



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Espoon kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokoustiedot

Aika 11.06.2026 klo 17:00 -
Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs
Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3		Viranhaltijapäätökset	4
4		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	6
5	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus vuoden 2025 arviointikertomuksessa esitettyihin suosituksiin	7
6	2	Asetetun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi ja uuden uhkasakon asettaminen tupakkalain mukaisen määräyksen tehosteeksi Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen huoneistoparvekkeella	10
7		Elintarvikelain mukaisten määräysten antaminen ja uhkasakon asettaminen liikkuvaa elintarvikehuoneistoa koskevassa asiassa	14
8	3 - 6	Valokuitukaapelien ja -putkien sijoituspäätös, Valokuitunen Oy, kiinteistö 49-452-2-1321, Ruukinrannantie, Alberga	23
9		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Metsämaankuja	30
10		Rakentamislupa 49-2026-318, Hepokorvenkaari 12	63
11		Rakentamislupa 49-2026-290, Veininkatu 24	79
12		Rakentamislupa 49-2025-745, Leirimetsäntie 21	87
13		Rakentamislupa 49-2025-746, Leirimetsäntie 17	98
14		Rakentamislupa 49-2025-748, Leirimetsäntie 19	110
15		Rakentamislupa 49-2026-461, Maarintie 5	122

Espoo 4.6.2026.

Maria Saita
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.6.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Auli Ülle, varalla Marika Visakova ja Martti Paldanius, varalla Jukka Laihosola.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

3 Viranhaltijapäätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraavaan päätökseen:

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja, Yleiset asiat, 4 §, Päätös vahingonkorvausvaatimukseen, 2.6.2026, Päätös on salassa pidettävä eläinlääkäriammattin harjoittamisesta annetun lain 16 §:n mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- SALASSA PIDETTÄVÄ, Päätös vahingonkorvausvaatimukseen 2.6.2026, Laki eläinlääkäriammattin harjoittamisesta 16 §

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

4 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

Selostus

Lupa- ja valvontaviraston vastaus kanteluun, LVV-U/31592/2026, ESAVI/31378/2025, 22.5.2026

Asia: Kantelu koskien Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskusta
Ratkaisu: Asia ei anna aiheutta enempään. Asian käsittely lupa- ja valvontavirastossa päättyy.

Lupa- ja valvontaviraston vastaus kanteluun LVV-S/18358/2026, 25.5.2026. Asia: Kantelu koskien Espoon seudun terveysuojeluviranomaisen toimintaa asunnon terveyshaittaepäilyn selvittämisessä.

Ratkaisu: LVV katsoi, että Espoon seudun ympäristöterveyden antamat selvitykset olivat riittäviä kantelijan esittämiin moitteisiin, eikä näiltä osin ratkaisuun nostettu huomautettavaa. Tarkastuskertomuksen osalta todettiin, että sitä ei toimitettu asianosaiselle viipymättä. Lupa- ja valvontaviranomainen tulee käsittelemään Espoon seudun ympäristöterveyden asunnontarkastustoimintaa terveysuojelulain mukaisena valvonta-asiana, joka ei liity kyseiseen kantelijaan.

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden tuomio, L 750/2025/4878, 1.6.2026
Asia: Vahingonkorvauslakiin perustuvat riita-asiat.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Ratkaisu: Kanne Hylätään. Käräjäoikeuden johtopäätöksen mukaan mitään vahingonkorvausvastuun edellytykset täyttävää viivytystä valmisteluvaiheen toisella jaksolla ei voida todeta.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, Lupa- ja valvontaviraston kirjevastaus 22.5.2026, LVV-U_31592_2026, ESAVI_31378_2025, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lupa- ja valvontaviraston päätös 25.5.2026, LVV-S_18358_2026, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lupa- ja valvontaviraston vastaus ratkaisun tarkennuspyyntöön 29.5.2026, LVV-S_18358_2026, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, L-U käräjäoikeus, Tuomio, (Toisen viranomaisen päätös, sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Asianumero 653/00.03.00/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

5

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus vuoden 2025 arviointikertomuksessa esitettyihin suosituksiin

Valmistelijat / lisätiedot:
Söderman Tarja
Saajo Jari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1.merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen vuodelta 2025.

2. antaa seuraavat selvitykset kaupunginhallitukselle tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa 2025 esitettyihin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskusta koskeviin suosituksiin:

Tarkastuslautakunnan suositus:

Toimintaa on kehitettävä siten, että Rakennusvalvonnalla on valmiudet käsitellä kaikki lupahakemukset lain vaatimassa määräajassa.

Lupakäsittelyajan ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä on parannettava ja mitattava rakentamisluvan todellista kokonaiskäsittelyaikaa.

Rakennusvalvonnan asiakaspalautteiden ja kehitystoimien toteuttamisen säännöllistä seurantaa tulee jatkaa pitkäjänteisen kehitystyön vaikuttavuuden varmistamiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus:

Lupakäsittelyn kehittämistä määritettyjen tavoitteiden mukaisesti suunnitelmallisesti ja määrätietoisesti jatketaan. Uudistamisessa asiakaskokemusta parannetaan kokonaisvaltaisesti; mukaan lukien lupakäsittelyn läpinäkyvyys, ennakoitavuus, vastuullisuus, oikea-aikaisuus ja tarkoituksenmukainen tarkkuus.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Rakentamislain vaatimus lupahakemuksen ratkaisemiselle 3kk tai 6kk määräajassa, suunnittelutehtävän vaativuudesta riippuen, tuli voimaan 1.1.2026. Lain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen/kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Vuoden 2025 rakentamisluvat käsiteltiin kaikki lain tarkoittaman määräajan puitteissa.

Asiakaspalautetta kerätään jatkuvasti ja varmistetaan kehitystyön vaikuttavuutta. Asiakastytyväisyydelle on asetettu tavoitetasoksi 4.0/5 sekä lupakäsittelylle että rakentamisen aikaiselle toiminnalle.

Tarkastuslautakunnan suositus:

Vesiensuojelutoimenpiteitä on tehostettava pinta- ja pohjavesien hyvän tilan saavuttamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Vesiensuojelutyöstä ja ajankohtaisista kunnostustöistä on tiedotettava kattavasti kuntalaisille.

Tietopohjan puutteet tulee paikata ja sen käytettävyyttä edistää toimenpiteiden vaikuttavuuden ja kestäväen kaupunkisuunnittelun edistämiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastaus:

Vesiensuojelun toimenpiteitä tehostetaan resurssien puitteissa. Toteutamme järvikunnostuksia (mm. hapetus, hoitokalastus, petokalaistutukset, niitot, ruoppaus ja erilaiset selvitykset). Jaamme vesistö-kunnostusavustuksia, järjestämme vesiensuojelun asukastilaisuuksia, toimimme sidosryhmä- ja yhteistyöverkostoissa, toteutamme uusia vesiensuojelun kehittämisprojekteja, uutena mm. Mankinjokivisiota vesiensuojeluyhdistysten, Vihdin ja Kirkkonummen kanssa. Teemme työmaavesineuvontaa ja valvomme suurten rakennus- ja infrahankkeiden vesistö-päästöjä, perustamme uusien vedenalaisia luonnonsuojelualueita, toteutamme vesiaiheista ympäristökasvatusta sekä laadimme asukkaille ja toimijoille vesiaiheisia oppaita ja ohjeita.

Tarjoamme asukkaille ja sidosryhmille suunnattua vesiaiheista viestintää, esim. uutisia Järviystävällinen puutarhanhoito, vesiaiheet Esbongari-videot sekä viestimme ajankohtaisista vesiensuojelutoimista verkkosivuille yhdessä esim. kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Käsittely

Päätös

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Kuntalain 121 §:n mukaan tarkastuslautakunnan tehtävänä on valmistella valtuuston päätettävät hallinnon ja talouden tarkastusta koskevat asiat sekä arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

[Valtuusto päätti 18.5.2026](#) velvoittaa kaupunginhallituksen pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä

Päätöshistoria

Liitteet

1 Arviointikertomus 2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

6

Asetetun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi ja uuden uhkasakon asettaminen tupakkalain mukaisen määräyksen tehosteeksi Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen huoneistoparvekkeella

Valmistelijat / lisätiedot:
Pyyhkälä Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. tuomita maksettavaksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä 08.05.2025 § 69 asetetun tuhannen (1000) euron suuruisen uhkasakon tupakointikiellon rikkomisesta ja
2. asettaa päätöksessä 08.05.2025 § 69 asetetun päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi liitteessä mainitulle huoneiston haltijalle uuden tuhannen (1000) euron suuruisen uhkasakon. Jos päävelvoitetta ei noudateta, Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Perustelut

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomaisena voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Espoon seudun ympäristöterveys on määrännyt Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen parvekkeille ja lasitetuille terasseille asuntoyhtiön hakemuksesta tupakointikiellon. Päätös on lainvoimainen.

Espoon seudun ympäristöterveyteen oli tullut useita yhteydenottoja toistuvasta kiellon vastaisesta tupakoinnista liitteessä mainitun huoneiston parvekkeella. Ympäristöterveyden terveystarkastaja havaitsi 11.3.2025 tekemällään tarkastuksella, että kyseisen huoneiston parvekkeella oli henkilö tupakoimassa. Laittoman tilanteen korjaamiseksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti antaa huoneiston haltijalle uhkasakolla tehostetun määräyksen tupakointikiellon noudattamiseksi huoneistoparvekkeella.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan antaman määräyksen jälkeen ympäristöterveyteen tuli edelleen useita yhteydenottoja tupakointikiellon toistuvasta rikkomisesta liitteessä mainitun huoneiston parvekkeella. Savuhavaintojen lisäksi ilmoittaja oli nähnyt useita kertoja henkilön tupakoimassa parvekkeella. Valvontaa kohteessa jatkettiin tarkastuskäynnein. Ympäristöterveyden terveydensuojelutarkastajat havaitsivat 9.4.2026 tekemällään tarkastuksella tupakointia huoneiston A4 parvekkeella. Tarkastus tehtiin toiselta parvekkeelta käsin. Parvekkeilta oli suora näköyhteys toisiinsa. Tarkastajat näkivät, että parvekkeelle tuli henkilö, istuutui parveketuolille ja sytytti siinä savukkeen. Tarkastajien havaintojen mukaan kyseessä ei ollut hetkellinen istahtaminen parveketuolille savukkeen kanssa.

Velvoitettu ei ole esittänyt pätevää syytä, miksi määräystä ei ole noudatettu. Velvoitetun mukaan kyseessä on ollut satunnainen huolimattomuus.

Koska velvoitettu ei ole noudattanut asetettua tupakointikieltomääräystä, päävelvoitteen noudattamiseksi on tarpeellista asettaa uusi 1000 euron uhkasakko. Uhkasakon määrä on katsottu kohtuulliseksi päävelvoitteen laatu ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on huomioitu se, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan velvoitteen toteuttamiseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Tupakkalaki (549/2016) 8, 73, 79, 96, 105, 106 ja 108 §

Uhkasakkolaki (1113/1990): 1, 4, 6–8, 10, 12, 22–24 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä

Päätös**Selostus****Lainsäädäntö**

Tupakkalain 79 §:n 1 momentin mukaan asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin.

Tupakkalain 73 §:n mukaan se, mitä tupakointikieltoja ja -rajoituksia koskevassa luvussa säädetään tupakoinnista ja tupakansavusta, sovelletaan myös poltettavaksi tarkoitettun kasviperäisen tuotteen polttamiseen ja sähkösavukkeen käyttämiseen sekä niistä syntyviin savuihin, höyryihin ja hiukkasiin.

Tupakkalain 8 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kunta valvoo alueellaan tupakointikieltoja ja -rajoituksia koskevien säännösten noudattamista.

Valviran ohjeen Dnro V/9036/2024 Ohje viranomaiselle tupakointikieltohakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta mukaan ulkotilojen osalta tupakointikiellon rikkominen voidaan todeta ulkoapäin tehdyin näköhavainnoin.

Tupakkalain 96 §:ssä säädetään, että jos kunta valvontatehtävässään havaitsee alueellaan tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai antamansa määräyksen vastaista toimintaa, kunta voi kieltää tällaisen toiminnan tai määrätä toiminnan korjattavaksi tämän lain mukaiseksi.

Tupakkalain 105 §:n 1 momentin mukaan kunta voi asettaa tupakkalain säännösten perusteella antamansa kiellon tai määräyksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakolaissa (1113/1990).

Tupakointikieltopäätös ja määräys

Espoon kaupungin 1. kaupungineläinlääkäri, nykyisin johtava kaupungineläinlääkäri, on 11.6.2021 asuntoyhtiön hakemuksesta määrännyt tupakointikiellon Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen kaikille huoneistoparvekkeille ja huoneistojen käytössä oleville lasitetuille pihaterasseille osoitteessa Kilvoituksentie 3, 02360 Espoo. Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja tilojen haltijoille yleistiedoksiantona Espoon kaupungin verkkosivuilla 15.6.2021, koska päätös oli annettava tiedoksi yli 30 henkilölle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määräsi 08.05.2025 § 69 liitteestä ilmenevän huoneiston haltijan huolehtimaan välittömästi päätöksen tiedoksi saatuaan, että huoneiston parvekkeelle asetettua tupakointikieltoa ei enää rikota. Päävelvoitteen tehosteiksi asetettiin 1000 euron suuruinen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

uhkasakko. Päätös on määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Päätös on toimitettu haastemiehen välityksellä 15.8.2025. Päätös on lainvoimainen.

Kuuleminen

Ennen asian saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi määräyksen antamista varten huoneiston haltijalle varattiin tilaisuus lausua mielipiteensä asiassa. Kuulemiskirje toimitettiin saantitodistuskirjeenä ja se noudettiin postista 7.5.2026.

Vastineessaan huoneiston haltija toteaa olleensa huolimaton. Hän kertoo tupakoivansa satunnaisesti asunnossaan. Parvekkeen ovi on usein auki, jolloin hän on saattanut pistäytyä tupakan kanssa parvekkeella ja joskus aiemmin saattanut myös istahtaa parvekkeen tuolille. Vastineessaan vastaaja lupaa, ettei tule enää rikkomään annettua tupakointikieltomääräystä. Kiellon rikkominen ei ole ollut tarkoituksellista, eikä hän ole halunnut aiheuttaa haittaa kenelläkään. Vastaaja pyytää huomioimaan ajattelemattomuuden ja huolimattomuuden, ja siten perumaan ukaasin uhkasakosta. Lisäksi vastaaja esittää, että asiassa saattaisi olla kyse häneen kohdistuvasta ajojahdista mahdollisesti yhden henkilön taholta. Vastaajan ovelle on jätetty vuosien varrella tupakointiin liittyviä viestilappusia, jotka vastaaja on kokenut uhkaavina.

Päätöshistoria

Liitteet

2 SALASSA PIDETTÄVÄ, Velvoitettu (JulkL 24 § 1 mom 32 k)

Oheismateriaali

- Tupakointikieltopäätös Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimallus
- Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös ja muutoksenhakuohjeet 8.5.2025 §69
- SALASSA PIDETTÄVÄ, Tarkastuskertomus 9.4.2026 (JulkL 24 § 1 mom 32 k)
- SALASSA PIDETTÄVÄ, Kuulemiskirje 20.4.2026 (JulkL 24 § 1 mom 32 k)
- SALASSA PIDETTÄVÄ, Vastine ja liitteet tupakointikiellon rikkomiseen (JulkL 24 § 1 mom 32)

Tiedoksi

Velvoitettu
Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimallus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Asianumero 1921/11.03.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

7

Elintarvikelain mukaisten määräysten antaminen ja uhkasakon asettaminen liikkuvaa elintarvikehuoneistoa koskevassa asiassa

Valmistelijat / lisätiedot:
Gartman Nelli

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen liikkuvaa elintarvikehuoneistoa koskevassa asiassa:

Päävelvoitteet

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää elintarvikelain 55 §:n nojalla selostus osasta ilmenevää elintarvikealan toimijaa täyttämään seuraavat päävelvoitteet:

1. Pakattuihin elintarvikkeisiin tulee lisätä elintarvikelainsäädännössä määritetyt pakolliset pakkausmerkinnät.
2. Myytäessä pakkaamattomia elintarvikkeita, niistä tulee myyntipisteessä antaa elintarvikelainsäädännössä määritetyt pakolliset elintarviketiedot asiakkaalle.
3. Omavalvontajärjestelmään liittyvät kirjaukset tulee pystyä esittämään elintarvikevalvontaviranomaiselle pyydettyäessä.
4. Toimijan pitää pystyä osoittamaan elintarvikkeiden jäljitettävyyden asiakirjoin, joista selviää, mistä myynnissä olevat elintarvikkeet ovat peräisin ja mikä niiden hankinta-ajankohta on.
5. Edellisen elintarvikevalvonnan tekemän tarkastuksen Oiva-raportin tulee olla esillä myyntipisteessä asiakkaille näkyvällä paikalla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa yllä mainituille päävelvoitteille uhkasakot seuraavasti:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

1. määräyksen tehosteeksi 1000 euroa
 2. määräyksen tehosteeksi 1000 euroa
 3. määräyksen tehosteeksi 1000 euroa
 4. määräyksen tehosteeksi 1000 euroa
 5. määräyksen tehosteeksi 1000 euroa
- Uhkasakkojen yhteismäärä on 5 000 euroa.

Toimijan tulee täyttää päävelvoitteet ennen kuin asettaa tuotteet seuraavan kerran myyntiin asiakkaille.

Jos päävelvoitteita ei noudateta, ympäristö- ja rakennuslautakunta voi uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n nojalla tuomita uhkasakot maksettaviksi.

Tätä päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomaisen toisin määrää.

