Asianumero 1169/11.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.04.2026 § 53

§ 53

Espoon vesien- ja merensuojelun toteutuminen 2025

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 2025 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. Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2022–2027 kokouksessaan 15.9.2022 vesiensuojelun tilaa parantavaksi ja ohjaavaksi asiakirjaksi, jonka toteutumisesta ympäristölautakunta vuosittain seuraa. Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma vuosille 2022–2027 on julkaistu kaupungin verkkosivuilla: [Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma vuosille 2022–2027](#).

Vesiensuojelun toimenpideohjelman vuoden 2025 painopisteinä olivat mm. työmaavesipilottikohteet, valuma-alueen kunnostuksen aloittaminen Mankinjoen valuma-alueella, vieraslajin torjunta ja jätevesiviemäriin liittymättömien kiinteistöjen valvonta.

Espoon Itämeri-toimenpideohjelma vuosille 2024–2028 on täydentänyt Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelmaa merialueiden osalta. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Itämeri-toimenpideohjelman 26.8.2024. Espoon Itämeri-toimenpideohjelma vuosille 2024–2028 on julkaistu kaupungin verkkosivuilla: [Espoon Itämeri-toimenpideohjelma 2024–2028](#).

Itämeri-toimenpideohjelmaan vuosille 2024–2028 on kirjattu yhteensä 42 toimenpidettä, joilla Espoo pyrkii vähentämään merialueiden kuormitusta, edistää merialueensa kestäväää käyttöä, lisää yhteistyötä muiden alueensa toimijoiden kanssa sekä osallistaa asukkaita toimenpiteisiin Itämeren hyväksi.

Toimenpiteet jakautuvat karkeasti jaotellen jatkuvasti tehtäviin ja projektiluontoisiin toimenpiteisiin. Liitteisiin on kirjattu vesiensuojelun toimenpideohjelman ja Itämeri-toimenpideohjelman toimenpiteiden tilanne vuoden 2025 osalta.

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2025

Työmaavesipilotit

Espoossa käynnistyi vuonna 2025 kaksi työmaavesipilottia: kunnallistekniikan rakentaminen Åminne-Mulby Kurttilassa ja Mikkälänpellon pyöräilybaana. Niissä työmaavesien hallinta on mukana jo suunnitteluvaiheessa, 2023 julkaistun pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen mukaisesti. Pilottien kokemukset ja luodut käytännöt tallennetaan tulevaa käyttöä varten.

Mankinjoen valuma-alueen kunnostus

Espoo liittyi mukaan koko Mankinjoen valuma-alueen kattavaan vesistövisioon, jonka tavoitteena on saavuttaa Mankinjoen vesistön hyvä ekologinen tila, turvata vaelluskalojen esteetön kulku ja luonnonmukainen lisääntyminen, vähentää Espoonlahden kuormitusta, sekä parantaa alueen virkistyskäyttöä elinkeinotoiminta huomioiden. Hankkeessa tehdään yhteistyötä koko vesistöalueen eri toimijoiden, erityisesti paikallisyhdistysten kanssa, tarjoten apua ja tukea kohdevesistöjen hoitoon ja tilan parantamiseen.

Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry ohjaa hanketta yhdessä Espoon kaupungin, Kirkkonummen ja Vihdin kuntien, Vantaan ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n (VHVSY) kanssa.

Vieraslajin torjunta: Aurinkoahven

Espoon kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus tekivät elokuussa Nuuksion Laihalammella (tunnetaan myös nimellä Lajalampi) torjuntatoimia haitallisen vieraslajin aurinkoahvenen poistamiseksi. Aurinkoahvenen torjuntaan käytettiin rotenonia, joka on kohdennettu kiduksellisiin eläimiin eli kaloihin.

Vieraslajien torjunta on tärkeää, sillä ne heikentävät alkuperäisten lajien elinmahdollisuuksia, mikä johtaa lopulta niiden häviämiseen ja luonnonmonimuotoisuuden heikkenemiseen. Aurinkoahvenen uhkasi levitä lammesta Nuuksion Pitkäjärveen ja sitä kautta Espoonlahteen.

Alustavien havaintojen mukaan torjunta onnistui ja vesiekosysteemi on toipumassa poikkeuksellista operaatiosta. Laihalammella jatketaan lajiston palautumisen seurantaan sekä tutkitaan koekalastuksilla aurinkoahvenen torjunnan onnistumista. Tärkeää on myös lisätä tietoisuutta vieraslajeista, jotta ihmiset eivät päästä niitä luontoon tahallisesti tai tahattomasti.

Liittymisvalvonta ja jätevesien hajakuormitus

Kaikkia verkoston vieressä sijaitsevia asuintaloja ei ole liitetty verkostoon, vaikka laki näin edellyttää. Selvitimme riskejä liittymättömistä taloista ja kokosimme tietoja omista kartoituksista ja haittailmoituksista. Vuonna 2025 valvoimme erityisesti sitä, ovatko aiemmin annetut kehotukset johtaneet viemäriin liittymiseen.

Kartoitimme viemäriverkoston ulkopuolisia, merkittäviä jätevesikuormituskohteita ja arvioimme niiden valvontatarpeita. Jätevesijärjestelmien selvityspyyntöjä lähetettiin hotelleille, juhlapaikoille, leiri- ja ulkoilukeskuksille. Vastausten perusteella arvioitiin järjestelmän lainmukaisuus ja aiheutuva jätevesikuormitus. Tarvittaviin kohteisiin tehdään valvontakäyntejä, jolla tarkastetaan järjestelmien asianmukainen huolto ja annetaan neuvoja.

Järvikunnostushankkeet: Pitkäjärvi ja Lippajärvi

Ympäristönsuojelun järvikunnostusten pääkohteena oli Espoon Pitkäjärvi. Jatkoimme pitkäjärnteistä kunnostustyötä Pitkäjärvellä ja toteutimme kunnostussuunnitelman mukaisia hoitokalastuksia loppusyksystä, sekä talviaikaisia hapetuksia Lippajärvellä ja Pitkäjärvellä. Lisätietoa Pitkäjärven ja Lippajärven kunnostushankkeesta [Espoon Pitkäjärven ja Lippajärven kunnostus](#).

Espoon myöntämät vesistökuunnostusavustukset

Hannusjärvellä tuettiin talviaikaista hapetusta, kalakannan hoitoa ja niittoa. Vuonna 2021 valmistuneen Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan vesikasvien niittoa veden virtauksen parantamiseksi, talviaikaista hapetusta, sekä kevyttä hoitokalastusta suositellaan jatkettavan.

Lippajärvellä tuettiin petokalojen poikasten istutuksia petokalakannan vahvistamiseksi. Lippajärvellä suoritettujen koe- ja hoitokalastusten

perusteella petokalakannan vahvistaminen on yksi keino vähentää särkikaloiden määrää ja leväkukintoja ja vaikuttaa ravintoverkon rakenteeseen.

Nupurinjärvelle myönnettiin avustus rannan ja rantaveden kasvillisuuskartoitukseen, sekä niittosuunnitelman toteuttamiseen. Näiden pohjalta voidaan kohdistaa niitto oikeanlaiseen kasvillisuuteen ja aikaan vuodesta.

Pitkäjärven avustus myönnettiin järven rannalta ja vesistöä talkootyönä kerättävien roskien kaatopaikka- ja kuljetusmaksuihin. Tarkoituksena oli poistaa mm. hylkyveneitä järven ympäristöstä. Pitkäjärven rantojen hylätyt veneet hankaloittavat upotessaan muun muassa Pitkäjärvellä toteutettavia hoitokalastuksia.

Sahajärvellä avustus myönnettiin kahden päivän hoitokalastukseen avovesinuottauksella kesän 2025 aikana. Vuonna 2024 valmistui raportti Sahajärven verkkokoekalastus VHVSY ry:n toimesta, jonka perusteella Sahajärven kalakannassa on viitteitä rehevöitymisen vaikutuksista. Kalasto on särkivaltaista ja petokaloiden määrä on vähäinen. Koekalastuksen tulokset toimivat lähtötietona järven kunnostustoimen seurannassa ja antavat täydentävää tietoa myös järven ekologisesta tilasta. Raporttien perusteella hoitokalastus on mahdollinen järvellä toteutettava kunnostustoimenpide hyvän ekologisen tilan säilyttämiseksi.

Virtavesiselvitys 2025

Virtavesiselvityksessä tarkasteltiin Gräsanojan, Mankinjoen, Glimsinjoen ja Kvarbyånin luonnontilaisuutta ja lajistoa. Selvityksessä tunnistettiin arvokkaita ja voimakkaasti muokattuja puro-osuuksia, sekä annettiin suosituksia kunnostustoimenpiteille ja maankäytölle. Luonnontilaa kohteilla heikensivät mm. uomien suoristukset ja putkitukset, hulevedet, sekä vieraslajit.

Dämmanin, Nuuksion Pitkäjärven, Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen

Dämmanin kalatie ja Nuuksion Pitkäjärven luusuan rakenteet valmistuivat 2025. Bodominjärven säännöstelypatojen poiston ja kalatien suunnitelmat valmistuivat ja varsinainen rakentaminen käynnistyy keväällä 2026. Noususteiden poistaminen mahdollistaa kalojen vapaan kulun Espoon sisävesistöihin, mikä on tärkeää erityisesti uhanalaisen taimenen lisääntymiselle. Hankkeet parantavat taimenkannan kutumahdollisuuksia ja elinolosuhteita.

Espoon Itämeri-toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2025

Oittaaan luontopolun opastaulut

Itämeren toimenpideohjelman osalta valmistui ensimmäinen toimenpide, jonka toimesta Oittaaan luontopolulle saatiin opastaulut, jotka kertovat veden matkasta, sekä valuma-alueen merkityksestä vesistöjen ja merialueen vedenlaadulle.

Yhteistyö ja osallistaminen

Espoossa jatkettiin asukkaiden ja yhdistysten välistä yhteistyötä erilaisten talkoiden ja järjestötapaamisten avulla. 12.6.2025 järjestettiin vieraslajiteemaisia talkoita ja 23.10 kannustettiin asukasyhdistyksiä vieraslajien poistoon ja talkoiden järjestämiseen. Villa Elfvikin luontotalo järjesti kolme Kosteikko elää teemaista retkeä.

Luonnon monimuotoisuuden lisääminen

Itämeren meriluonnosta saatiin uutta tietoa, kun Kaupunkisuunnittelukeskuksen tilaamassa Bergön luontoselvityksessä selvitettiin myös vedenalaisia luontotyyppisiä ja lajistoa. Lisäksi meriuposkuoriaisia kartoitettiin Otsolahdella ja Haukilahdella. Lisäsimme Itämeren suojelua, kun Westendin edustalla sijaitsevien Lindholminluotojen yhteydessä suojeltiin niitä ympäröivä matalikko (2,8 ha). Matalikolla esiintyy vedenalaisia luontotyyppisiä, kuten erittäin uhanalaista haurupohjaa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman seuranta 2025
- 2 Espoon Itämeren toimenpideohjelman seuranta 2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/46

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

09.04.2026

Asianumero 1365/00.01.03/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.04.2026 § 54

§ 54

Rakennusvalvonnan vuosikatsaus 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteen mukaisen rakennusvalvonnan palvelualueen vuosikatsauksen 2025.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon rakennusvalvonta on tehnyt vuoden 2025 tapahtumista vuosikatsauksen, joka kokoaa yhteen vuoden keskeiset tilastot sekä toteutetut kehittämistoimenpiteet.