Käsittely

Päätös

Selostus

Toimija

██████████ toiminimen ██████████) haltijana.
Toimijan osoite on ██████████.

Asian taustatiedot

██████████ harjoittaa yksityisenä elinkeinonharjoittajana toiminimellä ██████████ elintarvikelain 10 §:n mukaista rekisteröityä elintarviketoimintaa liikkuvassa elintarvikehuoneistossa. Toimija käy myymässä pakattuja ja pakkaamattomia elintarvikkeita erilaisissa tapahtumissa, kuten markkinoilla ja toreilla. Toiminta on ajoittunut kesäkuukausille ja joulun aikaan.

Liikkuva elintarvikehuoneisto on rekisteröity Vantaan kaupungin elintarvikevalvontaviranomaisen toimesta vuonna 2022. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmään (YTJ) rekisteröidyissä tiedoissa toimijan kotipaikaksi on merkitty Vantaa, mutta postiosoite on Espoossa. Lisäksi toimija on rekisteröitymisilmoituksessaan merkinnyt kotikunnaksi Espoon. Toimija on myös aiemmin kertonut Porvoon ja Vantaan elintarvikevalvontaviranomaisille valmistavansa ja pakkaavansa tuotteitaan Espoossa. Espoon seudun ympäristöterveyden toimijalta saaman

viimeisimmän tiedon mukaisesti elintarvikkeita ei enää valmisteta Espoossa.

███ toimintaa on tarkastettu useissa tapahtumissa eri paikkakunnilla ja toiminnassa on havaittu toistuvia puutteita elintarvikkeista annettavissa tiedoissa pakatuissa ja pakkaamattomissakin elintarvikkeissa, elintarvikkeiden jäljitettävyydessä ja Oiva-raportin esilläpidossa. Lisäksi toimija ei ole pystynyt esittämään käytössä olevaa omavalvontajärjestelmää. Toimijalle on lähetetty tarkastuskertomukset jokaisesta tarkastuksesta erikseen tarkastuksen tehneen tahon toimesta. Tarkastuksilla 6.10.2022, 5.8.2023 ja 3.8.2024 toimijaa oli kehoitettu korjaamaan puutteelliset elintarvikkeiden pakkausmerkinnät. 26.9.2024 tarkastuksella havaittiin, ettei toimija ollut noudattanut kehotuksia. Tämän johdosta Keski-Uudenmaan ympäristökeskus oli kuullut pakkausmerkintäasiassa toimijaa vuonna 2024 ja antanut asiassa päätöksen 22.10.2024. Koska elintarvikealan toimijan kotipaikka kuitenkin sijaitsee Espoossa, on asiassa toimivaltainen viranomaisen Espoon seudun ympäristöterveys ja asia siirrettiin käsittelyyn Espooseen. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen antaman päätöksen jälkeen havaittiin puutteita pakkausmerkinnöissä tarkastuksella 8.12.2024. Lisäksi kyseisellä tarkastuksella havaittiin puutteita myös omavalvontajärjestelmässä, elintarvikkeiden jäljitettävyydessä ja Oiva-raportin esilläpidossa.

Espoon seudun ympäristöterveyden johtava kaupungineläinlääkäri määräsi 4.6.2025 annetulla päätöksellä ███ korjaamaan elintarvikelain (297/2021) 55 §:n nojalla elintarvikesäännösten vastaisuudet seuraavin toimenpitein:

1. Pakattuihin elintarvikkeisiin tulee lisätä elintarvikelainsäädännössä määritetyt pakolliset pakkausmerkinnät.
2. Myytäessä pakkaamattomia elintarvikkeita, niistä tulee myyntipisteessä antaa elintarvikelainsäädännössä määritetyt pakolliset elintarviketiedot asiakkaalle.
3. Omavalvontajärjestelmään liittyvät kirjaukset tulee pystyä esittämään elintarvikevalvontaviranomaiselle pyydettäessä.
4. Toimijan pitää pystyä osoittamaan elintarvikkeiden jäljitettävyys asiakirjoin, joista selviää, mistä myynnissä olevat elintarvikkeet ovat peräisin ja mikä niiden hankinta-ajankohta on.
5. Edellisen elintarvikevalvonnan tekemän tarkastuksen Oiva-raportin tulee olla esillä myyntipisteessä asiakkaille näkyvällä paikalla.

Määräaika korjauksille oli 31.07.2025 mennessä. Päätöksessä on todettu, että mikäli määräystä ei noudateta määräaikaan mennessä, elintarvikevalvontaviranomainen harkitsee esittävänsä uhkasakon asettamista annettujen määräysten tehosteeksi (elintarvikelaki 68 §). Uhkasakko asetetaan määräämällä eri uhkasakko jokaiselle päävelvoitteelle (uhkasakkolaki 1113/1990, luku 2, 6 §). Kaupungineläinlääkäriin antama määräys on lainvoimainen.

Määräyksen antamisen jälkeen toimija on tarkastettu kahdesti eri valvontayksiköiden toimesta. Tarkastuksilla on tehty seuraavat havainnot:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen elintarviketarkastajan tekemä valvontasuunnitelman mukainen uusintatarkastus 23.8.2025. Kertomuksessa todettiin laiminlyöntejä omavalvontasuunnitelman, elintarvikkeista annettavien tietojen, jäljitettävyyden sekä Oiva-raportin esillä pidon osalta. Havaitut epäkohdat arvioitiin elintarvikevalvonnan neliportaisella Oiva-arviointiasteikon heikoimmalla arvosanalla D eli huono. Havaitut epäkohdat sisälsivät kaikki 5 velvoitetta, joita toimijalle oli määräyksellä asetettu.

Lahden ympäristöterveyden terveydensuojeluinsinööri teki suunnitelman ulkopuolisen tarkastuksen toimintaan 19.9.2025 Lahden Kalamarkkinoilla. Tarkastuksella todettiin, että viimeistä Oiva-raporttia ei ollut nähtävillä ja Vanilja Halvan pakkausmerkinnöissä oli puutteita. Merkinnöistä oli puuttunut kokonaan pistaasipähkinä sekä allergeenien korostaminen. Lisäksi toimijan tiedottaminen ennen markkinoille tulemista oli ollut puutteellista, tiedotuksessa ei mainittu myytäviä tuotteita. Jäljitettävyyttä tai omavalvontasuunnitelmaa ei Lahdessa tarkastettu. Tarkastuspöytäkirja oli tehty asiakirjapohjalle, jolloin Oiva-arvosanoja ei annettu.

Perustelut

Tarkastusasiakirjojen perusteella toimija on laiminlyönyt kaikkia 4.6.2025 asetettuja velvoitteita. Tämän vuoksi määräykset on tarpeen uudistaa ja asettaa uhkasakot määräysten tehosteiksi, jotta voidaan varmistua lainsäädännön noudattamisesta. Toimija on kuulemiseen antamassaan vastineessa tuonut esiin korjaavansa esitetyt puutteet toiminnassaan. Puutteita on kuitenkin esiintynyt toistuvasti useiden vuosien ajan, joten uhkasakon asettaminen määräysten tehosteeksi on tarpeellista.

Elintarvikelain 55 §:n mukaan valvontaviranomainen voi määrätä toimijan korjaamaan epäkohdan, jos:

- 1) elintarvike tai elintarvikekontaktimateriaali, elintarvikehuoneisto tai alkutuotantopaikka taikka elintarvike- tai kontaktimateriaalitoiminta voi aiheuttaa vaaraa ihmisen terveydelle tai ne ovat muutoin elintarvikesäännösten vastaisia; tai
- 2) elintarvikkeesta tai elintarvikekontaktimateriaalista annetut tiedot voivat aiheuttaa vaaraa ihmisen terveydelle tai johtaa kuluttajaa harhaan.

Elintarvikesäännösten vastaisuus on määrättävä korjattavaksi välittömästi tai valvontaviranomaisen asettamassa määräajassa.

Elintarvikelain 68 §:n mukaan valvontaviranomainen voi tehostaa elintarvikelain nojalla annettua määräystä tai kieltoa uhkasakolla.

Velvoitetulla on toiminimen haltijana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa asetettuja velvoitteita. Edellytys määräajasta,

jonka mukaan toimijan tulee täyttää päävelvoitteet ennen tuotteiden seuraavaa myyntiin asettamista, ja uhkasakkojen määrä on katsottu kohtuullisiksi päävelvoitteiden laatu ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on huomioitu se, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan velvoitteen toteuttamiseen.

Päävelvoitteiden perusta on seuraava, kirjattuna päävelvoitteiden mukaisessa järjestyksessä:

1. Pakatut elintarvikkeet

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 1169/2011 elintarviketietojen antamisesta kuluttajalle III luvussa kerrotaan elintarviketietoja koskevat yleiset vaatimukset ja elintarvikealan toimijan velvollisuudet. Asetuksen kuudennessa artiklassa säädetään, että elintarvikkeeseen, joka on tarkoitettu toimitettavaksi loppukuluttajalle tai suurtalouksille, on liitettävä elintarviketiedot tämän asetuksen mukaisesti. Artiklassa 9 annetaan luettelo pakollisista tiedoista.

Elintarviketietoasetuksen 9 artiklan edellyttämät pakolliset pakkausmerkinnät ovat:

- elintarvikkeen nimi
- ainesosaluettelo
- ainesosaluettelossa allergioita tai intoleransseja aiheuttavat aineet, jotka korostettu (elintarviketietoasetus, liite II)
- tiettyjen ainesosien tai ainesosien ryhmien määrät (tarvittaessa) elintarvikkeen sisällön määrä
- vähimmäissäilyvyysaika (parasta ennen) tai viimeinen käyttöajankohta ja tarvittaessa pakastuspäivämäärä
- erityiset säilytysolosuhteet ja/tai käyttöolosuhteet (tarvittaessa) elintarvikealan toimijan nimi tai toiminimi ja osoite
- alkuperämaa tai lähtöpaikka tarvittaessa (elintarviketietoasetus, 26 artiklan muk.) - käyttöohje (tarvittaessa) juomien todellinen alkoholipitoisuus tilavuusprosentteina, jos alkoholipitoisuus on suurempi kuin 1,2 tilavuusprosenttia)
- ravintoarvoilmoitus

Pakollisten merkintöjen lisäksi pakkauksessa on tarvittaessa oltava mm. mahdolliset erityislainsäädännön edellyttämät merkinnät.

Lisäksi artiklassa 30 säädetään, että pakollisen ravintoarvoilmoituksen on sisällettävä seuraavat tiedot:

- a) energiasisältö; ja
- b) rasvan, tyydyttyneiden rasvojen, hiilihydraatin, sokereiden, proteiinin ja suolan määrät.

Artiklassa 12 kohdassa 1 säädetään, että pakollisten elintarviketietojen on oltava saatavilla ja helposti käytettävissä tämän asetuksen mukaisesti kaikkien elintarvikkeiden osalta, kohdassa 2 todetaan, että kun on kyse valmiiksi pakatuista elintarvikkeista, pakolliset elintarviketiedot on esitettävä suoraan pakkauksessa tai siihen kiinnitetyssä etiketissä.

2. Pakkaamattomat elintarvikkeet

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 1169/2011 elintarviketietojen antamisesta kuluttajalle 44 artiklan mukaisesti jäsenvaltiot voivat toteuttaa kansallisia toimenpiteitä koskien pakkaamattomia elintarvikkeita. Pakkaamattomista elintarvikkeista ilmoitettavista yleisistä tiedoista säädetään tarkemmin Maa- ja metsätalousministeriön asetuksella 834/2014 elintarviketietojen antamisesta kuluttajalle. Asetuksen 6 ja 7 §:n perusteella pakkaamattomista elintarvikkeista on elintarvikkeen luovutuspaikassa annettava loppukuluttajalle seuraavat tiedot:

- elintarvikkeen nimi
- allergioita ja intoleransseja aiheuttavat aineet ja tuotteet
- ainesosat
- alkuperämaa- tai lähtöpaikka (vastaavasti kuin pakatuissa)
- käyttö- ja säilytysohjeet (tarvittaessa)

Asetuksen 8 §:ssä säädetään, että edellä 6 ja 7 §:ssä tarkoitetut tiedot on ilmoitettava loppukuluttajalle kirjallisesti elintarvikkeen luovutuspaikassa pakkaamattoman elintarvikkeen läheisyydessä olevassa helposti havaittavassa ja selkeässä esitteessä tai taulussa tai muulla vastaavalla selkeällä tavalla.

Edellä 6 ja 7 §:ssä tarkoitetut tiedot voidaan 1 momentissa säädetystä poiketen antaa suullisesti edellyttäen, että elintarvikkeen luovutuspaikassa pakkaamattoman elintarvikkeen läheisyydessä olevassa helposti havaittavassa ja selkeässä esitteessä tai taulussa tai muulla vastaavalla tavalla ilmoitetaan, että tiedot ovat saatavissa pyydetäessä henkilökunnalta tai että tiedot ovat kuluttajan saatavissa kirjallisessa tai elektronisessa muodossa ennen ostopäätöksen tekoa ilman ylimääräisiä kustannuksia; ja tiedot ovat kirjallisessa tai elektronisessa muodossa elintarvikkeen luovutuspaikassa henkilökunnan ja valvontaviranomaisten helposti saatavilla.

3. Omavalvonta

Elintarvikelaissa 297/2021 15 §:n mukaan elintarvikealan ja kontaktimateriaalialan toimijalla on oltava järjestelmä, jonka avulla toimija tunnistaa ja hallitsee toimintaansa liittyvät vaarat ja varmistaa, että toiminta täyttää elintarvikesäännöksissä asetetut vaatimukset. Toimijan on kirjattava omavalvonnan tulokset riittävällä tarkkuudella.

Maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa 318/2021 elintarvikehygieniasta 22 §:ssa säädetään, että elintarviketoimintaan liittyvien omavalvonnan kirjausten on sisällettävä tallenteet omavalvonnan toteuttamisesta, siihen liittyvistä mittauksista, tutkimuksista ja selvityksistä sekä tehdyistä korjaavista toimenpiteistä ja ilmoituksista viranomaiselle.

Toimijan on säilytettävä omavalvonnan kirjauksia vähintään yksi vuosi elintarvikkeen viimeisen käyttöajankohdan tai vähimmäissäilyvyysajan jälkeen tai vähintään yksi vuosielintarvikkeen käsittelystä, jos edellä mainittuja päiväysmerkintöjä ei vaadita, jollei asiasta ole toisin säädetty. Toimijan on lisäksi säilytettävä tehtyjen tutkimusten viimeisimmät tulokset. Kirjausten on oltava valvontaviranomaisen saatavilla.

4. Elintarvikkeiden jäljitettävyys

Elintarvikelain 14 §:n mukaisesti elintarvikkeista, elintarviketuotantoon käytettävistä eläimistä ja elintarvikekontaktimateriaaleista on ilmoitettava vastaanottajalle elintarvikesäännöksissä edellytetyt jäljitettävyystiedot.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) 178/2002 elintarvikelainsäädäntöä koskevista yleisistä periaatteista ja vaatimuksista, Euroopan elintarviketurvallisuusviranomaisen perustamisesta sekä elintarvikkeiden turvallisuuteen liittyvistä menettelyistä, artiklassa 18 säädetään, että kaikissa tuotanto-, jalostus- ja jakeluvaiheissa on huolehdittava siitä, että on mahdollista jäljittää elintarvikkeet, rehut, elintarviketuotantoon käytettävät eläimet ja muut mahdolliset aineet, jotka on tarkoitettu tai joiden voidaan olettaa tulevan lisätyksi elintarvikkeeseen tai rehuun. Elintarvike- ja rehualan toimijoiden on voitava tunnistaa luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, joka on toimittanut niille elintarvikkeen, rehun, elintarviketuotantoon käytettävän eläimen tai sellaisen aineen, joka on tarkoitettu tai jonka voidaan olettaa tulevan lisätyksi elintarvikkeeseen tai rehuun. Tätä varten toimijoilla on oltava käytössä tähän tarkoitettut järjestelmät ja menettelyt, joiden avulla toimivaltaiset viranomaiset saavat nämä tiedot pyynnöstä käyttöönsä.

Maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa 318/2021 elintarvikehygieniasta 22 §:ssä edellytetään, että toimijan on säilytettävä elintarvikkeiden jäljitettävyystietoja vähintään yksi vuosi elintarvikkeiden lähettamisestä tai vastaanottamisesta.

Elintarvikkeiden jäljitettävyyden voi todentaa esimerkiksi lähetyslistojen tai kuormakirjojen avulla.

5. Oiva-raportti

Elintarvikelaissa 16 §:ssa säädetään, että suunnitelmallisen elintarvikevalvonnan piirissä olevan elintarvikealan toimijan on julkistettava valvontaviranomaisen antama elintarviketoiminnan tarkastuksesta kertova

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

raportti. Ruokavirasto antaa tarkemmat määräykset valvontatietojen julkistamisesta. Elintarviketoiminnan tarkastuksesta annetun viimeisimmän raportin on oltava helposti saatavilla elintarvikealan toimijan internetsivuilla tai muulla vastaavalla tavalla. Lisäksi elintarvikehuoneistossa, jossa kuluttajat asioivat, raportin on oltava esillä sisäänkäynnin yhteydessä tai muussa kuluttajalle helposti havaittavassa paikassa.

Vaatus raportin esilläoloon koskee myös liikkuvaa elintarvikehuoneistoa, jossa raportti tulee asettaa esille kuluttajan helposti havaitsemaan paikkaan.

Kuuleminen

Ennen asian saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi toimijalle varattiin tilaisuus lausua mielipiteensä asiassa 4.5.2026 mennessä. Kuulemiskirje luovutettiin vastaanottajalle saantitodistusta vastaan.