Päätöshistoria

Liitteet

3 Rakennusvalvonnan vuosikatsaus 2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/46

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 38

20.03.2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

09.04.2026

Asianumero 3893/01.01.03/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.04.2026 § 55

§ 55

Lisäselvityksen antaminen lupa- ja valvontavirastolle kantelusta, joka koskee Espoon kaupungin rakennusvalvonnan henkilöstön toimintaa

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa lupa- ja valvontavirastolle lisäselvityksen kanteluun liitteen mukaisesti.

Käsittely

Ari Ampuja jätti vastaesityksen "Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei anna Lupa- ja valvontavirastolle lisäselvitystä." Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Ari Ampujan vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Jarmo Nieminen jätti vastaesityksen "Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että jatkossa Espoon rakennusvalvonnan tulee antaa lain edellyttämä kirjallinen ja valituskelpoinen päätös rakentamisen keskeyttämisestä." Marianna Malkamäki, Antti Lehto, Martti Paldanius ja Simon Shiferaw kannattivat vastaesitystä, joten ehdotuksesta oli äänestettävä.

Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Jarmo Niemisen vastaehdotusta, äänestivät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta 11 äänellä yhtä vastaan ja yhden ollessa poissa hyväksyi Niemisen vastaehdotuksen. Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Kokouksessa tehty muutosesitys hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Ampuja jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävän mielipiteen perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on antanut päätöksellään 20.3.2025 § 38 kuntalain (410/2015) mukaista kanteluasiaa koskevan selvityksen. Kanteluasia on vireillä lupa- ja valvontavirastossa diaarilla LVV-U/35426/2026. Asian vireille panija arvostelee kantelussaan Espoon kaupungin rakennusvalvonnan toimintaa osoitteessa [REDACTED] sijaitsevassa rakennushankkeessa.

Lupa- ja valvontavirasto on lähettänyt Espoon kaupungille asiaa koskevan lisäselvityspyynnön 10.3.2026. Lisäselvitystä pyydetään siltä osin, kun kantelussa on esitetty, että kohteen työmaa on keskeytetty ilman lain edellyttämää valituskelpoista ja kirjallista päätöstä. Kunnalle on varattu mahdollisuus täydentää selvitystä myös muiden kantelussa esitettyjen väitteiden osalta. Täydennyksen toimittamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Lupa- ja valvontaviraston pyynnön johdosta kantelussa mainitun rakenneinsinöörin esihenkilö on laatinut lisäselvityksen asiassa. Selvitys on päätösehdotuksen liitteenä.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 38

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 kestävyuden. 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.

Liitteet

- 4 EI JULKAISTA Lisäselvitys kanteluun Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilötietoja)
- 5 EI JULKAISTA Lisäselvityksen liite, ulkopuolisen tarkastuksen tarkastusraportti 29.10.2024 (sisältää henkilötietoja)
- 6 Eriävä mielipide Ampuja Ari
- 7 äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Täydennyspyyntö 10.3.2026 Espoon kaupungille (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Kantelu Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Selvitys kanteluun Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto

1307/10.03.00/2026

§ 56

Uudisrakennuslupa 49-2024-1434, Röyläntie 5

Päätöspäivämäärä 9.4.2026

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.4.2026

Rakennuspaikka

49-446-2-11 Röyläntie 5
SKRAKABY 02940 ESPOO
Pinta-ala 17430.0
Kaava Yleiskaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus 0.0 k-m²
Valmiiden rakennusten
kerrosala 548.0 k-m²

Hakija

Handy Kiinteistöt Oy c/o [REDACTED]
Snettansintie 22
02740 ESPOO

Toimenpide

Teollisuusrakennus (1) ja lämmin varistorakennus (2),
jätevesijärjestelmä, maantäyttö ja puiden kaataminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1042659292	1609.0	1609.0	12350.0	2
2	104265925X	537.0	537.0	4135.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunginmuseo 10.10.2024 Ehdollinen

	Ympäristönsuojelun palvelualue	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö 12.01.2026	Puoltava
	Naapurien kuuleminen 05.02.2026 2 kpl	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl Valtakirja Suunnittelutarveratkaisu Johtoselvitys Kerrosalalaskelma Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Jätevesiselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Palotekninen suunnitelma Energiaselvitys ja -todistus Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä VSS-piirustus Pintavesisuunnitelma Esteetön rakennus -suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Kosteudenhallintasuunnitelma Tonttijulkisivut 2 kpl Havainnekuvat Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet LVI-suunnittelun perusteet Akustisen suunnittelun perusteet Liito-oravaselvitys Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto Ympäristönsuojelun lausunto Ilmakuvia 2 kpl	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa teollisuusrakennuksen (9292) ja lämpimän varastohallin (925X) sekä jätevesijärjestelmän rakentamiseen, tontin osittaiselle maantäytölle ja puiden kaatamiseen. Uusiin rakennuksiin sijoitetaan tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. KAAVATILANNE JA SUUNNITTELUTARVERATKAISU / POIKKEAMISPÄÄTÖS Rakennuspaikka sijaitsee Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueella osittain kaavanmukaisella avoimen maiseman elinkeinoalueella (AME) ja osittain asuntovaltaisella alueella (A3).	

Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös 2024-406-S alla mainituin ehdoin:

1. Kiinteistö on osoitettu valvontakohteeksi mahdollisesti pilaantuneen maan takia (49-2014-406, 4.11.2014). Maanrakentamisesta tai maankäytön muutoksista on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen Lupa- ja valvontavirastoon (entinen ELY-keskus) ennen kuin kiinteistöllä suoritetaan maanrakennustöitä tai muutetaan maankäyttöä.
2. Kiinteistön alueella saattaa olla potentiaalisesti hapanta sulfaattimaata (luokka 2), joka tulee huomioida rakentamistoimenpiteiden yhteydessä.
3. Kiinteistöllä tulee teettää liito-oravaselvitys ennen puiden kaatoa liito-orava-alueella sekä tarvittaessa hakea Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta poikkeuslupa liito-oravan suojelusta. Olemassa olevan liito-orava-alueen säilyttämistä suositellaan vahvasti.
4. Kiinteistön itä- ja eteläreunoilla kiertävä ja peltoon rajautuva puusto tulee säilyttää, jotta rakennusten vaikutus maisemaan jää mahdollisimman vähäiseksi.
5. Rakennusten tulee olla materiaaleiltaan, väritykseltään ja hahmoiltaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin sekä maisemallisiin arvoihin sopeutuvia. Rakennusten räystäskorkeus ei saisi nousta puuston latvojen yläpuolelle. Rakennusten lopullinen muoto ja sijoitus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.
6. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää Espoon kaupunginmuseon lausunto.
7. Pysäköintipaikkojen riittävydestä ja kiinteistön sisäisen liikenteen turvallisuudesta tulee huolehtia.

RAKENNUSHANKE

Kiinteistö sijaitsee Röyläntien varrella, noin 500 metrin etäisyydellä Kehä III:n Kulloonmäen liittymästä. Kiinteistöllä on ennestään 548 kem2:n suuruinen varistorakennus (181V).

Olemassa olevan rakennuksen viereen rakennetaan pääosin yksikerroksinen tuotantorakennus, johon sijoitetaan ensimmäisessä kerroksessa varasto- ja väestönsuojatiloja sekä toisessa kerroksessa toimisto- ja sosiaalitiloja. Lisäksi rakennetaan piha-alueelle yksikerroksinen varistorakennus. Kantavat pilarit ja palkit ovat betonia, julkisivut tehdään elementeistä, joka verhoillaan punamullansävyisillä pystypuupaneeleilla. Tuotantorakennuksen pääsisäänkäynti on sisennetty ja sen kohdalla julkisivu varustetaan korkeilla ikkunaelementeillä. Rakennuksessa on tummanharmaa peltiharjakatto ja harmaa betonisokkeli. Rakennuksen kattovarusteet ja aukotusten puitteet ovat mustia. Varistorakennuksen julkisivun materiaali ja värisävyt noudattavat tuotantorakennuksen väritystä.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Tontilla on olemassa oleva ajoneuvoliittymä ja kadunpuoleisella kiinteistön rajalla on olemassa oleva puuaita. Jätteet kerätään tuotantorakennuksen pohjoisjulkisivulla sijaitsevan lastausalueen yhteydessä oleviin jätepuristimiin ja -keräysastioihin. Kiinteistön etelä- ja itärajan puusto säilytetään näkösuojana.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisun päätöksen mukaan noin 1499 kem²:n suuruinen tuotantorakennus ja noin 600 kem²:n kokoinen varastorakennus jo toteutetun varastorakennuksen lisäksi. Tuotantorakennuksen kerrosala on 1609 kem², josta MRL 115 § 3 momentin mukaisen yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen osuus on 3 kem² ja väestönsuojatilan osuus on 44 kem². Varastorakennuksen kerrosala on 537 kem². Uudisrakennusten kerrosala on yhteensä 2146 kem², josta MRL 115 § 3 momentin mukaisen yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen osuus on 47 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Kiinteistöllä ei ole autopaikka- tai polkupyöräpaikkavaatimuksia. Hankekuvauksen mukaan kiinteistöllä työskentelevien työntekijöiden määrä on 16 henkilöä ja autopaikkoja toteutetaan 30 kpl, joista 6 ap on varattu olemassa olevaan varastorakennukseen, 8 ap sijoittuu uuden varastorakennuksen viereen ja 16 ap teollisuusrakennuksen piha-alueelle sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 3 autopaikalle ja kaikki autopaikat varustetaan latauspisteen varauksella. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 5 pp ja ne sijoitetaan teollisuusrakennuksen pääsisäänkäynnin viereen.

Tontilla on kaksi ajoneuvoliittymää. Kiinteistön lounaissuunnassa oleva ajoneuvoliittymä säilyy ja kiinteistön luoteissuunnassa oleva liittymä poistetaan käytöstä.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on 31 m² varsinaista suojatilaa 41 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä varastotiloina. Suojan pinta-ala mitoitetaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 §:n mukaisesti rakennuksen pinta-alan mukaan.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen akustiikkasuunnittelun perusteista, jonka mukaan rakennus sijaitsee 55-60 dB tieliikennealueella. Selvityksessä on alustavasti osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset.

Paloteknisen suunnitelman mukaan toimistotilat tulee varustaa savuilmaisuuun perustuvalla paloilmoinilaitteistolla. Tuotanto- ja varastotiloissa savunpoisto järjestetään koneellisena savunpoistona. Lisäksi tiloissa on avattavia ovia savunpoistonkorvausilmareiteiksi. Toimistotilojen painovoimainen savunpoisto on järjestetty manuaalisesti aukaistavien yläikkuna- ja savunpoistoluukkujen kautta.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään piha-alueella olevilla viivytyrakenteilla ja johdetaan kiinteistön kaakkoisrajalla olevaan kivipesään, jossa hulevedet imeytetään.

Hakemukseen on toimitettu kosteudenhallintaselvitys, jossa hankkeen erityispiirteet on huomioitu.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija. Tuotantorakennuksen kerrosten välinen hissi toteutetaan kevythissinä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeen kaupunkikuvalliset ratkaisut on käsitelty kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa pidetyssä esittelypalaverissa eikä hänellä ollut huomautettavaa hankkeesta. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa ja suunnitelmat on päivitetty palaverissa sovituille tarkennuksilla.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja toteaa, että esitetty jätevesijärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset ja rakentamislupahakemuksen liitteenä oleva liitto-orava selvitys on riittävä, ja sen perusteella vaikutukset liitto-oravan elinympäristöön arvioitiin vähäisiksi. Ympäristönsuojelu toteaa, että puustoa tulee säilyttää kiinteistön pohjois- ja itälaidoilla mahdollisimman paljon. Säilytettävä puusto tulee suojata rakentamisaikana. Voimakasta melua aiheuttavia rakennustöitä (mm. louhintaa tai paalutusta) ei tule tehdä liitto-oravan pesimäaikaan 15.3. - 31.7. Myös tarvittavat puunkaadot tulee tehdä pesimäajan ulkopuolella. Lisäksi todetaan, että kiinteistöllä on edelleen Maaperän tilan tietojärjestelmässä merkintä "Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen". Kiinteistöllä saattaa olla pilaantuneita maa-aineksia tapahtuneen öljyvahingon ja kiinteistöllä olleen linja-autovarikkotoiminnan vuoksi. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että ennen rakennustöiden tai maantäyttötöiden aloitusta hankkeen tai maanomistajan on oltava yhteydessä pilaantuneen maaperän kunnostuksen valvontaviranomaiseen Lupa- ja valvontavirastoon ja pyydettävä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Elinvoimakeskus on muistuttanut maantien 11365 suoja-alueesta, hulevesien johtamisesta maantien avo-ojaan, kiinteistön ajoneuvoliittymän kunnossapidosta, maanrakennustyöstä ja kiinteistön mainoksista. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Hakijan vastineen mukaan kiinteistön rakennukset sijoittuvat yli 20 metrin päähän tien keskilinjasta. Maastonmuokkauksia ei tehdä siten, että ne aiheuttaisivat vaaraa liikenteelle. Liittymän kohdalla on olemassa olevaa verkkoaitaa tontin puolella, mikä helpottaa näkemäaluetta. Portti on sisennetty reippaasti tontin puolelle. Liittymä sijaitsee loivassa kaarteessa, mikä parantaa entisestään näkemäaluetta. Tarvittaessa puuston oksistoa voidaan harventaa tai rehevöityneitä pensaita kaataa liittymän lähetyviltä.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

OHEISMATERIAALI:

Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

**Esittelijän
päätoehdotus**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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja
istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta**Muut ehdot:**Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien
toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä
puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän
kanssa.Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että luvassa
määrätty puustokatselmus on pidetty ennen

aloituskokouksen pitämistä.

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

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Ennen rakennus- tai maantäyttötöiden aloitusta on hankkeen tai maanomistajan tehtävä selvitys aiemmin pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Mikäli maaperä ei ole kunnostettu on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen (Lupa- ja valvontavirasto) ja pyydettävä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Jos hyödynnettävän maa-aineksen kynnysarvo sekä kaivu- tai sijoituspaikan taustapitoisuus ylittyvät, kyse on jätemaa-aineksesta, jonka hyödyntämisestä Espoossa tarvitsee erikseen ilmoittaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennusten materiaali- tai julkisivuvärien muutoksesta lupapäätöksen jälkeen on pääsuunnittelija ensin esiteltävä muutosta

lupakäsittelijälle ennen julkisivumateriaalin tilausta.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

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.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon, ruoppaukseen tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan RakL 53 § mukainen maisematyölupa.

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

Hulevesien pois johtamisesta on esitetty lupa-asiakirjoissa alustava suunnitelma, jota on tarkennettava rakennustyön aikana.

Kiinteistö on liityttävä vesi-, jätevesi ja hulevesiverkkoon kun se on mahdollista kadun rakentamisen yhteydessä.

Käymäläjätevedet on johdettava vähintään viiden (5) kuutiometrin suuruiseen, huoltoluukulla varustettuun umpikaivoon, joka on tarpeen mukaan tyhjennettävä ja jätevedet kuljetettava HSY:n osoittamaan paikkaan.

Espoon ympäristönsuojelumääräysten mukaisia jätevesijärjestelmän vähimmäisetäisyyksiä naapurin rajaan ja vesikaivoon sekä omaan vesikaivoon tulee noudattaa.

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

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 128 §, 136 §, 138 §, 140 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1434 (sisältää henkilötietoja)

1293/10.03.00/2026

§ 57

Rakentamislupa 49-2025-1005, Kalastajantie 23

Päätöspäivämäärä 9.4.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 16.4.2026

Rakennuspaikka	49-23-313-3 MATINKYLÄ Pinta-ala 2666.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kalastajantie 23 02230 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3300.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon Kaupunki PL 1 02070 Espoo	
Toimenpide	Asuinrakennus (392Y) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 2kpl Kaupunkimittausyksikkö Rajanaapurit Espoo Länsimetro Espoo rataisännöinti Metron Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	22.01.2026 18.12.2025 18.12.2025 04.02.2026 24.02.2026 09.03.2026 Ei arvoa Mahdollistava Puoltava Ehdollinen Ehdollinen Puoltava