Toimija toteaa 4.5.2026 toimittamassaan vastineessa, että valvontaviranomaisen huomautukset on otettu vastaan ja he ovat välittömästi ryhtyneet toimenpiteisiin havaittujen puutteiden korjaamiseksi. Toimenpiteet sisältävät pakkausmerkintöjen tarkastamisen ja täydentämisen, pakkaamattomien elintarvikkeiden tiedottamisen parantamisen myyntipisteessä, omavalvontajärjestelmän kirjausten ajantasaisuuden varmistamisen sekä jäljitettävyyteen liittyvien asiakirjojen kehittämisen. Lisäksi he ovat asettaneet Oiva-raportin ja pitävät sitä jatkossa selkeästi esillä myyntipisteessä vaatimusten mukaisesti. Toimija kertoo, että heidän tavoitteenaan on varmistaa täysi vaatimustenmukaisuus elintarvikelainsäädännön kanssa sekä korjata kaikki havaitut puutteet viivytyksettä. Toimija pyytää mahdollisuutta jatkaa toimintaa korjaavien toimenpiteiden aikana ja esittää valmiutta tehdä yhteistyötä viranomaisen kanssa asian ratkaisemiseksi.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos määräysten kohteena oleva omaisuus tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai muutoin todisteellisesti. Ilmoitusvelvollisuutta ei sovelleta, kun tuotteet myydään kuluttajille. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava Espoon seudun ympäristöterveyteen luovutuksensaajan nimi.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 434/2003 34, 36 §
Elintarvikelaki 297/2021 14, 15, 16, 55, 68, 78 §
Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 1169/2011
elintarviketietojen antamisesta kuluttajalle artiklat 6, 9, 12, 30, 44

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) 178/2002 elintarvikelainsäädäntöä koskevista yleisistä periaatteista ja vaatimuksista, Euroopan elintarviketurvallisuusviranomaisen perustamisesta sekä elintarvikkeiden turvallisuuteen liittyvistä menettelyistä, 18 artikla
Maa- ja metsätalousministeriön asetus 318/2021 elintarvikehygieniasta 6, 7, 8, 22 §
Uhkasakkolaki 1113/1990 1, 4, 6–8, 18, 22, 23 §

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Johtavan kaupungineläinlääkäriin päätös 4.6.2025, sisältää henkilötietoja
- Ei julkaista, Tarkastuskertomus 23.8.2025, sisältää henkilötietoja, toisen viranomaisen asiakirja
- Ei julkaista, Tarkastuskertomus 19.9.2026, sisältää henkilötietoja, toisen viranomaisen asiakirja
- Ei julkaista, Kuulemiskirje 9.4.2026, sisältää henkilötietoja
- Ei julkaista, Toimijan vastine kuulemiseen 4.5.2026, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Asianosainen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

8

Valokuitukaapeli ja -putkien sijoituspäätös, Valokuitunen Oy, kiinteistö 49-452-2-1321, Ruukinrannantie, Alberga

Valmistelijat / lisätiedot:
Kangaspunta Elsa

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Valokuitunen Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden kiinteistölle 49-452-2-1321 vahvistamalla tämän päätöksen liitteenä olevan sijoittamissuunnitelman.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaisen aloittamisoikeuden 95 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Sijoittamisoikeuden ehdot

Sijoittamisoikeuden saajien on valvottava, että sijoittaminen tehdään sijoittamissuunnitelman mukaisesti.

Sijoittamisoikeuden saajien on tehtävä rakennusvalvontaan ilmoitus, kun sijoittaminen on tehty.

Käsittely

Päätös

Selostus**Perustelut**

Sovellettavat oikeusohjeet

Rakentamislain (RakL) 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Hallintolain 20 §:n mukaan hallintoasia tulee vireille, kun asian vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot on kirjattu.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:n 6 momentin mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Kyseisen pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 230 §:n sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin seuraavat tiedot:

- 1) kartta, joka osoittaa sijoitettavien telekaapelien ja radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden sijainnin;
- 2) kiinteistöjaotuksen osoittava kartta, johon on merkitty alueella sijaitsevat kiinteistöt ja teleyrityksen olemassa olevat tukiasemat;
- 3) asiakirja, josta käy ilmi telekaapelien, tukiaseman tai radiomaston sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden sijoittamisten yksityiskohdat, rakentamistapa ja rakentamisaika;
- 4) rakentamissuunnitelma, josta käy ilmi, miten telekaapelin reitti merkitään maastoon;
- 5) selvitys sijoittamisen viranomaislupatarpeesta;
- 6) sijoitettavien rakenteiden, verkon osien ja laitteiden ylläpitosuunnitelma;
- 7) arvio laitteiden energiankulutuksen tasosta;
- 8) ennallistamistoimet sen jälkeen, kun sijoittamistarve päättyy.

Saman lain 234 §:ssä sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai

yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Kyseisen lain 229 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä. Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain aloittamisoikeutta koskevan 144 §:n 2 momentin mukaan hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Luvan hakijan on asetettava hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa, kuntayhtymää eikä seurakuntaa.

Hakemuksen lähtökohdat

Valokuitunen Oy on hakenut sijoittamisoikeutta kaivamalla toteutettavalle valokuituverkon suojaputkituksille sekä niihin liittyville laitteille ja tarvittaville rakennelmille Espoossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-452-2-1321. Hakemus on saapunut Espoon rakennusvalvontaan ensimmäisen kerran 8.7.2024.

Hakijan mukaan alueen valokuituverkko rakennetaan mikroputkitekniikalla. Tämä tarkoittaa, että maahan asennetaan mikrokanavanippuja, jotka koostuvat yksittäisistä mikrokanavista. Varsinaiset valokuitukaapelit asennetaan paineilmaa hyödyntäen maahan asennettuihin mikrokanaviin. Hakijan mukaan mikrokanavanippuja asennetaan maahan kapasiteettitarpeesta riippuen noin 1–3 kappaletta.

Hakemuksen mukainen valokuituverkko sisältää siis mikroputkia, kaapeleita ja neljä jakokaappia. Muilla laitteilla ja rakenteilla tarkoitetaan esimerkiksi signaalinauhoja, merkkiantenneja ja suojaputkia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Helsingin kaupungin kanssa maanomistajana ei ole tehty sopimusta sijoittamisesta. Maanomistaja on kuitenkin puoltanut sijoitusta ehdollisena. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteinen.

Kiinteistöt ja kaavatilanne

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on vireillä Ruukinrannanmäki 250300 asemakaava sekä Ruukinranta-Tarvaspää 250100 asemakaava.

Kiinteistöllä on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Sijoitusalueella on osin voimassa yleiskaavan kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokaan alueen rajoitus sekä virkistysalueen rajoitus. Molempien rajoitusten mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Sanottu MRL 128 §:n koskee maisematyöluvan edellytyksiä, joista säädetään nykyisin 1.1.2025 voimaan tulleessa rakentamislain (RakL 751/2023) 53 §:ssä.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavaehdotus on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä, ja lautakunta päätti kokouksessaan 22.4.2026 palauttaa kaavaehdotuksen takaisin valmisteluun. Tavoitteena on, että yleiskaava hyväksytään vuonna 2027.

Sijoitusalueella sijaitsee osin myös Gasgrid Finland Oy:n maakaasuputki. Hakija on kuullut Gasgrid Finland Oy:tä sijoittamisoikeuden hakemisesta, ja yhtiö on antanut sen johdosta lausunnon, jossa se toteaa sijoittamisen olevan toteutettavissa kyseisessä lausunnossa todettu huomioiden.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on aiemmin päätöksillään 25.08.2022 § 132 ja 27.10.2022 § 172 myöntänyt kiinteistölle 49-452-2-1321 valokuitukaapelien- ja putkien sijoittamisoikeuksia kahdelle muullekin toimijalle. Nyt käsiteltävänä olevan hakemuksen mukainen reitti risteää osin näillä päätöksillä vahvistettujen sijoitusreittien kanssa. Hakijan mukaan kiinteistölle päätöksillä 25.08.2022 § 132 ja 27.10.2022 § myönnetty sijoittamisoikeudet eivät kuitenkaan vaikeuta haettavan kokonaisuuden toteuttamista.

Sijoituksen sijoituessa tien varrelle maahan, sen ei voida katsoa vaikeuttavan kaavan laatimista tai yleiskaavan toteutumista. On huomioitava, että sijoituspäätöksellä ei ratkaista mahdollista rakentamislain mukaista luvantarvetta tai kaupungin edellyttämiä kaivulupia.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakemuksessa on esitetty vaihtoehtoinen sijoittamisreitti. Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmapaketoissa on merkitty mustalla katkoviivalla reitti, jolle haetaan sijoittamisoikeutta. Violetilla katkoviivalla on esitetty

vaihtoehtoinen reitti. Reitti, jolle sijoittamisoikeutta haetaan, edellyttää hakijan mukaan kaivuuta noin 900 metrin pituudelta. Vaihtoehtoinen reitti edellyttäisi hakijan arvion mukaan kaivuuta 1700 metrin pituudelta eli lähes puolet enemmän. Vaihtoehtoisen reitin kustannukset ovat myös arvioitu noin puolet kalliimmiksi kuin reitin, jolle sijoittamisoikeutta haetaan. Hakijan mukaan vaihtoehtoinen reitti myös edellyttäisi puuston kaatamista ja noin neljän metriä leveän aukon tekemistä metsään.

Aiheutuva haitta

Hakija on arvioinut sijoitustyönaikaisia haittoja. Haittana mainitaan väliaikaiset liikennejärjestelyt sekä joissain kohdissa tien kestopäällysteen poisto ja korvaus soralla ennen asfaltointeja. Kaivannot peitetään työmaan edistymisen tahdissa. Hakemuksen mukaan rakentamisaikaiset haitat rajoittuvat pistemäisesti työalueelle ja ovat lyhytaikaisia.

Rakentamistöiden keston arvioidaan olevan kahdeksan (8) viikkoa kaivuiden ja jälkitöiden osalta. Hankkeen kokonaisrakentamisajan on arvioitu olevan noin neljä (4) kuukautta. Rakentamistöiden jälkeen alue entisöidään entistä vastaavaan kuntoon.

Valokuituverkko on kerrottu rakennettavan Espoon kaupungin katutyömääräysten mukaisesti. Hakijan mukaan sijoitettavaksi esitettävät rakenteet eivät ole sellaisia, jotka vaatisivat laitteiden ylläpitosuunnitelmaa.

Kiinteistön omistajan kuuleminen

Kiinteistöjen omistajana Helsingin kaupungille on varattu mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta 11.5.2026. Helsingin kaupungin toimittamassa vastineessa on todettu, että Helsingin kaupunki on antanut suostumuksensa haetulle sijoittamiselle, eikä sillä ole muuta lausuttavaa hakemuksen johdosta.

Johtopäätökset

Koska valokuitukaapeleiden- ja putkien sijoittamista ei voida edellä esitetyn perusteella muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, eikä sijoittamisesta aiheudu kiinteistöille 49-452-2-1321 tarpeetonta haittaa, voidaan sijoitus määrätä hakemuksen mukaisesti.

Aloittamisoikeus

Hakija on pyytänyt aloittamisoikeuden myöntämistä sijoittamishakemuksen mukaisille rakennustöille ja muille toimenpiteille kokonaisuudessaan. Perusteluinaan hakija on muun ohella ilmoittanut, että työt on voitava käynnistää viivytyksettä, sillä hanke on sidoksissa kesän

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

rakentamiskauteen. Edellä mainittua voidaan pitää perusteltuna syynä aloittamisoikeuden antamiselle.

Hakijalta edellytettävä 95 000 euron suuruinen vakuus kattaa kaivuutöiden ja muiden hankkeeseen liittyvien töiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiskulut sellaisessa tilanteessa, jossa päätös kumoutuisi tai muuttuisi muutoksenhaun johdosta. Käytännössä vakuudella turvataan alueen entisöinti sijoittamista edeltäneeseen kuntoon sellaisessa tilanteessa, jossa päätös myöhemmin muuttuisi tai kumoutuisi.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaisesti seuraavasti:

Päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €. Maksu tästä päätöksestä on 1000 €.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Korvausta ei ratkaista tällä päätöksellä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 238 §:n nojalla tehdä tästä päätöksestä merkintä kiinteistötietojärjestelmään.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen 1.1.2025 hyväksymä Espoon kaupungin rakennusvalvontataksa 14 § 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229 §

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 EI JULKAISTA_Sijoitusoikeushakemus liitteineen (sisältää henkilötietoja)

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

- 4 EI JULKAISTA_Gasgridin lausunto (sisältää henkilötietoja)
- 5 EI JULKAISTA_Hakemuksen täydennyksiä sähköpostitse (sisältää henkilötietoja)
- 6 Salassa pidettävä, Kustannuslaskemat, JulKL (621/1999) 24.1 § 20

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Maanomistajan kuuleminen (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön 49-452-2-1321 omistaja
Gasgrid Finland Oy
Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

30/133

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 182

12.12.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 131

24.10.2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Asianumero 3184/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.06.2026

9

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Metsämaankuja

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

Jokilehto Jesper

Räisä Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Käsittely

Päätös

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde:

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijä:

Kiinteistö [REDACTED]

Osaomistaja 1/4 [REDACTED]

Toimenpidepyyntö:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

rapauttanut maata mainittujen kiinteistöjen rajoilla sijaitsevan kuusiaidan alta ja valittajien kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan varaston perustusten vierestä. Huleveden on siten katsottava aiheuttaneen kuusiaidalle ja valittajien kiinteistöllä sijaitsevalle varastolle maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa. Tämän vuoksi ja koska kiinteistön [REDACTED] hulevesiä ei ole katsottava käsitellyn maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:ssä edellytetyllä tavalla, ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ole voinut päättää olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin. Tämän vuoksi lautakunnan päätös on kumottava ja asia palautettava sille uudelleen käsiteltäväksi.”

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeiset toimenpiteet ja kuuleminen:

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön [REDACTED] omistajat ja valvontatarkastaja ovat olleet asiasta puhelimitse yhteydessä, ja kiinteistön omistaja on kertonut tekevänsä hallinto-oikeuden päätöksen mukaisen korjaavan toimenpiteen ja sulkevansa rajalla olevan putken. Toimenpiteen valmistumisen jälkeen valvontatarkastaja on käynyt toteamassa tilanteen paikan päällä.

Toimenpidepyynnön tekijä, kiinteistön [REDACTED] osaomistaja on ollut useasti yhteydessä rakennusvalvontaan ja vaatinut hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti toimenpiteitä tilanteen korjaamiseksi. Putken tukkimisen jälkeen toimenpidepyynnön tekijältä on tiedusteltu, onko tilanne hänen näkemyksensä mukaan viimeisimpien toimenpiteiden jälkeen korjaantunut ja tarkentamaan vaatimusta, mikäli näin ei ole. Toimenpidepyynnön tekijän vastauksen mukaan ongelma ei korjaantunut putken tukkimisen myötä vaan ongelma johtuu laajemmin kiinteistön [REDACTED] hulevesien hallinnan kokonaisuudesta. Hän on vaatinut kyseisen ojan täyttämistä, asfaltilla olevien salaojakaivojen täyttämistä, asfaltin kaadon kääntämistä kohti pohjoista ja sen korottamista reunoilta, sekä varaston takana olevan ojan täyttämistä.

Korjaustoimenpiteiden ja osittain muuttuneen tilanteen jälkeen kiinteistön [REDACTED] omistajia on kuultu toimenpidepyynnön johdosta saantitodistuksin. 25.12.2026 saapuneessa vastauksessa on todettu mm, että kiinteistön salaoja- ja hulevedet imeytetään rakennusluvan mukaisesti ja huomautettu, että hulevedet valuvat isolta alueelta, jossa kallio on paikoitellen näkyvissä. Lisäksi on todettu, että myös toimenpidepyynnön tekijän kiinteistöltä rakennuksen katon rännistä tulevat kattovedet ohjautuvat suoraan samaan toimenpidepyynnön kohteena olevaan ojaan. Vastaus on kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina.

Hulevesien hallinnan tarkastus kiinteistöillä:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Asian selvittämiseksi ja hulevesien hallinnan tilanteen arvioimiseksi kiinteistöillä [REDACTED] ja [REDACTED] pidettiin 31.3.2026 tarkastus, jonka tarkoituksena oli selvittää ohjataanko kiinteistön [REDACTED] hulevedet rakennusluvan ja sen liitteenä olevan pihasuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelman mukaan hulevedet on imeytettävä tontille. Tarkastus oli välttämätöntä ajoittaa lumien sulamisen jälkeiseen ajankohtaan. Tarkastukselle osallistuivat viranomaisen puolesta valvontatarkastaja, rakennuslupapäällikkö, limnologi ja rakennusjuristi.

Tarkastuksesta laadittiin oheismateriaalina oleva muistio, joka sisältää viranomaisen havainnot kiinteistöjen hulevesien hallinnasta. Havaintojen mukaan kiinteistön [REDACTED] hulevedet hallitaan pääosin pihasuunnitelman mukaisesti omalla kiinteistöllä. Puutteita hulevesien ohjauksessa havaittiin seuraavilta osin:

1. Kiinteistön [REDACTED] autotallirakennuksesta puuttui vesikourut ja syöksytorvet. Tämän vuoksi autotallin kattovedet kerääntyivät autotallin takana olevaan painanteeseen, joka johti ne edelleen toimenpidepyynnön kohteena olevaan ojaan.
2. Kiinteistön [REDACTED] pihamaan asfaltti kaataa lähellä kiinteistöjen rajaa kohti toimenpidepyynnön kohteena olevaa ojaa. Tältä osalta valuu hulevesiä toimenpidepyynnön kohteena olevaan ojaan.

Tarkastuksen jälkeen kiinteistön [REDACTED] omistajia kehoitettiin korjaamaan edellä mainitut puutteet 12.5.2026 mennessä.

Toimenpidepyynnön tekijä ilmoitti, etteivät vaaditut toimenpiteet hänen näkemyksensä mukaan riitä korjaamaan tilannetta. Hän on vaatinut kehotuskirjeessä mainittujen toimenpiteiden lisäksi ojan täyttämistä, asfaltilla olevien salaojakaivojen täyttämistä, asfaltin kaadon kääntämistä kohti pohjoista ja sen korottamista reunoilta, sekä varaston takana olevan ojan täyttämistä.

Korjaustoimenpiteet:

Kiinteistön [REDACTED] omistaja on ilmoittanut 5.5.2026 pyydettyjen toimenpiteiden valmistumisesta. Rakennuslupapäällikkö on käynyt 8.5.2026 paikan päällä kuvaamassa toimenpiteet. Rakennuslupapäällikön ottamat valokuvat ovat oheismateriaalissa.

Toimenpiteiden valmistumisen jälkeen valvontatarkastaja on ollut edelleen kiinteistön omistajaan yhteydessä ja pyytänyt lisäselvitystä korjaustoimenpiteistä. Oheismateriaalissa olevassa 1.6.2026 toimitetussa lisäselvityksessä on kerrottu seuraavaa:

1. Autokatokseen on asennettu sadevesikouru ja syöksytorvi. Sadevesikouru laskee autokatoksen pohjoispuolen päätyyn, johtaen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

vedet putkea pitkin n. 5 m rakennuksesta poispäin, jonka jälkeen vedet imeytetään maastoon. Katoksen takana ollut painanne on myös täytetty murskeella.

- Asfaltin reunaan on asennettu vedenohjausreunakivet. Kivien lähtökorko on liittymässä 0, josta kivet kaatavat kiinteistön [REDACTED] suuntaan 32 mm. Tästä asfaltti kaataa edelleen katoksen edustaa pitkin 230 mm. Asfalttimäki kaataa koko matkalta [REDACTED] suuntaan ja liittymäalueella asfaltti kaataa nyt reunakiviä kohden. Reunakivet on liimattu kuumabitumilla kiinni. Tällä toimenpiteellä kaikki asfaltille satava vesi pysyy jatkossa [REDACTED] puolella.

Edellä selostettujen toimenpiteiden on katsottu korjaavan riittävällä tavalla hulevesien hallinnasta johtuvat puutteet ja korjaavan toimenpidepyynnön kohteena olevan ongelman. Kiinteistön [REDACTED] hulevesistä ei voida katsoa enää aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n mukaista haittaa naapurikiinteistölle [REDACTED], eikä kiinteistön [REDACTED] omistajilta ole näin ollen enää tarpeellista tai kohtuullista vaatia lisätoimenpiteitä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsenille on varattu tilaisuus käydä tutustumassa asiaan paikan päällä 9.6.2026.

Johtopäätökset:

Helsingin hallinto-oikeuden antaman päätöksen 4950/2025 jälkeen toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistajat ovat ryhtyneet toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Kiinteistöjen hulevesien hallinta on tarkastettu viranomaisen toimesta ja kiinteistön omistajaa on kehoitettu korjaamaan tarkastuksessa havaitut puutteet. Puutteet on korjattu ja toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja on antanut 1.6.2026 tarkentavan kirjallisen selvityksen korjaustoimenpiteiden toteutustavoista. Toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja on toiminut aktiivisesti viranomaisen ohjeistuksen mukaan.

Hulevesien hallinnan kokonaisuutta arvioidessa tulee edellä esitetyn lisäksi huomioida, että alueen maasto on hyvin vaihtelevaa ja vesiä kulkeutuu ojiin laajalta alueelta. Metsämaankuja, joka sijaitsee merkittävältä osin toimenpidepyynnön tekijän kiinteistöllä, laskee myös kohti kiinteistöä [REDACTED] johtaen hulevesiä tietä pitkin pohjoisen suuntaan. Myös kiinteistön [REDACTED] alueelta valuu hulevesiä toimenpidepyynnön kohteena olevaan ojaan. Tässä päätöksessä arvioidaan kiinteistön [REDACTED] hulevesien hallinnan rakennusluvan mukaisuutta.

Edellä esitetyn johdosta ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että toteutettujen korjaustoimenpiteiden jälkeen kiinteistön [REDACTED] hulevesistä ei voida katsoa enää aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslain

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

103 k §:ssä tarkoitettua haittaa naapurikiinteistölle [REDACTED], eikä asiassa ole näin ollen enää kohtuullista tai aiheellista ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Toimenpidepyynnössä vaadittujen vaurioiden korjaamisen osalta ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, ettei sillä ole toimivaltaa ratkaista osapuolten keskinäisiä vahingonkorvausvaatimuksia, vaan tältä osin on kyse yksityisoikeudellisesta asiasta.

Sovellettavat oikeusohjeet:

Rakentamislaki 194 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 e §, 103 f §, 103 k § ja 182 §

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.10.2024 § 131

§ 131

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut:

Esittelijä viittaa 12.12.2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa esitetyn päätösehdotuksen perusteluihin. Asiassa ei ole esitetty tämän jälkeen päätösehdotusta muuttavia seikkoja.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Jatta Salmen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

”Ratkaisu:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajat yhteisvastuullisesti korjaamaan tontilta johtuvien sade- ja hulevesien johtamisen rakennusluvan 2006-611 asemapiirroksen mukaisesti 1.3.2025 mennessä siten, ettei tontilla syntyviä sade-, hule- ja salaojavesiä johdeta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliselle rajalle.

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

Kiinteistön [REDACTED] omistajille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on yhteensä 3.000 euroa ja lisäerä jokaisen kahden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu on 500 euroa. Uhkasakosta 1500 euroa asetetaan [REDACTED] ja 1500 euroa [REDACTED]. Juoksevan uhkasakon määrä jaetaan yhtäläillä tasan kiinteistön omistajille 250 euron osuuksin.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetuista velvoitteista ja uhasta ilmoitettava uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite. Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että tässä vaiheessa ei ole aiheellista tehdä ilmoitusta poliisille. Poliisille tehtävästä ilmoituksesta päätetään, mikäli päävelvoite laiminlyödään ja uhkasakko määrätään 1.3.2025 jälkeen maksettavaksi.

Päätösotteet lähetetään saantitodistuksella velvoitetuille sekä toimenpidepyynnön tekijälle.

Perustelut:

Asiassa saatujen selvityksien perusteella ympäristö- ja rakennuslautakunta on 12.12.2023 tekemänsä päätöksen mukaisesti hyväksynyt kiinteistöjen [REDACTED] ([REDACTED]) ja [REDACTED] ([REDACTED]) omistajien 1.6.2022 tekemän toimenpidepyynnön kohdan 3. Sen mukaan kiinteistön [REDACTED]

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

() alueella sijaitsevasta avo-ojasta johtuvat hulevedet naapurin kiinteistön alueelle.

Lautakunta on päätöksessään 12.12.2023 todennut, että kiinteistön () alueelta johdetaan myönnetyn rakennusluvan vastaisesti hule- ja salaojavesiä kiinteistöjen ja väliselle rajalle. Tästä vedet johtuvat kiinteistöjen ja rajalle, jossa ne ovat syövyttäneet vakavasti istutetun kuusiainan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä ja alta.

Lautakunta on tarkemmin perustellut päätöstään Helsingin hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa 29.2.2024 (Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta 3/2024 § 30). Lausunnossa on 11 liitettä.

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

Kiinteistölle on poikkeamis päätöksen 2004-674 (29.4.2025) mukaan myönnetty rasitetieoikeus kiinteistöjen ja alueella. Liitteen kartan 1 ja paikalla käynnin perusteella lautakunta on todennut, että tämän rasitetien ojien ja piha-alueen eteläosien hulevedet johdetaan kartan rajamerkille 35, joka on kiinteistöjen ja yhteinen rajapiste. Lisäksi kiinteistön piha-alue on asfaltoitu ja sen lounaisnurkkaan on rakennettu varastorakennus. Nämä toimenpiteet ovat lisänneet hulevesien määrää, kun sadevedet eivät pääse imeytymään maahan. Näiden toimenpiteiden toteuttamisen yhteydessä ei ole huolehdittu siitä, ettei naapureille aiheudu haittaa.

Rajamerkiltä 35 hulevedet johtuvat maaston muodon mukaisesti kiinteistöjen ja väliselle rajalle, jossa kasvaa siihen ennen kiinteistön rakentamista istutettu kuusiaita. Nämä hulevedet ovat syövyttäneet kuusiainan juuristoa ja rajan läheisyydessä sijaitsevan kiinteistön varastorakennuksen perustuksia (liitteen kuvat 1 ja 2). Tästä aiheutuu huomattavaa haittaa kiinteistön omistajille.

Päävelvoite: Ympäristö- ja rakennuslautakuntaa velvoittaa kiinteistön omistajat korjaamaan tontilta johtuvien sade- ja hulevesien johtamisen vuonna 2006 myönnetyn rakennusluvan asemapiirroksen mukaisesti. Kaikki tontilla syntyvät sade- ja hulevedet on imeytettävä omalla tontilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n nojalla on kiellettyä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

johtaa näitä vesiä [REDACTED] ja [REDACTED] väliselle rajalle. Korjaavat toimenpiteet tulee suorittaa 1.3.2025 mennessä.

Tehoste päävelvoitteelle:

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

Kiinteistön [REDACTED] omistajille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 3.000 euroa ja lisäerä jokaisen kahden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu on 500 euroa.

Uhkasakkojen suuruus on arvioitu siten, että sen voidaan arvioida johtavan velvoitteiden täyttämiseen. Kiinteistön omistajilla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 e § Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 f § Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettusta velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 k § Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 165 § Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 § Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

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

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

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

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

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

Uhkasakkolain 7.1 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

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

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

Uhkasakkolain 18 §, 19 § ja 22 §”

Koska Niemisen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen vastaesitystä, äänestivät "ei".

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Kaikki karttaan merkityt ojat ovat olleet maastossa jo ennen kuin [REDACTED] ryhtyivät rakennushankkeeseensa 2006. Ojia on tämän jälkeen tarpeen mukaan kunnostettu. Rakennushankkeeseen ryhtyessään [REDACTED] kaivoivat siltarummun kohtaan A, koska tästä kohdasta meni aikaisemmin oja B, jota pitkin valunut vesi saatiin siltarummun avulla edelleen ohjattua kiinteistön [REDACTED] piha-alueelle rakennetun tien / portin ali. Ojaan B valuu vähän kiinteistön [REDACTED] hulevesiä. Lisäksi ojaan B valuu paljon hulevesiä kiinteistöjen yläpuolella olevilta kallioilta J.

Ojaan C valuu hulevesiä sekä Metsämaankujalta että kiinteistöltä [REDACTED].

Ojaan D valuu hulevesiä Metsämaankujalta sekä kiinteistöltä [REDACTED].

Ojaan E valuu siis kaikkien edellä mainittujen ojien B,C ja D hulevedet. Lisäksi ojaan E valuu jonkin verran hulevesiä [REDACTED] kiinteistöltä, josta valuu mm. rakennuksen katolta tulevia sadevesiä.

Kaikki ojaan E valuvat hulevedet jatkavat matkaansa kiinteistöjen [REDACTED] väliseen ojaan F valuen edelleen ojaan G. Oja F on myös maastossa oleva oja, ja näkyy hyvin lautakunnan lausunnon liitteessä 3.

[REDACTED] vastauksessa esittämän 17.10.2023 käydyn keskustelun sisältönä on ollut se, että vesi, joka johtuu ojaan F, tulee ojan E kautta eli valuu [REDACTED] kiinteistön kautta. Lausumalla ei ole tarkoitettu, että vesi olisi kuitenkaan lähtöisin [REDACTED] tontilta, vaan vesi valuu ojaan E edellä selostetusti.

Pihan asfaltoiminen ei ole aiheuttanut tai pahentanut tontilla hulevesiongelmia, koska asfalttialueella on kaivot, joista vesi johdetaan pohjoiselle tontinosalle. Kaivot on katselmoitu, ja on todettu, että hulevesien ohjaaminen on toteutettu asianmukaisesti tontin pohjoisosaan imeytettäväksi tontilla. Myöskään pihan korottaminen ei ole aiheuttanut hulevesien johtumista kohti kiinteistöä [REDACTED].

Valumisesta ei aiheudu erittäin merkittävää haittaa

Kaikki edellä mainitut ojat ovat olleet alueella jo vuosikymmeniä, myös oja F, vaikka sitä ei ole erikseen piirretty lautakunnan liitteeseen 11.

Asiassa on perusteettomasti väitetty, että kiinteistön [REDACTED] puolelta valuvista hulevesistä on erittäin merkittävää haittaa kiinteistölle [REDACTED], sillä: 1) virtaava vesi syövyttää maata kiinteistön pohjoisrajalla olevan varastorakennuksen reunalta 2) vesi syövyttää maata kuusiainan juuristolta 3) eroosio aiheuttaa kuusiainan puiden kaatumisvaaran (liite 2, kuva 2)

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Varastorakennus kiinteistöllä [REDACTED] on valmistunut 12.12.2003. Rakennuksessa on tyypillistä yli 20 vuotta vanhan ulkorakennuksen kulumista ja ajanpatinaa. Virtaava vesi ei ole syövyttänyt maata varastorakennuksen reunalta siitä huolimatta, että rakennus on rakennettu silmin nähden huonolle perustukselle ja ojan pientareelle yli 20 vuotta.

Kuusien pituudesta voi havaita, että ne ovat olleet pystyssä vuosikymmeniä. Kuuset näyttävät voivan hyvin ojan pientareella ja niiden juuristo on vahvaa. Yleisesti on tiedossa, että kuusi on altis kuivuudelle ja myrskyille. Kuuset saavat ojasta hyvin tarvitsemaansa vettä ja ovat kovilta tuuilta ilmeisen suojassa (vastaselityksen liite 2 sekä lausunnon liitteissä näkyvät kuvat kuusiaidasta).

Kuusien kaatumisvaaraa aiheuttavaa eroosiota ei ole. Kiinteistöltä [REDACTED] on vuoden 2006 jälkeen kaatunut vain yksi kuusi kovan tuulen seurauksena vuonna 2014. Tämä kaatunut kuusi näkyy lautakunnan lausunnon liitteen 2 kuvassa, jossa kuusi on kaatunut rakennuksen päälle.

Asiassa siis ei ole esitetty riittävää selvitystä merkittävästä haitasta, joka aiheutuisi luonnollisesta valumasta tai hulevedestä. Väitettyjä haittoja veden maaperän syövytykselle ja kuusiaidalle ja rakennelmille ei ole osoitettu. Mitään konkreettista haittaa ei ole syntynyt. Vesi virtaa alempana avo-ojassa (E, F ja G) eikä ojassa ole havaittu mitään tukoksia eikä maaperä ole tulvinut. Avo-oja on hyvin kunnossapidetty. Hulevesien ei ole todettu tuottavan haittaa myöskään ympäristölle. Sade- ja hulevesiä ei ole johdettu rakennusluvan vastaisesti. Hulevesien hallinta on järjestyksessä.

Mikäli ojan E kautta ojaan F valuva hulevesi tai oja E on vastoin valittajien käsitystä peruste ryhtyä asiassa toimenpiteisiin, niin asiaa ei voisi ratkaista määräämällä valittajat estämään ojan E valumavesien pääsy ojaan F. Tämä päätös olisi lainvastainen, koska valittajat eivät saa estää valumavesien vapaata valumaa / ojista B,C ja D tulevaa vettä (mm. vesilaki 5 luku 8§ ja 10§).

Mikäli haitta olisi todellinen, niin haitan poistaminen edellyttäisi kiinteistöjen välistä uutta yhteisjärjestelyä.

Lautakunnan jäsenet ovat käyneet paikalla kiinteistöillä 7.10.2024.

Toimenpidevaatimuksen kohde:

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]
Osaomistaja 1/4 [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]
Omistaja [REDACTED]

Alkuperäinen toimenpidevaatimus ja sen perustelut:

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön [REDACTED] hulevedet ohjautuvat avo-ojasta hallitsemattomasti kiinteistölle [REDACTED].

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön [REDACTED] omistaja on kaivanut tonttien rajalle avo-ojan, johon heidän tonttiltaan ohjautuu osa hulevesistä ja osa vesistä ohjautunee toiseen avo-ojaan, joka myös päättyy kiinteistölle [REDACTED]. Ojien risteyksestä vedet valuvat hallitsemattomasti tontille [REDACTED]. Runsaimmillaan vedet ovat valuneet ko. kiinteistön alapihalle. Vesiä on pyritty ohjaamaan kaivamalla niille valumaojaa ja estämään veden valuminen pihalle ja kohti asuinrakennusta. Tämä taas on aiheuttanut sen, ettei sadevettä voida talteen ottaa kasteluvodeksi, koska sadeveden keräysastiat eivät enää pysy ojan päällä. Kovin syvää ja leveää ojaa ei ole mahdollista kaivaa johtuen vanhasta kuusiaidasta sekä varastorakennuksen perustuksista.

Kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Aiemmat asian käsittelyn vaiheet:

Yksi toimenpidevaatimuksen tekijöistä on ollut 24.8.2021 sähköpostitse yhteydessä rakennusvalvontaan todeten seuraavaa. Kiinteistön [REDACTED] hulevesiä on ohjattu tontille [REDACTED] ja suopohjaista vettä on ohjattu sekä avo-ojalle että nyt rakennettavalla kivimurskeella täytettävällä ojalla toisen tontille.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Rakennusvalvonnan lakimies on 13.9.2021 ilmoittanut, että toimenpidepyyntö on vastaanotettu ja se on käsittelyssä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on lähettänyt 15.9.2021 sähköpostin liittyen mm. hulevesiin ja kaivuutöihin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja ja lakimies ovat 7.10.2021 käyneet paikan päällä kiinteistöllä [REDACTED]. Valvontatarkastaja on 12.10.2021 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että paikalla käynnin perusteella kiinteistöllä ei ole suoritettu sellaisia toimenpiteitä, jotka edellyttäisivät rakennusvalvonnalta jatkotoimenpiteitä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 12.11.2021 lähettänyt toimenpidepyynnön tarkastuskäynnin suorittamisesta kiinteistöllä [REDACTED] liittyen naapuritontilta valuviin hulavesiin. Paikalla käynti on suoritettu 24.11.2021. Paikalla käynnistä on tehty muistio 24.11.2021, joka on esitetty toimenpidevaatimuksen liitteenä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut selvityspyynnön rakennusvalvontaan 21.4.2022, joka koskee toimenpidepyyntöä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on myös ilmoittanut 17.5.2022 keskustelleensa ympäristötarkastajan kanssa toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistö epämääräisestä tavaroiden varastoinnista tontin [REDACTED] rajalle.

Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että toimenpidepyyntö on käsitelty aiemmin viranhaltijatasolla ja sen johdosta on annettu valvonta-asiassa perusteltu vastaus sekä paikan päällä 24.11.2021 että kyseistä paikalla käyntiä koskevassa muistiossa. Toimenpidevaatimuksen tekijällä on ollut paikalla käynnillä määräämänsä edustaja. Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että toimenpidepyyntö ja pyyntö valituskelpoisesta päätöksestä on vastaanotettu ja että toimenpidepyyntö käsitellään ja valmistellaan lautakuntaan sekä toimenpidepyynnön kohde kuullaan hallintolain mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen lakimies ja valvontatarkastaja ovat käyneet 31.8.2022 kuvaamassa kiinteistöllä [REDACTED] ja todenneet, että edelleenkaan mitään sellaista ei ole tullut esiin, että rakennusvalvonnalla olisi aiheutta ryhtyä jatkotoimenpiteisiin. Kuvat 31.8.2022 käynnistä on liitetty oheismateriaaliksi.

Asia saatettiin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta jätti asian pöydälle päätöksellään 27.10.2022 § 174.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

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

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

valumasta tai hulevedestä.

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

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

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

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

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

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

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

lumipeitteen alla osittain kohti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välistä avo-ojaa. Asfaltointi ei vaadi lupaa.

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

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

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

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 8.6.2023 § 82 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.

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

Paikalla on käyty rakennusvalvonnan toimesta 23.3.2023. Tällöin on selvitetty kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevesien johtamisen rakennusluvanmukaisuutta. Paikalla käynnillä ei havaittu, että sade- ja hulevedet olisi johdettu rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 17.10.2023. Paikalla käydessä olosuhteet eivät olleet muuttuneet eikä paikalla käynnillä havaittu mitään uutta, joka ei ole ollut aikaisempien paikalla käyntien vuoksi tiedossa.

Kiinteistön [REDACTED] päärakennuksen hulevedet on johdettu rakennusluvan mukaisesti pohjoiseen ja imeytetään omalla tontilla. Asfaltointi ei ole luvanvaraista. Asfaltoidulla alueella on kaksi kaivoa, joissa molemmissa kaksi putkea. Kaivojen vesi on johdettu pääosiltaan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

pohjoiseen, jossa se imeytetään omalla tontilla. Yksi salaojaputki johtaa etelään omalle tontille.

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

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

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

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

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

Käsittely

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

Koska Niemen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen vastaesitystä, äänestivät "ei".

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

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

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 8.6.2023 § 82

Päätösehdotus

vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] toinen omistaja ([REDACTED]) ja kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

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

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

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

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

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

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

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

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

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa [REDACTED] viimeisimmän kerran 23.3.2023 tarkoituksenaan selvittää, onko sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

mukaisesti. Lisäksi tarkasteltiin, miten hulevedet johtuvat kiinteistöllä [REDACTED] ja erityisesti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisellä rajalla.

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

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

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

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

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

Johtopäätös

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

Rakennusvalvontaan toimitetun selvityksen, asian jatkovalmistelun ja paikalla käynnin perusteella ei muutoinkaan ole tullut esiin mitään sellaista,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

johon rakennusvalvonnan toimesta ei olisi puututtu tai johon rakennusvalvontaviranomaisen tulisi nyt puuttua.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Mika Hentusen ja Jatta Salmen kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.”

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen onko kiinteistön () sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Päätösehdotus vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] toinen omistaja [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED].

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

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

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

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

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

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

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

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

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

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

Käsittely

Bjarne Häggman teki Jarmo Niemisen kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: "Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian lain 103k nojalla (Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi) uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti."

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian lain 103k nojalla (Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi) uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 174

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] toinen omistaja [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED].

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

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

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

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

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

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

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

Käsittely

Mia Nores ehdotti Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Piia Pulkkinen ilmoitti vastustavansa pöydällepanoehdotusta. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että pöydällepanosta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat pöydällepanoa, äänestävät "jaa", ja ne jotka, vastustavat sitä, äänestävät "ei". Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä äänellä neljää ääntä vastaan hyväksyi Noreksen pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 12.8.2025 (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Toimenpidepyynnön tekijän ottamia valokuvia
- EI JULKAISTA, Vastaus selvityspyyntöön 25.12.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Muistio 31.3.2026, Metsämaankuja (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Kehotus Metsämaankuja 7, 22.4.2026 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Rakennuslupapäällikön 8.5.2026 ottamat valokuvat
- EI JULKAISTA, Selvitys korjaustoimenpiteistä 1.6.2026 (sisältää henkilötietoja)

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 182	12.12.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 131	24.10.2024
Ympäristö- ja rakennuslautakunta		11.06.2026

- EI JULKAISTA pihasuunnitelma
- EI JULKAISTA, Uusittu toimenpidepyyntö (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Muistio paikalla käynnistä Metsämaankuja 4
24.11.2021 klo 13
- EI JULKAISTA Kuvat ja kuvaus paikalla käynnistä 23.3.2023
- EI JULKAISTA karttaote
- EI JULKAISTA varasto asemapiirros
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden ensimmäinen päätös,
Päätös 30.8.2024, (toisen viranomaisen päätös)
- EI JULKAISTA, Saate, uusittu vastaselitys (toimitettu 18.10.)
(sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Vastaselitys 10.6.247 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 1 vastaselitys
- EI JULKAISTA, liite 1 .1 vastaselitys
- EI JULKAISTA, Liite 2 vastaselitys
- EI JULKAISTA Selvityspyyntö Espoon kaupungin
rakennusvalvonnalle 21.4.2022 Metsämaankuja 7 (sisältää
henkilötietoja)

Tiedoksi

asianosaiset

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

2444/10.03.00/2026

10**Rakentamislupa 49-2026-318, Hepokorvenkaari 12**

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-65-2-1 HÖGNÄS Pinta-ala 111061.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 12 02940 ESPOO Asemakaava T-1, +71.0, e=0.80, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 88848.8 k-m ² 6405.0 k-m ²
Hakija	Microsoft 3465 Finland Oy Keilalahdentie 2-4 02150 ESPOO	
Toimenpide	Datakeskuksen eli datakeskusrakennuksen ja sen apurakennusten (18 kpl) sekä sprinklerivesisäiliöiden (3 kpl) rakentaminen ja tontin aitaaminen sekä rakennustöiden aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta	
	Pääsuunnittelija: ████████ arkkitehti Rakennussuunnittelija: ████████ arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 24.03.2025 Kaupunkikuvatoimikunta 10.03.2026 Kaupunkimittausyksikkö 07.04.2026 Naapurien kuuleminen (kaupunki) 24.04.2026	Kieltävä Ehdollinen Mahdollistava .

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

	Naapurien kuuleminen (Väylävirasto)	22.05.2026	.
	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	07.05.2026	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen (Uudenmaan elinvoimakeskus)	29.05.2026	.
Hakemuksen liitteet	Valtakirja		
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl		
	Pääpiirustukset, 18 kpl		
	Kerrosalakaavio ja -laskelma		
	Pihasuunnitelma ja Viherkerroinlaskelman tuloskortti		
	Pinnantasaussuunnitelma		
	Värilliset julkisivut, 2 piirustusta		
	Korttelijulkisivut, julkisivumateriaalit ja havainnekuvat		
	Väestönsuojapiirustus		
	Valokuvia		
	Ennakkoneuvottelumuistio, 6 kpl		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet		
	Hankekuvaus		
	Selvitys datakeskuksen rakentumisesta ja tontilla olevien toimintojen jatkumisesta		
	Selvitys pysäköintijärjestelyistä		
	Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto liitteineen		
	Rakennesuunnittelun perusteet		
	Rakennetyypit (tekniseen ennakkoneuvotteluun)		
	Lausunto datahallin ulkovaipan rakennusfysikaalisesta toiminnasta		
	Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)		
	Paloturvallisuuden riskiarvio		
	Hätäpoistumisselvitys		
	LVI-suunnittelun perusteet		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Esteetön rakennus lomake		
	Akustisen suunnittelun perusteet		
	Meluselvitys		
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä		
	Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl (datakeskus)		
	Energiatodistus, 5 kpl apurakennuksille		
	Rakennustuoteluettelo		
	Alustava hulevesisuunnitelma		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Työmaavesien hallintasuunnitelma (sis. sammutusvesien hallintasuunnitelman)
Pintavesien tarkkailusuunnitelma
Lupa- ja valvontaviraston kanssa tehty sopimus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Aloittamisoikeushakemus
Aloittamisoikeushakemuksen erillinen perusteluasiakirja
Yva, arviointiselostus ja sen liitteitä 3 kpl
Yva, perusteltu päätelmä
LVV:n vastaus tiedusteluun perustellun päätelmän ajantasaisuudesta
Selvitys YVA menettelyn huomioimisesta
Fingridin kannanotto ja lausuntoliite
Lausuntojen ja huomautusten yhteenveto

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa Hepokorven alueen kolmannen datakeskusrakennuksen ja sen toimintaa tukevien apurakennusten (18 kpl) sekä sprinklerivesisäiliöiden (3 kpl) rakentamiselle, tontin aitaamiselle ja rakennustöiden aloittamiselle sekä loppuun saattamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan mm. sillä, että perustustyöt keretään saattamaan mahdollisimman pitkälle ennen pakkaskautta 2026-2027. Suurimmat esirakentamistyöt on jo tehty tontilla ja avoin rakennustyömaa voidaan aloittamisoikeuden myötä saattaa kaupungin maankäytön suunnittelussa tavoiteltuun lopulliseen tilaan ilman viivytyksiä.

Lupahanke on osa vaiheittain tontille rakennettavaa kokonaisuutta. Tontille on aiemmin myönnetty lupa (2024-928) Hepokorven alueella rakenteilla olevien kahden datakeskuksen (2024-616 ja 2024-1349) työmaatilojen rakentamiselle ja samalla myös tontin maanrakennustöille sekä puiden kaatamiselle, jotka on pääosin toteutettu.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava, joka on hyväksytty 15.11.2021. Kortteli on asemakaavassa T-1 Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimintaa tukevia henkilökunnan lepo- ja majoitustiloja 5 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 88849 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä sekä pysäköintitilat. Rakennusten kerroslukua ei ole rajattu, vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +71.0.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia.

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

Alueelle tulee sijoittaa sammutusvesiä varten vesisäiliöitä ja sammutusvesipisteitä. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve, ja luvan yhteydessä alueelle tulee esittää korttelikohtainen pelastustiesuunnitelma.

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

YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Hankkeeseen ryhtyvä on 30.1.2026 pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta arviota Espoon datakeskuksen perustellun päätelmän ajantasaisuudesta. Valtion aluehallinnon uudistuksen myötä 1.1.2026 toimintansa aloittanut Lupa- ja valvontavirasto on korvannut alueelliset ELY-keskukset YVA-lainsäädännön tarkoittamana yhteysviranomaisena. Näin ollen Lupa- ja valvontavirasto on toimivaltainen viranomaisena arvioimaan hankkeen perustellun päätelmän ajantasaisuuden. Hankealueelta poistettavan maa-aineksen määrän kasvu, 140 000 m³, ei Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan ole niin suuri, että sen seurauksena hankkeen maanrakentamisen tai maa-ainekuljetusten vaikutukset kasvaisivat YVA-menettelyssä arvioidusta. Selvityksen mukaan kuljetuksiin käytetty aika pitenee, mutta kuljetusten päiväkohtainen määrä ei käytännössä ole noussut. Hankealue sijaitsee Kehä III:n välittömässä läheisyydessä, joten kuljetuksiin käytettävän ajan pitenemisestä ei arvioida aiheutuvan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

merkittävästi suurempia melu- ja pölyhaittoja lähiasukkaille tai tiestön liikenneturvallisuuden merkittävää huononemista. YVA-menettelyssä tehty arvio hankkeen rakentamisen ja toiminnan aikaisten, myös ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvien melu-, ilmanlaatu- ja liikennevaikutusten merkittävyydestä on edelleen ajantasainen. Kielteisiä vaikutuksia ei YVA-menettelyssä todettu merkittäviksi.

Yva:n perustellun päätelmän mukaan hanketta koskevaan lupahakemukseen on liitettävä arviointiselostus ja em. perusteltu päätelmä, jotka ovat luvan liiteasiakirjoissa (samat asiakirjat olleet aiemmin myös tontille myönnetyn työmaatukikohdan luvassa). Lupaviranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen eikä tehdä muuta siihen rinnastettavaa päätöstä ennen kuin se on saanut käyttöönsä arviointiselostuksen ja perustellun päätelmän. Lupapäätökseen on sisällytettävä perusteltu päätelmä, ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon (tämä osio on lupapäätöksen lopussa).

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

- työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen maanrakentamisen aloittamista.
- lupavaiheessa valvontaviranomaiselle tulee esittää tarkempi vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenottosuunnitelma.
- rakentamisessa tulee soveltaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa (HSY 2024) kuvattuja haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvoja sekä toimintaohjeita.
- hankealueen hulevesien purkureitin kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheutua haittaa hulevesien johtamisesta.
- on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, joilla pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvien vaikutusten epävarmuuksia ja riskejä vähennetään ja pohjavesiin kohdistuvia haittoja estetään.
- liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen ja toteuttamisen yksityiskohtat on suunniteltava yksityiskohtaisesti.
- rakentamisen aikaiselle melulle tulee asettaa riittävät ohjearvot ja tarvittaessa edellyttää melumittauksien suorittamista.
- toteutettavien pölyn lieventämistoimenpiteiden tulee olla vähintään samantasoisia kuin arvioinnissa käytetyt keinot.

RAKENNUSHANKE

Datakeskusrakennus koostuu kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja yksikerroksisesta konesaliosasta, joka muodostuu kolmesta identtisestä konesaliosuudesta. Apurakennukset eli porttirakennus, väestönsuojarakennus, sprinkler-pumppurakennus, vedenpuhdistusrakennus, pihan huoltovälineiden suoja, pyöräsuoja, 3 kpl lämmöntalteenottorakennuksia ja 9 kpl sähkökontteja ovat yksikerroksisia. Lisäksi hankkeessa esitetään toteutettavaksi tupakkakatos, joka ei ole kokonsa vuoksi luvanvarainen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Datakeskuksessa työskentelee arviolta 92 henkilöä, joista noin 10 henkilöä ilta- ja yövuorossa 24/7 toimivassa datakeskusrakennuksessa ja loput päivävuorossa. Lisäksi datakeskuksessa arvioidaan olevan/työskentelevän päivällä noin 30 vierasta.

Tontille toteutetaan sen pohjoisosasta ajoliittymä Hepokorvenkaari -kadulta. Toissijainen liittymä (häätätieyhteys) tontille järjestetään tontin itäisivulta Kehä III:n alittavan tunnelin kautta. Hepokorvenportin alikulun muutokset tehdään käynnissä olevassa kaupunkitekniikan keskuksen rakennuttamassa urakassa. Kaupunkitekniikan keskus on syksyllä 2025 luvittanut toimenpiteet ELY-keskuksen (nykyisen Uudenmaan elinvoimakeskuksen) kanssa. Ajo tontille järjestetään portin kautta valvotusti. Kevyt liikenne ohjataan tontille pääportin luona olevasta erillisestä portista. Datakeskusrakennuksen pohjoispään toimisto-osa ottaa vastaan saapuvan liikenteen. Rakennuksen ympäriajo on mahdollistettu. Sammutus- ja pelastusreitit sijoittuvat rakennuksen etelä- ja pohjoispuolelle. Tontti aidataan metallirakenteisin 3 m korkein turva-aidoin (värinä harmaa), jotka sijoitetaan lähimmillään tontin rajoista (pohjoisrajan läheisyydessä) 3,2 m rajasta sisälle vedettyinä, jolloin aitojen ulkopuoliset viherratkaisut hallitsevat näkymiä. Keskeimmällä tontilla on turvallisuusvaatimuksista johtuen myös erillisiä metallirakenteisia verkkoaitoja.