Ympäristönsuojelun palvelualue	10.02.2026	Mahdollistava
rataisännöinti metron Länsimetro Oy	13.01.2023	Ehdollinen
	08.11.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Pääpiirustukset, 20 kpl
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Pihasuunnitelma, 2kpl
 Tonttileikkauspiirustukset
 Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista
 Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
 Rakennesuunnittelun perusteet
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 5kpl
 LVI-suunnittelun perusteet
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
 Esteetön rakennus lomake
 Akustisen suunnittelun perusteet
 Meluselvitys
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
 Parvekkeiden meluntorjunta
 Energiaselvitys ja -todistus
 Kesäajan yllämmön hallintaselvitys
 Hulevesisuunnitelma
 Työmaavesien hallintasuunnitelma
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
 Poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu
 Rasitesopimus / yhteisjärjestelysopimus
 Yhteistilaselvitys
 Rakennefysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Liito- oravaselvitys
 Louhinta- ja tuentasuunnitelma, puustokartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan rakentamislupaa 11- kerroksiselle asuinkerrostalolle.

Tontille on haettu rakennuslupa (49-2022-1797) 11- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, kansipihan alaiselle pysäköintilaitokselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen. Myönnetystä luvasta rautetaan tämän luvan myöntämisen myötä asuinrakennus ja haetaan erikseen tontin pysäköintihallille, kansipihalle ja maanvaraiselle pihalle sekä piharatkaisuille rakennusaikaista muutoslupaa (lupatunnus 49-2026-300).

Hanke on osa kolmen tontin yhteistä korttelikonaisuutta. Erilliset rakennusluvut on myönnetty kahdelle muulle kiinteistöille seuraavasti:

- Tontille 49-23-313-1 on myönnetty rakennuslupa (49-2022-1431) kahden asuinkerrostalon ja kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja rakennustyön aikainen laajentamislupa (49-2025-634).
- Tontille 49-23-313-2 on myönnetty rakennuslupa (49-2022-1432) asuinkerrostalon ja kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja rakennustyön aikainen muutoslupa (49-2025-631).

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Korttelin asemakaavan tavoitteena on ollut luoda elämäntilanteeltaan erilaisten ja eri-ikäisten asukkaiden yhteisöllinen kortteli.

Korttelissa on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain aikaiset maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 11-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK). Suurimman kerroksen alasta 3/4 saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä ja sen pääasiallisen värin tulee olla joku muu kuin valkoinen.

Katutasoon tulee sijoittaa vähintään 100 kem2 monikäyttötilaa. Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 80 kem2. Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Uusiutuvan energian tuotantolaitteet tulee sijoittaa laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaa, rakennuksen tuloilman laatua sekä yhteisjärjestelyjä koskevia määräyksiä.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa

huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

Tontille on haettu poikkeamispäätös 49-2025-262, joka koskee korttelikonaisuuden pysäköintiratkaisua. Poikkeamispäätös huomioidaan tontilla vireillä olevassa rakentamisluvassa 49-2026-300.

RAKENNUSHANKE

Hakijan mukaan korttelin asuntotyyppistö ja hallintamuotojakauma on kehitetty sellaiseksi, että se mahdollistaa asumisen eri elämäntilanteissa samassa korttelissa. Korttelin yhteistilojen laadulla, määrällä ja sijainnilla on pyritty edistämään korttelin asukkaiden yhteisöllisyyden kehittymistä.

Hanke on 11- kerroksinen Varke- rahoitteinen nuorisoasuntokohde, jossa tarjotaan kohtuuhintaisia vuokra- asuntoja 18□29-vuotiaille nuorille ja asunnoissa saa asua siihen asti, kunnes täyttää 35 vuotta.

Rakennukseen sijoittuu useita koko korttelia palvelevia yhteistiloja, myös korttelipiha ja sen alla sijaitseva pysäköintihalli ovat yhteiset. Rakennuksen aputilat on suunniteltu toimitetun erillisen tarveselvityksen mukaan. Katutasossa sijaitsevat kerho-, versta- ja työtilat sekä pakettiautomaatti ovat koko korttelin käytössä asemakaavan monikäyttötilakonseptin mukaisesti. Niiden lisäksi talon asukkaiden käytössä on kellarikerroksessa pesula ja kuivaushuone, 1. kerroksessa ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälinevarastotilat sekä ylimmässä kerroksessa kaksi saunaosastoa. Irtaimistovarastot ja väestönsuoja sijaitsevat kellarissa.

Asuinrakennuksen irtaimistovarastot on suunniteltu Topten ohjeen opiskelija- asuntojen varasto- ohjetta mukaillen.

Katutasossa oleva ensimmäinen kerros on muita kerroksia korkeampi. Kadun ja kansipihan korkeuseron vuoksi kellarissa ja 1. kerroksessa on useita tasoja rakennuksen sisällä.

Uusia asuntoja rakennetaan yhteensä 67 kpl. Rakennus on pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta- ala on 40,5 m².