Datakeskusrakennuksen pääjulkisivut suuntautuvat itään kehä III:n ja pohjoiseen sisäänajon suuntaan. Rakennusten ja rakennelmien julkisivumateriaalit ovat pääosin metallia ja päävärykseltään tummanharmaita. Datakeskusrakennuksen konosaliosan seinät ovat sävyltään toimisto-osaa vaaleammat ja kehä III:n puolella julkisivuja rytmittää edellisiä vaaleampi perforoitu metallipaneeli-julkisivuaihe. Vesikaton laitteita rajaavat seinärakenteet ovat sävyltään kokonaisuudessa vaaleimmat. Datakeskusrakennusta ympäröi maan tasossa molemmin puolin pitkää julkisivua aidattuja kojeistotiloja, muuntamoita ja muuta tekniikkaa. Datakeskusrakennuksen konosaliosuuden vesikatto on varattu jäähdytys- ja ilmanvaihtolaitteistoille, katolla on varaus aurinkopaneeleille. Datakeskusrakennuksen räystäskorkeus (noin +70.60) jää alle kaavan vesikaton ylimmäksi korkoasemaksi salliman enimmäiskorkeuden +71.00, asemakaavan lisäksi vesikatolle sallimien iv-konehuoneiden ja teknisten rakenteiden (tässä tapauksessa vesikatolle johtava porrashuone) enimmäiskorkeus on noin + 79.95 ja teknisiä laitteita rajaavan seinärakenteen korko on noin +77.90. Toimisto-osan ja apurakennusten katot toteutetaan viherkattoina. Datakeskus varustetaan lämmöntalteenottojärjestelmällä, jonka avulla lämpöä siirretään läheisen lämpöpumppulaitoksen kautta kaukolämpöverkkoon.

Jätteitä varten tontille rakennetaan datakeskusrakennuksen luoteiskulman läheisyyteen erillinen jätesuoja (ei luvanvarainen), pahvijätteelle on erillinen puristin datakeskusrakennuksen lastausalueella.

Louhintaa lupa-alueella on todettu tehtävän vielä noin 68 000 m³ (louhinnan ottotaso pääosin alle 4 m), suurin louhintamäärä on

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

datakeskusrakennuksen itä- ja länsipäädyissä sekä rakennusalueen pohjoiskulmalla.

Hulevedet käsitellään ja viivytetään tontilla kolmessa viivytyssäiliöalueessa. Kaksi viivytyksistä puretaan kehä III:n viereiseen ojaan, josta on sovittu Lupa- ja valvontaviraston kanssa. Yhden viivytysalueen vedet johdetaan länteen/lounaaseen kaupungin puistoalueelle, jolle on lopullista tilannetta varten haettu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus. Työmaatukikohdalle aiemmin annettu suostumus on voimassa 31.12.2029 saakka.

Datakeskuksen työt on suunniteltu tehtävän vaiheittain. Rakennustöiden alkaessa kaikki tontilla olevan tukikohdan toiminnot pysyvät ennallaan, ainoastaan pysäköintialue supistetaan noin 100 ap:n alueeksi ja korvaavat pysäköintipaikat etsitään rakentamisalueen ulkopuolelta. Ensimmäiset muutokset olevan työmaatukikohdan toimisto- ja sosiaalityötiloihin tehdään mahdollisimman myöhään vuoden 2027 puolivälissä, kun datakeskuksen apurakennusten rakentaminen alkaa. Tukikohdan rakennukset tullaan purkamaan vaiheittain, viimeistään silloin kun myönnetty väliaikainen lupa päättyy 24.12.2029. Tukikohdan demobilisointi tehdään hankkeen etenemisen edellyttämällä tavalla ja aikataulussa. Vaihteellisuudesta on toimitettu luvan liitteeksi selvitys.

RAKENNUSOIKEUS

Työmaatukikohdan rakennusluvan (2024-928) mukaisen rakentamisen jälkeen tontilla on jäänyt käyttämättä rakennusoikeutta 77893 kem². Tukikohta-alueella on tehty rakennustyönäikaisia muutoksia, jotka on hyväksytty ns. RAM-leimausmenettelyllä ilman muutosluban hakemista. Tukikohdan rakennusten kerrosala on nyt vähentynyt (käyttämättä jäävä rakennusoikeus kasvanut), jota ei ole muuttuvalla tukikohta-alueella ole viety kiinteistörekisteriin ko. luvan ollessa tilapäinen. Datakeskuksen rakennusten kokonaisala on yhteensä 29864 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 29134 kem², MRL 115 §:n sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 354 kem² ja vesikattotasoiille sijoittuvien teknisten tilojen sekä pumppurakennukseen liittyvien sprinklerivesisäiliöiden kokonaisalaa 376 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että sprinkleri-vesisäiliöt sijoitetaan maan päälle, kun kaavan mukaan vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Poikkeamaa perustellaan seuraavasti: säiliöt sijoittuvat tontin keskivaiheille eivätkä ne muodosta kaupunkikuvallisesti merkittävää elementtiä, säiliöiden ulkoasu on sovitettu kohteen arkkitehtuuriin. Säiliöiden sijoittaminen maan alle tarkoittaisi myös sprinkleri-pumpputilan ja sen kulkuyhteyksien rakentamisen syvälle maan alle, mikä tarkoittaisi merkittäviä lisälouhintoja. Poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 1000 kem² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 ap / 200 kem²

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

varastotiloja kohti, 1 pp / 100 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, yhteensä vähintään 63 ap. Autopaikkoja toteutetaan kattamattomana pihalle 84 ap, joista 7 ap toteutetaan liikuntaesteiselle mitoitettuna. 17 ap varustetaan sähköautojen latauslaitteilla.

Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on 1 pp / 2000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 pp / 2000 kem2 varastotiloja kohti, 1 pp / 1000 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, yhteensä vähintään 36 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 49 pp, jotka sijoitetaan pääsisäänkäynnin läheisyyteen toteutettavaan pyöräsuojaan.

Tontille toteutetaan erillinen S1-luokan väestönsuojan käsittävä rakennus, joka toimii rauhanajan käytössä varastotiloina. Suojapaikkoja toteutetaan alueella toimivan enimmäishenkilömäärän mukaan 169 suojapaikkaa.

MUUT SELVITYKSET

Meluseelvitys osoittaa, ettei hanke merkittävästi lisää melua alueella, lisäksi rakennukset toimivat meluesteenä tontin länsipuolella olevalle virkistysalueelle. Datakeskuksen toiminnan tärkeimmät jatkuvasti toimivat melulähteet ovat konesalin katolla sijaitsevat ilmajäähdytteiset lauhduttimet, lisäksi vähäisempää melua aiheuttavat piha-alueella olevat sähkömuuntajat. Melutaso kehä III itäpuolen lähimpien asuinrakennusten kohdalla alittaa 50 dB, joka on alle päivämelun ohjearvojen. Rakenteiden ääneneristys selvityksen mukaan kohteen toimistotilojen julkisivuosille kohdistuu päivällä enimmillään 71 dB liikennemelu, joka huomioidaan ko. tilojen sisämelun ohjearvojen alittamiseksi rakenteiden suunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut hanketta ehdoin, että jatkosuunnittelussa kehä III:n puolesta reikäpeltiverhousta muutetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti tummemmaksi, konehallin pelti-villa-pelti-ulkoseinille suunnitellaan yksityiskohdiltaan hallittu julkisivuverhous kaupunkikuvallisen laadukkuuden ja rakennusfysikaalisen kestävyuden varmistamiseksi, minimoidaan turva-aidan ympäröimä alue mahdollisimman suppeaksi ja tarkistetaan aidalle paremmin metsäiseen ympäristöön sopiva väriyty sekä tutkitaan mahdollisuuksia lisätä istutuksilla näkösuojausta turva-aidan läheisyyteen. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen edelleen kehitetty ottaen ehdot huomioon.

Hankkeen palo-, rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä työmaavesien hallinta- ja hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisissä esittelypalaverissa. Lvi-tekniisiä suunnitteluperusteita on päivitetty luvan liitteeksi toimitetun rakennusfysikaalisen lausunnon perusteella.

Ympäristönsuojelun palvelualue on osallistunut hulevesisuunnitelman ja työmaavesien esittelypalaveriin ja kommentoinut myöhemmin päivitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa: on pyydetty edelleen kiinnittämään huomiota mm. talviolosuhteiden ja rankkasateiden huomioimiseen ko. suunnitelmassa ja todettu, että Glimsinjoen vesinäytteet on hyvä viedä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ympäristöhallinnon Hertta-järjestelmään. Työmaavesien hallintasuunnitelmaa on edelleen päivitetty.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakentamislain 75 § mukaisesti Lupa- ja valvontavirastolle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen. Lupa- ja valvontavirasto on todennut antamassaan lausunnossa mm., että työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen alueen maanrakentamisen aloittamista. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava myös muut perustellun päätelmän Hankkeen jatkokäsittelyssä huomioitavaa - kohdassa mainitut, tässä hankevaiheessa tarpeelliset asiat. Kyseisessä kohdassa on mainittu mm. vesistövaikutusten seurantaohjelman ja pohjavesisuunnitelman esittäminen. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota myös Kehä III:n suuntaan avautuvaan pitkään julkisivuun ja tuotu esiin, että asemakaavassa ohjataan Kehä III:n suuntaan suuntautuvien julkisivujen toteutuksen tasoa sekä pitkien julkisivujen jaksottamista. Rakentamisluvan lupamääräyksiä määritettäessä tulee lisäksi huomioida asemakaavaan kirjattu: Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana. Lisäksi lausunnossa on tuotu esille, että Uudenmaan elinvoimakeskusta tulee kuulla naapurina hankkeessa (tienpitäjä, Kehä III).

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut hankkeelle ehdollisen puoltavan lausunnon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille kirjeitse ja Rakentamislain 75 § mukaisesti myös internetissä (ei tulleita huomautuksia).

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon jälkeen on naapurina kuultu Uudenmaan elinvoimakeskusta, jolla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa (kuulemiskirjeeseen ei ole vastattu).

Väylävirastolla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa (kuulemiskirjeeseen ei ole vastattu).

Fingrid on vastannut naapurikuulemiseen todeten, että sillä ei ole uutta huomautettavaa tähän rakentamislupahakemukseen. Fingrid on antanut aiemmin työmaatukikohdalle kirjallisen risteämälausunnon, jossa on todettu rakentamisen olevan toteutettavissa lausunnossa annetuin edellytyksin, jotka on 5-sivuisessa lausunnossa otsikoitu seuraavasti: Johtoalue ja muutokset johtoalueessa, Vaarajännitteet, Voimajohtopylväiden maadoitukset, Rakennukset, Tiet, Valaisinpylväät, Vesi- ja viemäriputkistot, Aita, Työskentely johdon läheisyydessä, Kartoituspyyntö ja valmistumisilmoitus sekä Suunnitelmien muutos. Lausunnossa on mm. edellytetty rakennusten ja niiden sähköasennusten, teiden, valaisinpylväiden, putkijohtojen ja aitarakenteiden sijainnille tiettyjä vähimmäisetäisyyksiä sekä maadoitusvaatimuksia, ja myös työkoneiden työskentelyalueita on

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ohjeistettu. Kun hanke on valmistunut, on edellytetty, että kaikki maanalaiset rakenteet kartoitetaan vähintään 50 m etäisyydeltä voimajohdon keskiliinjasta ja tulokset on pyydetty toimittamaan Fingridille siten, että tiedostosta on nähtävissä maanalaisten rakenteiden sijainnit voimajohtopylväisiin nähden. Lisäksi on pyydetty ilmoittamaan, kun maanpäälliset rakenteet ovat valmistuneet.

LAUSUNTOJEN JA HUOMAUTUSTEN YHTEENVETO

Yva:n perustellun päätelmän huomioimisesta, pyydettyistä lausunnoista (Lupa- ja valvontavirasto sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos) ja jätetyistä huomautuksista (Fingrid:n naapurikirjeen risteämälausunto) on laadittu luvan liitteeksi yhteenveto, jonka on oltava 75 § mukaan yleisesti saatavilla samaan aikaan kun päätös annetaan. Yhteenvedossa on todettu mm. seuraavaa:

Yva:n perusteltu päätelmä on huomioitu hankkeessa mm. seuraavasti:

- Hankkeeseen ryhtyvä on laatinut sekä rakentamisen ajalle että toiminnan ajalle hulevesisuunnitelmat yhteysviranomaisen perustellun päätelmän mukaisesti. Suunnitelmat on esitetty toimivaltaisille viranomaisille lupamenettelyiden yhteydessä. Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma on myös Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen (HSY 2024) mukainen mukaan lukien haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvot ja toimintaohjeet.
- Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt kaikissa lupavaiheissa suunnitelmat toteutettavista hule- ja työmaavesien käsittelyrakenteista, jotka ovat olleet valmiita ennen maanrakennustöiden aloittamista. Hulevesien hallinnassa on myös huomioitu perustellun päätelmän, jatkokäsittelyssä huomioitavaa -osiossa listattu vaatimus, että hankealueen hulevesien purkureitti kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheutua haittaa hulevesien johtamisesta.
- Datakeskusalueen rakentamisen ajalle ja datakeskusten toiminnan ajalle on laadittu erilliset tarkkailusuunnitelmat perustellun päätelmän mukaisesti. Tarkkailusuunnitelmia on noudatettu ja tarkkailusta raportoitu vaadituilla tavoilla koko rakentamisen ajan.
- Luvan mukaisessa rakentamisessa maaperää muokataan rakentamisen edellyttämällä tavalla niin, ettei se vaikuta luokiteltuihin pohjavesialueisiin eikä pohjaveden käyttöön. Espoon datakeskusaluetta lähimpänä oleva pohjavesialue on Mullkärret (0104911), joka sijaitsee noin 3,5 kilometriä luoteeseen datakeskusalueesta.
- Liito-oravien kulkuyhteys on Espoon datakeskusalueen kahden tontin välisellä alueella, eikä se ulotu lupahankkeen rakentamisen alueelle. Datakeskusalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitu liito-oravien yhteystarve myös asemakaavamääräysten mukaisesti.
- Rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisessa huomioidaan meluntorjunta. Datakeskuksen toiminnan aikaisista meluvaikutuksista on tehty melumallinnus, tulokset on huomioitu suunnittelussa meluvaikutusten minimoimiseksi.
- Melujen ohjearvot ja melumittauksien suorittaminen on huomioitu ääniteknisessä selvityksessä ja työmaasuunnitelmissa.
- Rakennusurakoitsija on velvoitettu tekemään tarkemmat työvaihekohtaiset pölynhallintasuunnitelmat pölyn lieventämistoimenpiteiden huolehtimiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

- Ympäristönsuojelun palvelualue on 18.6.2025 antanut päätöksen louhintatöiden meluilmoituksesta koskien datakeskusalueen rakennustöiden jatkumista osoitteissa Hepokorvenkaari 1 ja 12, päätös on ollut voimassa 14.4.2026 asti. Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt hankkeen louhinta-, paalutus- ja murskaustöitä koskien uuden meluilmoituksen, joka on käsiteltävänä.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa esitetyt kohdat on huomioitu suunnittelussa ja toteutuksessa seuraavasti:

- Alueella on jo olemassa oleva työmaan tukialue, jolla on olemassa hulevesien hallintarakenteita. Kyseisiä laajennetaan tarpeen mukaan, työmaavesien hallintasuunnitelman mukaisesti ennen maanrakentamisen aloittamista.
- Hankkeelle on laadittu pohjaveden osalta erillinen riskinarviointi ja pintavesien tarkkailusuunnitelma.
- Kehä III:lle avautuvaa pitkää julkisivua on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan kommenttien mukaisesti, ja sen pitäisi vastata kaavan vaatimuksiin riittävällä tasolla.
- Pesimärauhaa tullaan kunnioittamaan ajoittamalla häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavat toimenpiteet pesimääjan ja muuttohuipun ulkopuolelle.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnossa ehdotettuja lupamääräyksiä tullaan noudattamaan. Ko. määräykset on kirjattu lupamääräyksiin.

Fingridin risteämäläusuntoon liittyen hanke on todennut, että suunnitellut rakenteet sijaitsevat jopa aiemmin kommentoitua työmaa-alueetta kauempana voimajohdoista. Annetut kommentit huomioidaan suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Kaikki voimajohdon lähellä tapahtuva rakentaminen on hankkeeseen ryhtyvän erityisessä seurannassa ja tehdään Fingridin ohjeita noudattaen.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Hanke on asemakaavanmukainen lukuun ottamatta vähäisenä hyväksyttävää vesisäiliöiden asemakaavasta poikkeavaa korkeusasemaa, eikä hanke aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille. Lupamääräykset ottavat huomioon annetut lausunnot ja huomautukset.

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Rakentamislain 78 §:n nojalla myönnetään lupa hakemuksen mukaisten rakennustöiden aloittamiselle ja kokonaan suorittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään esitetty 1 550 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- vastaava työnjohtaja
- pohjarakenteiden työnjohtaja
- betonirakenteiden työnjohtaja

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

teräsrakenteiden asennustyönjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Työmaavesien käsittelyssä sekä väliaikaisten uomien ja altaiden toteutuksessa on noudatettava työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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

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

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys.

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

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

Kaikelle Fingridin voimajohdon läheisyyteen tulevalle rakentamiselle tulee olla voimassa oleva risteämälausunto. Lupahakemukselle naapurikuulemisen yhteydessä toimitetun risteämälausunnon ehtoja tulee noudattaa. Kun hanke on valmistunut, tulee kaikki maanalaiset rakenteet kartoittaa ja tulokset toimittaa Fingridille, jolle tulee myös ilmoittaa mahdollisista rakentamisen aikaisista suunnitelmamuutoksista ja maanpäällisten rakenteiden valmistumisesta.

Luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) tulee toimittaa 3. osapuolen asiantuntijalausunto LVI-

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

suunnitelmista kokonaisuudessaan.

Viranomaisverkon (Virve 1&2) tarvekartoituslomake tulee toimittaa pelastusviranomaiselle rakennustöiden alkuvaiheessa.

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

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

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

Paloilmoittimen elinkaarikirja ja sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen laitteistojen asennustöiden aloittamista.

Ennen julkisivumateriaalien 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.