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Ruskeanmusta muuraus ulottuu seitsemännen kerroksen korkeudelle. Ensimmäinen kerros toteutetaan muurauksella, joka ladonnaaltaan poikkeaa muusta julkisivusta. Kahdeksannesta kerroksesta ylöspäin julkisivut ovat uritettua, maalattua betonia. Betonielementtien saumoja häivytetään uritustyyppeiden vaihtelulla. Myös parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua betonia. Kylmän poistumistieportaan ja ulkoiluvälinevaraston seinät ovat tumman hopeanharmaata perforoitua metallilevyä.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen tonttijaossa määrätty asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on tontilla 3 300 kem², josta tulee sijoittaa katutasoon 100 kem² monikäyttötilojen rakentamiseen. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuollon ja kiinteistöhoiton tilat, tekniset tilat ja kuulut, väestönsuojatilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4 656 m², josta 3 300 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 636 kem² asemakaavan ja 405 kem² RakL 9 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 317 kem² kellaria.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Asemakaavan mukaan asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 m viereisen kansipihan korkeusasemaa korkeammalla. Hakijan mukaan rakennuksen esteetön kulku saadaan luontevaksi pihalle päin, kun korkoero sisä- ja ulkotilan välillä on pieni. Rakennuksen lounaisnurkan asunnon kohdalla poiketaan asemakaavan mukaisesta korkeuserosta. Asunnon A2 olohuoneen pääikkuna suuntautuu kansipihalle siten että asunnon lattian ja kansipihan korkoero on n. 0,2 m. Olohuone on asunnon ainoa kannelle päin aukeava tila, huone avautuu parvekkeen kautta myös toiseen ilmansuuntaan. Kyseessä on nurkka-asunto, jonka muut huoneet ovat ympäröivää maanpintaa huomattavasti korkeammalle. Hakijan mukaan olohuoneen eteen kansipihalle sijoitetaan kasvillisuutta.

Asemakaavan mukaan parvekkeet tulee lasittaa siten, että valtioneuvoston asuinalueille asettamat ulkoalueiden melun ohjeavot eivät ylity. Kahdella yksiölinjalla on pistäytymis- / tuuletusparvekkeet. Toinen asuntolinjoista on pihan puolella, ja toinen Kalastajantien puolella, joka on Suomenlahdentietä rauhallisempi liikenneväylä. Pistäytymisparvekkeita ei lasiteta. Parvekkeiden koko on n. 0,85 x 2,3 m, eikä niitä ole tarkoitettu oleskeluun. Pienten parvekkeiden lasittaminen tekisi niistä hakijan mukaan ahtaan tuntuisia ja heikentäisi niiden käytettävyyttä. Hakijan mukaan pistäytymisparveke on ranskalaista parvekettä miellyttävämpi ratkaisu. Pihalla on määräykset täyttävä esteetön oleskelutila.

Asemakaavassa on monikäyttötila- merkinnällä esitetty rakennusala, jolle tulee katutasossa sijoittaa vähintään 100 kem² monikäyttötilaa lisärakennusoikeudella ja joka on asumiselle häiriötä aiheuttamatonta, erillistä tai asuntoon kytkettyä työ-, palvelu-, toimisto- tai liiketilaa. Suunnitelmassa monikäyttötilaksi osoitetulle rakennusalan osalle sijoitetaan koko korttelin asukkaita palvelevaa kerho- ja työtilaa. Hakijan mukaan tila toteutetaan ELMO- hankkeen tontinluovutussopimuksen mukaisena.

Asemakaavan mukaan rakennuksen yläpään kerrokseen tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 80 kem². Suunnitelmassa poiketaan

yhteistilojen määrästä siten, että 11. kerrokseen rakennetaan 74,5 kem² saunatiloja, jolloin yhteistiloja jää puuttumaan 5,5 kem². Hakijan mukaan tilanne johtuu siitä, että suunnitellut yhteistilat noudattavat alempien kerrosten kantavia seinälinjoja. Toisen saunaosaston käytössä on tilava vilvoitteluparveke, joka parantaa hakijan mukaan tilan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja saa rakentaa enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, joka on tällä tontilla 660 kem². Suunnitelman mukaan näitä tiloja rakennetaan tontille yhteensä (luvalla 49-2026-300 luvittava pysäköintihalli mukaan lukien) 1 871 kem², joka on 57 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Hakijan mukaan pysäköintilaitoksen laskeminen mukaan sallittuihin tiloihin sekä se, että kyseessä on korkea rakennus, jossa on kaksi porrashuonetta johtaa merkittävään ylitykseen, josta ei kaavan muutoin edellyttämässä ratkaisussa voida välttyä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Korttelin pysäköintiratkaisulle on haettu poikkeamislupa (49-2025-262). Autopaikkoihin liittyvät kysymykset käsitellään rakentamisenaikaisessa muutosluvassa 49-2026-300.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa asunnoille 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Monikäyttötiloille tulee toteuttaa 1 pp/ 40 kem². Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Yhteensä asemakaavan mukaan tarvitaan 134 sisäpyöräpaikkaa asunnoille ja 3 ulkopyöräpaikkaa monikäyttötiloille. Ulkopyöräpaikat luvitetaan rakentamisluvalla 49-2026-300.

Hankkeessa toteutuu kellarikerroksessa ja 1. kerroksessa pihakannen tasossa sijaitsevilla ulkoiluvälinevarastoissa 134 polkupyöräpaikkaa.

S1- luokan väestönsuoja sijaitsee kellarikerroksessa. Suojapaikkoja on 85 henkilölle. Normaaliajan käyttö on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Parvekkeiden ja ulkovaipan ääneneristysvaatimuksista on tehty selvitykset, joita tulee noudattaa. Hakija on ilmoittanut, että hankkeen suunnittelu on tehty voimassa olevien meluntorjuntamääräysten ja -asetusten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen osastoituun porrashuoneeseen, jotka johtavat katutasolle.

Kalastajantien katualueelta on järjestetty esteetön yhteys porrashuoneeseen. Esteetön yhteys porrashuoneen sisäänkäyntitasolta asuntokerrostasolle on järjestetty läpisyöttävän hissien ja luiskan (8 %

kaltevuus) avulla. Hissi on parikuljetukseen soveltuva. Kansipihan ja pysäköintihallin sisäänkäynnit sijaitsevat samassa tasossa porrashuoneen kanssa. Asuntoihin, saunaosastoihin, pesulaan ja kuivaushuoneeseen sekä varastotiloihin on esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Kerho- ja työtiloihin on esteetön yhteys ulkokautta. Kaikki asunnot ovat esteettömiä. Kellarin ja 1. kerroksen yhteistilat ja toinen 11. kerroksen saunatiloista ovat esteettömiä. Osa asuntojen irtaimistovarastoista on esteettömiä.