Toimistotilojen ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Viranomaisverkon (Virve 1&2) kuuluvuusmittaus tulee olla suoritettuna ennen pelastusviranomaisen suorittamaa rakennushankkeen aikaista tarkastusta.

Työmaatukikohdan rakennukset tulee olla poistettuna ennen datakeskusrakennuksen 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59, 63, 75 ja 78

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös****Oheismateriaali**

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-318

Valokuvakooste

Arviointiselostus

Perusteltu_päätelmä

LAUSUNTOJEN_JA_HUOMAUTUSTEN_YHTEENVETO

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Otsikko

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP14-DATAKESKUSRAKENNUS-TASO1 (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP15-DATAKESKUSRAKENNUS-TASO2 (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP20-DATAKESKUSRAKENNUS-LEIKKAUKSET (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP04-TONTTILEIKKAUKSET (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP08-PORTTIRAKENNUS (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP23-VARILLISET_JULKISIVUT_APURAKENNUKSET (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18-PP05-AITAPIIRUSTUS (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

SALASSA PIDETTÄVÄ, HEL18 Pihasuunnitelma (julkl 24 § 1 mom. 7 ja 20)

Jakelu

Lupa- ja valvontavirasto 65-4-1 (Fingrid): Maankäyttö ja ympäristö
Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

2398/10.03.00/2026

11**Rakentamislupa 49-2026-290, Veininkatu 24**

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-60-28-4 LAAKSOLAHTI Pinta-ala 26927.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Veininkatu 24 02730 ESPOO Asemakaava YOS, III, e=0,4, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 10771.0 k-m ² 3941.0 k-m ²
Hakija	Espoon Koulutaival Oy Hitsaajankatu 20 00810 HELSINKI	
Toimenpide	Monitoimitalo (1) ja kokoontumistilaksi hyväksyminen	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED], arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunginmuseo 19.03.2026	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö 25.03.2026	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 10 kpl 14.04.2026	Ei arvoa
	Kaupunkikuvatoimikunta 27.01.2026	Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Pääpiirustukset, 12 kpl
Tonttileikkaus
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Topten pinta-alataulukko
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut, 2 kpl
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus
Ulkoväriyysuunnitelma
Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista, 2 kpl
Rakennuksen tietomalli
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
Ympäristöselvitys
RAKAn lausunto
Muut ennakkoselvitykset, 6 kpl
Havainnekuvia
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 16 kpl
Rakennesuunnittelun perusteet, 2kpl
Rakennetyypit
Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 3 kpl
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus lomake
Esteettömyysselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Energiaselvitys ja -todistus
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Viherkerroinlaskelma
Kokoontumistilaselvitys
Liitoskohtalausunto
Vastineet lausuntoihin
rakennustuoteluettelo

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa monitoimirakennuksen rakentamiseen ja kokoontumistilan hyväksymiselle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava. Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala 3-kerroksisille opetus- ja sosiaalista toimintaa palveleville rakennuksille. Tontin tehokkuusluku 0,4. Asemakaavassa ei ole määritelty rakennuksen materiaaleja, kattomuotoa tai muita määräyksiä. Tontin länsiosassa sijaitsee muinaisjäännekohte Sveinin kaivos. Asemakaavassa ei ole määräyksiä autopaikoista eikä polkupyöräpaikoista.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on 3-kerroksinen monitoimirakennus, johon sijoittuvat päiväkotia ja ala-asteen luokat 1–6 sekä kuntalaisten käyttöön tuleva kirjasto. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoraapattua kiviainesta tai keltaista rapattua kiviainesta. Sokkelit ovat punaruskeaa rapattua kiviainesta. Rakennuksessa on loiva peltikatto. Rakennuksen sisäänkäyntejä on korostettu eri värein ja katoksilla, joissa on viherkatot. Talousrakennuksen julkisivut ovat punaruskeaa peittomaalattua puuta ja vesikatto viherkatto.

Kortteliin saavutaan Veininkadun suunnasta. Rakennuksen huoltopiha sijoittuu tontin eteläosaan, jossa sijaitsee jätteiden syväkeräysastiat. Hulevesiä viivytetään tontin viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

Kokoontumistiloiksi 1072 hengelle esitetään 1. kerroksen liikuntasalia, ruokasalia ja sen yhteydessä olevia yhteiskäyttökabinetteja sekä kirjaston yleisötilaa, yhteiskäyttökabinetteja ja monitoimitiloja.

Tontilla on vireillä kahden siirtokelpoisen koulurakennuksen rakentamisluvat 2025-939 (325T) ja 2026-437 (154R), joissa haetaan lupaa rakennusten paikallaan pystyttämiseksi 10 vuodeksi. Siirtokelpoiset rakennukset siirretään pois tontilta kun monitoimirakennus valmistuu.

Tontilla on voimassaolevat purkamisluvat kahdelle rakennukselle (...062F) ja (...863H). Rakennukset puretaan ennen rakentamisen aloittamista.

Hankkeeseen kuuluu useita luvanvaraisuudesta vapautettuja katoksia ja yksi luvanvaraisuudesta vapautettu varasto-katos.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 10 771 kem². Tontilla on käytetty siirtokelpoisiin ja purettaviin rakennuksiin rakennusoikeutta yhteensä 3925 kem². Uudisrakennusten kokonaisala ja kerrosala on yhteensä 8215 kem², josta on varsinaista rakennusoikeutta 7837 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2556 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen 17 a § tontin liittymien lukumäärän osalta. Tontilla on viisi ajoliittymää. Kaupunkitekniikan lausunnon mukaan tontin kokoon ja katualueisiin nähden on mahdollista sallia

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

useita ajoliittymiä ja tarvittava määrä jalankulkuyhteyksiä. Lausunto on puoltava.

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan 2 kpl väestönsuojia, joista molemmissa suoja-alan koko yhteensä on 155 m². Esitetty poikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontille autopaikkoja toteutetaan 67 ap. Autopaikoista 3 ap osoitetaan liikuntaesteisille, lisäksi toteutetaan yksi autopaikka suurikokoisille saattoajoneuvoille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 1 ap ja latauspistevalmius toteutetaan 15 ap:aan.

Pyöräpaikkoja toteutetaan 189 pp, joista kaikki sijaitsevat tontilla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennuksien sisäänkäyntien yhteydessä sekä tontilla useassa luvanvaraisuudesta vapautetuissa katoksissa.

Rakennuksen 1.kerrokseen rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa, kooltaan 155 m². Varsinaista suoja-alaa on yhteensä 310 m² 412 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana puku-, sosiaali- ja varasto- ja siivoustiloina.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 1:n kerran. Hanketta on puollettu. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteiden osalta erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Espoon kaupunginmuseolta on pyydetty lausuntoa rakentamisen vaikutuksista muinaisjäänne alueeseen (Sveinin kaivos). Lausunnon mukaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

Kaupunkitekniikan keskukselta on pyydetty lausuntoa liittymien lukumäärästä. Lausunnon mukaan tontin kokoon ja rajapintaan katualueisiin nähden tontille on mahdollista sallia useita ajoliittymää ja tarvittava määrä jalankulkuyhteyksiä.

Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille-työryhmältä on pyydetty lausunto, jossa on huomautettu kulkureittien materiaaleista. Pihan esteetön kulkureitti tulisi olla aina lyhyin ja pinta kova, tasainen ja ei liukas. Esteetön kulku tulee olla myös urheilukentille. LE-pysäköintipaikat suositellaan sijoitettavaksi lähelle sisäänkäyntiä. Sisäänkäyntien tulee olla valaistuja. Suunnitelma on päivitetty lausunnon mukaiseksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

**Esittelijän
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa 1 (Liikuntasali) saa yhtä aikaa oleskella enintään 717 henkilöä.

Kokoontumistilassa 2 (Ruokasali ja kaksi yhteistyökabinettia) saa yhtä aikaa oleskella enintään 245 henkilöä.

Kokoontumistilassa 3 (Kirjaston yleisötila, kaksi yhteistyökabinettia ja monitoimitilaa) saa yhtä aikaa oleskella enintään 110 henkilöä.

Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa kyltti tiloissa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

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.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

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.

Tontilla olevat siirtokelpoiset rakennukset tulee purkaa ennen uudisrakennusluvan loppukatselmus ja 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 41, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Hellstén
+358 40 636 6082etunimi.sukunimi@espoo.fi

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

86/133

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-290

Jakelu

Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

2400/10.03.00/2026

12

Rakentamislupa 49-2025-745, Leirimetsäntie 21

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-51-370-2 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1182.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Leirimetsäntie 21 02600 ESPOO Asemakaava AK,V(kap),VII(kap),2350 km2, al/ma+32.0(kap), Asuinkerrostalojen korttelialue 2350.0 k-m ² 0.0 k-m ²	
Hakija	Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Tontit PL 58213 00099 HELSINGIN KAUPUNKI		
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1), pysäköintihallin osan (2) sekä maalämmön porakaivojen rakentaminen. Pääsuunnittelija: ████████ arkkitehti		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 4kpl	05.11.2025	Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	16.10.2025	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko	07.04.2025	Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto	07.11.2025	Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	09.11.2025	Kieltävä
	Ympäristöns. palvelualue	19.03.2026	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 12kpl		
	Valtakirja, 2kpl		
	Varausehdot		
	Liitekarta Maankäytösopimus ja esisopimus alueiden luovittamisesta		
	Helsingin kaupunki-Pöytäkirjaote		
	Lainhuutotodistus		
	Asemapiirustus-DWG		
	Pinta-alataulukko, 2kpl		
	Kerrosalakaaviot		
	Pihasuunnitelma		
	Julkisivukoosteet		
	VSS -piirustukset		
	Ennakkoneuvottelun muistio, 2kpl		
	Valokuvakooste ympäristöstä		
	Esteettömyyspalaveri muistio		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat		
	Hankeselvitys		
	Pintavaaitus ja kartoituskartta		
	Pohjatutkimuskartta		
	Pohjatutkimusleikkaukset, 4kpl		
	Pohjatutkimus- ja perustamistaparaportti		
	Asiakirjaluettelo GEO		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Paloturvallisuussuunnitelma		
	Autosuojan palotekninen suunnitelma		
	Paloturvallisuus perusteet		
	Riskienarviointi Palo		
	LVI-suunnittelun perusteet		
	Esteetön kerrostalo		
	Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet		
	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta		
	Meluselvitys, Tärinän ja runkomelun huomioiminen		
	Liikennemeluselvitys		
	Lisäliitteet meluselvitykseen		
	Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys		
	Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys		
	Energiaselvitys ja -todistus		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Astetuntiraportti
Energialaskennan lähtötiedot
Maalämpökaivon_ettäisyydet
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus + liitteet 3 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Säterinmetsän ja Leirimetsäntien liito-oravalausunnot, 2 kpl
Säterinkallionkulman liito-oravaselvitys
Yhteisjärjestelysopimus kortteli 51370 + liitteet 9 kpl
RH1 & RH2
Katukorkeusilmoitus + liitteet 2 kpl
HSY Liitoskohtalausunto
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Ulokeparvekkeet, periaateleikkaus
Paarikuljetuskaavio porrashuoneessa
Naapurin suostumus, 2kpl
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan rakentamislupaa asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintihallin osan rakentamiselle sekä maalämmön porakaivojen rakentamiselle.

Hanke on osa neljän tontin yhteistä korttelikokonaisuutta. Samaan aikaan on vireillä lupahakemukset tonteille 51370-3 ja 5 sijoittuville asuinkerrostaloille sekä tonteille 51370-3, 4 ja 5 sijoittuvalle pysäköintihallille. Tontille 4 sijoittuvalle asuinkerrostalolle haetaan lupaa myöhemmin.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asuinrakennuksen kerrosluku porrastuu viidestä seitsemään kerrokseen kansipihan tasosta ylöspäin laskettuna. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja maaston muodon niin salliessa. Korttelin keskelle sijoittuu rakennusala rakennuksen tai pihakannen alaiselle yksitasoiselle pysäköintilaitokselle, jonne saa sijoittaa mm. varastoja ja huoltotiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +32.0.

Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan ja toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni. Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä ja rakennusten ja rakennelmien olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella. Julkisivut on toteutettava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

korkealaatuisina, viereisten rakennusten tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua, sisäänkäyntejä tulee korostaa eikä alimpien kerrosten julkisivuissa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee Linnoitustiehen ja Linnoitusraittiin rajautuvilla julkisivuilla olla tiili. Muualla julkisivut voivat olla myös rapatut. Talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina. Leirimetsäntielle suuntautuvien rakennusten tulee olla värikkäitä. Rakennusten tulee sopeutua Säterinmetsän alueen yleisilmeeseen. Korttelin 51370 länsiosien rakennuksissa tulee ylimmät kerrokset käsitellä muista kerroksista poikkeavalla muodonannolla sekä värityksellä, niihin tulee rakentaa ulokkeita tai ripustettuja parvekkeita ja rakennusten tulee sopeutua Säterinmetsän alueen yleisilmeeseen. Korttelissa 51370 saa vähintään kolmannen kerroksen tasolla olevia ulokkeita ulottaa katualueelle 2.5 m verran. Leirimetsäntien puoleisten ylimpien vesikattojen muodon tulee olla yksilappeinen vinokatto, jonka noususuunnan tulee vaihdella eri rakennusten välillä.

Linnoitusraitti ja Linnoitustien katualueeseen liittyvät korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisena kaupunkitilana. Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee käsitellä samoilla periaatteilla kuin katualue. Leirimetsäntiehen rajoittuvat rakennusten väliset pihatilat tulee kivetä ja istuttaa ja suunnitella yhtenäisinä jalankulkuympäristöä elävöittävinä oleskeluaukioina. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja pihan ilmeen tulee olla vehreä. Sisäpihalle tulee luoda omaleimainen, toisista kortteleista poikkeava teema.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. aitaamiseen, meluun, tuloilman suodatukseen, rakentamisen aikaisten vesien käsittelyyn sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty Säterinkallionkulma kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen ja porrastuu asemakaavan mukaisesti kansipihan tasosta katsottuna viidestä seitsemään kerroksisena. Asuinrakennus rakennetaan kiinni pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintihalliin. Ajoyhteys pysäköintihalliin on Leirimetsäntieltä tontin 2 kautta. Tonttien 2 ja 3 pelastustie ja huoltoajoajoyhteys sekä jätteiden syväkeräysastiat sijoittuvat tontin 2 pohjoisreunalle. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan kansipihalle korttelin yhteisinä.

Asuinrakennus muodostaa oman asunto-osakeyhtiön ja autohalli oman yhtiönsä.

Uusia asuntoja on yhteensä 37 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 53,7 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

Korttelin asuinrakennuksissa on tonteittain oma tiilisävy ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

asuinrakennusten väliin jäävän autohallin julkisivuissa on oma harmaa tiilisävy. Asuinrakennusten ja autohallin suoraan katujen suuntaan olevat ulkoseinäpinnat ovat paikalla muurattua tiiltä ja muut julkisivupinnat tiililaattaa kahta ylintä kerrosta lukuun ottamatta, jotka ovat värillistä betonia. Porrashuoneiden sisäänkäynneissä kadun puolella värillinen betoni ja pihan puolella vastaavan sävyinen betoni. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Asuntojen parvekkeet ja kattoterassit lasitetaan. Asuinrakennuksessa on vinosti länttä kohden nouseva konesaumattu peltikatto.

Asuinrakennus varustetaan huoneistokohtaisella tulo- ja poistoilmanlaitteistolla.

Pelastautuminen asunnoista on omatoimisesti parvekkeiden pelastusluukkujen kautta ja yhdessä asunnossa viereisen asunnon kattoterassille.

Maalämpökaivoja porataan 4 kpl sekä yksi varakaivo. Maalämpökaivojen etäisyys korttelin sisällä olevista tonttien rajoista on osin alle 7.5 m mikä on huomioitu yhteisjärjestelysopimuksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2350 kem².

Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat sekä pysäköintitilat eivätkä nämä tilat mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 3293 m². Varsinaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa on 2350 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 353 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 318 kem². Pihakannen alainen autohalli polkupyörävarastoineen on yhteensä 1182 kem², josta lupatontille sijoittuva osa on 272 kem². Rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan etelän suuntaan pihakannelle n. 0,4 m ja lännen suuntaan parvekkeiden ja pihamuurin osalta n. 0,2 m sekä pohjoisen suuntaan yhden parvekelinjan osalta noin 2 m parvekkeen syvyyden verran. Poikkeamia on perusteltu sillä, etteivät parvekkeet ulotu katualueelle ja asemakaava sallisi katualueellekin ulottuvia parvekkeita 3. kerroksen korkeudesta alkaen. Espoon kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa myös parvekkeiden osalta tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittämisen 1,2 metrillä, jolloin parvekelinjan ylitys pohjoisen suuntaan on noin 0,8 m.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/95 kem² asuntokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

lupahankkeelle yhteensä 25 ap. Hankkeen autopaikoista 23 ap sijoittuu korttelin 51370 pysäköintihalliin ja kaksi le-ap piha-alueelle. Korttelin 51370 pysäköintihallissa on yhteensä 47 ap, jotka osoitetaan tonttien 2 ja 4 käyttöön. Kaikki autopaikat (autohallissa ja le-ap pihalla) varustetaan latauspistevarauksella.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, lupahankkeelle yhteensä 79 pp. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Irtaimistovarastoihin sisälle toteutetaan yhteensä 80 pp-paikkaa. Lisäksi pihalle on osoitettu pyöräpaikkoja.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Hanke edellyttää suojapaikkoja yhteensä 63 henkilölle. Väestönsuojan suoja-ala on 97,5 m² ja suojapaikkoja on yhteensä 130 henkilölle. Väestönsuojaan tulee sijoittumaan myös myöhemmin rakennettavan tontin 51370-4 suojapaikat. Väestönsuoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju-10 järjestelmää.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt Virve2 verkon kuuluvuuden varmistamista uloskäytävällä ja 1. krs käytävällä.