Hankkeessa on käytössä Kuivaketju 10- järjestelmä.

YHTEISJÄRJESTELYT

Luvan liitteeksi on toimitettu esisopimus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta. Siinä sovitaan yhteisistä järjestelyistä mm pysäköinnistä, vastuurajoista, yhteishallinta- alueesta, hulevesien viivytyksestä, monitoimitilasta ja kerhotilasta, palomuurien rakentamatta jättämisestä, maalämmöstä, yhteisistä perustuksista ja rakenteista ja jätteenkäsittelystä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 13.6.2022 ehdoin ja suosituksin rakennusluvan 49-2022-1797 yhteydessä. Kun hanke on otettu uudelleen lupakäsittelyyn, on tehty vertailu vanhan ja uuden suunnitelman välillä. Kaupunkikuva- arkkitehdin päätöksellä uutta muutettua suunnitelmaa ei ole viety kaupunkikuvatoimikunnan uuteen käsittelyyn, vaan sitä on kehitetty aiemmin saadun lausunnon pohjalta.

Tekninen yksikkö on kommentoinut suunnitelmia 24.2.2026. Hanke on ilmoittanut ottaneensa saadut kommentit huomioon suunnitelmissa.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetrolta 4.2.2026 saadun lausunnon mukaan edelliselle tämän tontin luvalla (49-2022-1797) 8.11.2022 annettu ehdollinen lausunto on edelleen voimassa. Länsimetron aiemman lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset rakennustoimenpiteet jäävät metrotunnelien suojavyöhykkeiden ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella.

Metron rataisännöinniltä 24.2.2026 saadun lausunnon mukaan aiemmalle luvalla (49-2022-1797) 13.1.2023 annettu ehdollinen lausunto on edelleen pätevä, eikä uutta lausuntoa tarvita. Huomiot koskien riippumattoman tärinäkonsultin tarvetta/käyttöä katselmuksien ja tärinöiden osalta on edelleen huomioitava, erityisesti jos kyseessä on louhinta, paalutus tai vastaava.

Ympäristönsuojelun neuvottelulausunnon mukaan luvan hakijan on tarpeen viestittää Espoon viherpalveluiden luonnonhoitoyksikölle, kun hakija on kaatanut tontilta luvan mukaiset puut, mutta ennen kun rakentaminen aloitetaan, että luonnonhoitoyksikkö voi kaataa tontin

rakentamisen kannalta tarpeelliset virkistysalueen puut. Luvan hakijan tulee sopia luonnonhoitoyksikön kanssa asiasta oikea- aikaisesti. Luvan hakijan on suojattava koko tontin eteläreuna liito-oravaohjeessa esitetyllä tavalla heti, kun em tontin ja virkistysalueen puut on kaadettu. Liito-oravien yhteystarpeen alueen puut eivät saa vettyä, eikä niille saa johtaa esim työmaa- aikaisia vesiä. Lintujen törmäysriskin vuoksi kulmaparvekkeiden läpinäkyvät kulmaratkaisut on kielletty.

Hakija on ilmoittanut huomioivansa saadut lausunnot.

Palotekniset suunnitelmat on hakijan mukaan esitelty ja hyväksytetty pelastuslaitoksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

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

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen töiden aloitusta Länsimetrolle tulee toimittaa lausuttaviksi pohjarakennustöiden toteutussuunnitelmat.

Aloituskokouksessa nimettävä vastuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Työmaavesien hallintasuunnitelma on esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja tallennettava Erityissuunnitelmiin.

Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi ei korttelissa 23313 saa kaataa puita tai tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.4. - 15.8. välisenä aikana.

Kulmaparvekkeiden lasituksissa tulee huomioida se, että lintujen törmäysriski minimoituu.

Korttelin 23313 rakentamisesta ei saa aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät liito-oravien ydinalueen puuston laatua korttelin länsipuolella. Haitallisia vaikutuksia ovat esim. puuston vettyminen.

Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravien pesimärauhan 15.3.–31.7. aikana. Puiden kaadoista on konsultoitava Espoon ympäristönsuojelua.

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

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

Päivitetty Ekyj:n suunnitteluvaraus on liitettävä luvalle ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista.

Luvan hakijan on suojattava koko tontin eteläreuna liito-oravaohjeessa esitetyllä tavalla heti kun hakija on kaatanut luvan mukaiset tontin ja kaupunki virkistysalueen puut.

Tontin eteläreunan istutettaviksi puiksi tulee valita korkeaksi kasvavia puulajeja.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Rakennushanke on RakL 116 § tarkoittama erittäin vaativa ja se edellyttää erityismenettelyä, jonka kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksessa.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaalivaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja

laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän 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 §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki

p. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jarmo Nieminen jätti lisäysehdotuksen: "Kulmaparvekkeiden lasituksissa tulee huomioida se, että lintujen törmäysriski minimoituu." Marika Visakova ja Antti Lehto kannattivat lisäyksesitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäySESITYS hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäySESITYKSEN.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti lisäyKSIN.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-1005

Jakelu

Hakijat

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 56**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 rakennusluvun mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös lupa- ja valvontavirastolla.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimus päätökseen 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

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 57**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 lupa- ja valvontaviranomaisella.

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

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#)