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävyydestä. Tonttien 4 ja 5 pihakannelle rakennetaan asuinrakennuksiin liittyvä seinärakenne, joka toimii piha-alueen liikennemelulta suojaavana meluseinänä. Korttelin piha-alueiden meluntorjunnassa varaudutaan myös väliaikaisen korotetun meluesteen rakentamiselle tonttien 51370-4 ja 51370-5 osuudella olevan pihakannen eteläreunalle. Väliaikainen meluesteen korotus toteutetaan sille ajalle kuin se meluntorjunnan kannalta on tarpeellista.

Raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa on toimitettu selvitys, jonka mukaan runkomelun vaimennustoimenpiteet on asemakaavan mukaisesti huomioitu raitiotien toteutuksessa. Varmuusvaran lisäämiseksi alueen rakennuksia ei tulla perustamaan suoraan kiinni kallioon. Em. perusteella ei suunnittelussa ole tarvetta tehdä erillisiä tärinän tai runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

Kortteliin on laadittu tonttien 2,3,4 ja 5 yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin tarvittava viivytystilavuus on 30,74 m³. Hulevedet esitetään viivytettäväksi pysäköintilaitoksen alapuolelle tonteille 3 ja 5 sijoittuvassa viivytysputkistossa.

Pihan teemana on luonnonmukaisuus, joka esitetään käytettävän kasvillisuuden keinoin. Pihalla ei ole esim. nurmialueita, vaan kaikki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

avoimet viheralueet ovat niittyjä. Muu käytettävä kasvillisuus tukee tätä teemaa. Käytetään vanhoja, perinteisiä pihapiirin kasveja sekä marjapensaita ja puita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt korttelin hankkeita ennakkoon. Suunnitelmia on puollettu ehdoin ja suosituksin, joiden mukaan jatkosuunnittelussa tulee kehittää Linnoitustien puoleista jalustaosaa kaupunkimaisemmaksi ja hallitummaksi, tavoitella pitkiin porrastasokäytäviin kaavan edellyttämää viihtyisyyttä ja valoisuutta, pyrkiä järjestämään sääsuojatut sisäiset yhteydet talosaunoihin sekä kaikille saunoille vilvoittelutilaa sekä tutkia tontin 2 jätehuollon siirtämismahdollisuutta rakennuksen pohjoispuolelle. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti. Huoltoliikenteen edellyttämistä muutoksista katusuunnitelmiin on neuvoteltu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja jätehuoltoreitit sovitetaan katusuunnitelmaan.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Pelastuslaitos ei puoltanut väestönsuojapaikkojen rakentamiseen alkujaan haettua lykkäystä vaan on katsonut, että rakentamisen aikataulutus tulisi olla niin päin, että ensin rakennetaan suojan sisältävä rakennus. Suunnitelmia on muutettu lausunnon mukaisesti.

Ympäristönsuojelun palvelualue on antanut lausunnon Leirimetsäntien ja Linnoitusraitin rajaaman korttelin 51370 liito-oravalausuntoihin liittyen. Koska aluetta on kartoitettu useasti ja liito-oravia ei tontilla ole havaittu, on lausunnossa katsottu ettei kohde heikennä liito-oravan esiintymistä luonnonsuojelulain 78 § tarkoittamalla tavalla ja rakentamisen voi liito-oravan osalta toteuttaa suunnitellusti.

Lausunnossa on lisäksi tuotu esiin, että puiden kaadoissa on huomioitava, että puiden kaatajalla on luonnonsuojelulain tuoma velvollisuus huolehtia siitä, ettei kaadettaessa vahingoiteta lintujen pesintöjä. Linnuista valtaosa pesii 15.4.-30.7. välisenä aikana.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut tontille osoitettua kahta ajoliittymää.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Alueella on maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta. Tonttien 51370-2, 3, 4 ja 5 tulevien omistajien välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköintilaitoksesta ja piha-alueesta sekä näiden velvoiteautopaikoista, väestönsuojapaikoista, palomuurin rakentamatta jättämisestä, maalämpöjärjestelmästä, hulevesijärjestelyistä, rakennusten perustusrakenteista, rajaan kiinni rakentamisesta, kulku- ja huoltoajoyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä piha-alueen meluseinästä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

Naapuri 51370-1 on antanut suostumuksen parvekelinjan ylitykselle sekä jätesyväkeräysastioiden sijoittamiseen rajalle.

**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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien
töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava
yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Rakentamisluvan saannista tulee ilmoittaa Helsingin kaupungille.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma.

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

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

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaalivevaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Puiden kaadoissa on huomioitava, ettei kaadettaessa vahingoiteta lintujen pesintöjä. Linnuista valtaosa pesii 15.4.-30.7. välisenä aikana.

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

Virve 2 verkon kuuluvuus tulee varmistaa uloskäytävällä ja 1. krs käytävällä. Virve 2 kuuluvuuden laajuuden aluepiirustus tulee esittää paloviranomaiselle.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-745

Jakelu

Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

2418/10.03.00/2026

13

Rakentamislupa 49-2025-746, Leirimetsäntie 17

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-51-370-5

Leirimetsäntie 17

LEPPÄVAARA

02600 ESPOO

Pinta-ala 1138.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK, VI(kap), 2650 kem2, m100, m5%, t70
I(kap), al/ma+32.0(kap),
Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus2720.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1), pihakannen/autohallin osan (2) ja
talousrakennuksen (3) sekä maalämmön porakaivojen rakentaminen.

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**

Naapurien kuuleminen, 4kpl	05.11.2025	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	16.10.2025	Puoltava
Kaupunkitekniiikan keskuksen lausunto	07.11.2025	Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	09.11.2025	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko	07.04.2025	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 11kpl		
	Asemapiirustus-DWG		
	Valtakirja, 2kpl		
	Pöytäkirjanote asuntoalueen kehittämisvarauksen jatkaminen - Helsingin kaupunki		
	Varausehdot		
	Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta		
	Lainhuutotodistus		
	Kerrosalakaaviot		
	Pintala-alataulukko, 3 kpl		
	Piha- ja pintavesisuunnitelma		
	Kortteli- ja katujulkisivut		
	Ennakkoneuvottelun muistiot, 2kpl		
	Valokuvakooste ympäristöstä		
	Esteettömyyspalaverin muistio		
	Pääsuunnittelijan yhteenveto		
	Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat		
	Hankekuvaus		
	Pintavaaitus ja kartoituskartta		
	Pohjatutkimuskartta		
	Pohjatutkimusleikkaukset, 4kpl		
	Pohjatutkimus- ja perustamistaparaportti		
	Asiakirjaluettelo GEO		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Paloturvallisuus perusteet		
	Riskienarviointi Palo		
	Palotekninen suunnitelma + leima		
	Autosuojan palotekninen suunnitelma + leima		
	Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Ambulanssi reitti		
	LVI -suunnittelun perusteet		
	Esteetön kerrostalo		
	Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet		
	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta		
	Tärinän ja runkomelun huomioiminen		
	Lisäliitteet meluselvitykseen		
	Liikennemeluselvitys		
	Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys		
	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta/ parvekkeet		
	Energiaselvitys		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Sisälämpötilaraportti - Astetuntiraportti
Energialaskennan lähtötiedot
Maalämpökaivojen etäisyydet
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus + liitteet 3 kpl
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Säterinmetsän & Leirimetsäntien liito-oravalausunnot 2 kpl
Selvitys väliaikaisten autopaikkojen sijoittamisesta
Liito-oravaselvitys Säterinkallionkulma
Poikkeamispäätös väliaikaisten autopaikkojen sijoittamisesta & lainvoimaisuustodistus
Varaussopimus, pöytäkirjanote
Varaussopimuksen liite
Rasiteasiakirjat jäteauton kääntymisestä, 5kpl
Yhteisjärjestelysopimus kortteli 51370 + liitteet 9 kpl
Yhteisjärjestelysopimus, Säterinkallion pysäköinti + liitteet 2 kpl
HSY Liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus + liitteet 2 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Ulokeparvekkeet, peraateleikkaus
Paarikuljetuskaavio
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan rakentamislupaa asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintihallin osan rakentamiselle sekä maalämmön porakaivojen rakentamiselle.

Hanke on osa neljän tontin yhteistä korttelikokonaisuutta. Samaan aikaan on vireillä lupahakemukset tonteille 51370-2 ja 3 sijoittuville asuinkerrostaloille sekä tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuvalle pysäköintihallille. Tontille 4 sijoittuvalle asuinkerrostalolle haetaan lupaa myöhemmin.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asuinrakennukselle sallittu kerrosluku on kuusi kansipihan tasosta ylöspäin laskettuna. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja maaston muodon niin salliessa. Pihakannelle on osoitettu lisäksi rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle. Korttelin keskellä on rakennusala rakennuksen tai pihakannen alaiselle yksitasoiselle pysäköintilaitokselle, jonne saa sijoittaa mm. varastoja ja huoltotiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +32.0.

Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan ja toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

rakentaa toisiinsa kiinni. Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä ja rakennusten ja rakennelmien olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella. Julkisivut on toteutettava korkealaatuisina, viereisten rakennusten tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua, sisäänkäyntejä tulee korostaa eikä alimpien kerrosten julkisivuissa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee Linnoitustiehen ja Linnoitusraittiin rajautuvilla julkisivuilla olla tiili. Muualla julkisivut voivat olla myös rapatut. Talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina.

Linnoitustien puolelta ei saa järjestää ajoliittymää. Linnoitusraitin puolella huoltoajo on sallittu. Linnoitusraitti ja Linnoitustien katualueeseen liittyvät korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisena kaupunkitilana. Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee käsitellä samoilla periaatteilla kuin katualue. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja pihan ilmeen tulee olla vehreä. Sisäpihalle tulee luoda omaleimainen, toisista kortteleista poikkeava teema.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. aitaamiseen, meluun, tuloilman suodatukseen, rakentamisen aikaisten vesien käsittelyyn sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty Säterinkallionkulma kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt poikkeamispäätöksen yhteensä 69 autopaikan väliaikaiselle sijoittamiselle asuinkortteliin 51371 kiinteistölle 452-2-1318.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on Linnoitustien ja Linnoitusraitin suuntaan seitsemänkerroksinen ja kansipihan tasosta katsottuna kuusikerroksinen. Asuinrakennus rakennetaan kiinni pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintihalliin. Ajoyhteys pysäköintihalliin on Leirimetsäntieltä tontin 2 kautta. Pelastustie ja huoltoajoyhteys on Linnoitusraitin kautta. Asuntojen sekä liiketilan jätehuoneet sijoittuvat rakennukseen Linnoitusraitin puolelle. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan kansipihalle korttelin yhteisinä.

Asuinrakennus muodostaa oman asunto-osakeyhtiön ja autohalli oman yhtiönsä.

Uusia asuntoja on yhteensä 53 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on n. 41,4 m². Liiketiloja on 2 kpl.

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistiloja on pääosin PKS-ravan "ARK02C Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeen" mukainen määrä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Hanke katsoo, että pesula ja kuivaustila ovat riittävät yhteiskäyttöön asuinnolle, joissa on normaalit pyykinhuoltotilat asutokohtaisesti. Talosauna palvelee vain tämän tontin asuntoja ja se on mitoitettu niin suureksi kuin kokonaisratkaisun ja rakennusalan rajojen kannalta on mahdollista. Talosaunan lisäksi rakennukseen on sijoitettu kerhotila, joka palvelee vain tämän tontin asuntoja.

Rakennuksissa on tonteittain oma tiilisävy. Asuinrakennuksen ja autohallin suoraan katujen suuntaan olevat ulkoseinäpinnat ovat paikalla muurattua tiiltä. Muut julkisivupinnat ovat tiililaattapintaa. Kaksi alinta kerrosta muodostavat kaupunkimaisen jalustan, joka erottuu ylemmistä kerroksista mm. poikkeavalla aukotuksella, muusta tiilimuurauksesta poikkeavalla ladonnalla sekä täydentävällä julkisivumateriaalilla. Liiketilöiden osuutta korostetaan muusta rakennuksesta poikkeavalla tiilisävyyllä ja ikkunoiden alapuoliset täydentävät osuudet kadun puolella toteutetaan muusta tiilimuurauksesta poikkeavalla ladonnalla. Porrashuoneiden sisäänkäynneissä kadun puolella värillinen lasitettu tiili ja pihan puolella vastaavan sävyinen maalattu betoni. Parvekkeet lasitetaan, parvekekaiteet ovat lasia ja niissä on pystyraitakuvio. IV-konehuoneen julkisivumateriaali on tiilen sävyä mukaileva julkisivulevy. Pihakannelle sijoittuvan polkupyörävaraston julkisivut ovat puuta ja rakennuksessa on viherkatto.

Asuinrakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto, katolla IV-konehuone. Pelastautuminen asunnoista on omatoimisesti parvekkeiden pelastusluukkujen kautta. Maalämpökaivoja porataan 5 kpl. Maalämpökaivojen etäisyys korttelin sisällä olevista tonttien rajoista on osin alle 7.5 m mikä on huomioitu yhteisjärjestelysopimuksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 2650 kem², josta vähintään 100 kem² tulee rakentaa liike-, toimisto- tai palvelutiloiksi. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saadaan katutasossa käyttää 5% (132,5 kem²) asumiselle häiriötä aiheuttamattomiin työ-, palvelu- ja liiketiloihin. Kansipihan päälle saa rakentaa 70 kem² talousrakennuksen. Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa myös rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat sekä pysäköintitilat eivätkä nämä tilat mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 4042 m². Asuinrakennuksessa varsinaista rakennusoikeutta on 2550 kem² ja liiketilaa 100 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 1116 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 205 kem² ja ullakkoa 71 m². Pihakannelle sijoittuva varastorakennus on 70 kem² ja pihakannen alainen autohalli polkupyörävarastoineen on yhteensä 1182 kem², josta lupatontille sijoittuva osa on 494 kem². Rakennusoikeus käytetään kokonaan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan noin 1,8 m pihan suuntaan.

Espoon kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa parvekkeiden osalta tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittämisen 1,2 metrillä, jolloin ylitystä rakennusjärjestyksestä on noin 0,6 m.

Poikkeamaa on perusteltu sillä, että pihan suuntaan asuinrakennus rakennetaan kiinni autohalliin, jolloin parvekkeet tulevat väistämättä rakennusalan rajan ulkopuolelle ja että ratkaisu palvelee kokonaisuutta ja pohjaratkaisuja.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/95 kem² asuntokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/80 kem² liikekerrosalaa kohti, lupahankkeelle yhteensä 29 ap.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 29 kpl, joista yksi le-ap sijoittuu pihalle tontin 3 pohjoisreunalle ja 28 ap väliaikaisesti kortteliin 51371. Pysyvät autopaikat sijoittuvat myöhemmin rakennettavaan LPA-1 kortteliin 51373 .

Korttelin 51370 pysäköintihallissa on yhteensä 47 ap, jotka osoitetaan tonttien 2 ja 4 käyttöön. Kaikki autopaikat (autohallissa ja le-ap pihalla) varustetaan latauspistevarauksella.

Väliaikaiselle pysäköintialueelle on myönnetty erillinen rakentamislupa.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloille 1 pp/50 kem² lupahankkeelle yhteensä 109 pp. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Irtaimistovarastoihin toteutetaan yhteensä 110 pyöräpaikkaa. Lisäksi ulos on osoitettu pyöräpaikkoja.

Hanke edellyttää suojapaikkoja yhteensä 68 henkilölle.

Väestönsuojapaikat sijoittuvat tontille 3 rakennettavaan väestönsuojaan, jossa on myös tontin 3 väestönsuojapaikat. Pelastuslaitos ei ole nähnyt estettä tonttien 3 ja 5 yhteisen väestönsuojan rakentamiseen, kun rakennukset rakennetaan samaan aikaan eikä suojautumismatka tai suojan maksimikoko ylity.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju-10 järjestelmää.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt Virve2 verkon kuuluvuuden varmistamista uloskäytävällä ja 1. krs käytävällä.

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävyydestä. Tonttien 4 ja 5 pihakannelle

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

rakennetaan asuinrakennuksiin liittyvä seinärakenne, joka toimii piha-alueen liikennemelulta suojaavana meluseinänä. Korttelin piha-alueiden meluntorjunnassa varaudutaan myös väliaikaisen korotetun meluesteen rakentamiselle tonttien 51370-4 ja 51370-5 osuudella olevan pihakannen eteläreunalle. Väliaikainen meluesteen korotus toteutetaan sille ajalle kuin se meluntorjunnan kannalta on tarpeellista.

Raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa on toimitettu selvitys, jonka mukaan runkomelun vaimennustoimenpiteet on asemakaavan mukaisesti huomioitu raitiotien toteutuksessa. Varmuusvaran lisäämiseksi alueen rakennuksia ei tulla perustamaan suoraan kiinni kallioon. Em. perusteella ei suunnittelussa ole tarvetta tehdä erillisiä tärinän tai runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

Kortteliin on laadittu tonttien 2,3,4 ja 5 yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin tarvittava viivytystilavuus on 30,74 m³. Hulevedet esitetään viivyttäväksi pysäköintilaitoksen alapuolelle tonteille 3 ja 5 sijoittuvassa viivytytspuistikossa.

Pihan teemana on luonnonmukaisuus, joka esitetään käytettävän kasvillisuuden keinoin. Pihalla ei ole esim. nurmialueita, vaan kaikki avoimet viheralueet ovat niittyjä. Muu käytettävä kasvillisuus tukee tätä teemaa. Käytetään vanhoja, perinteisiä pihapiirin kasveja sekä marjapensaita ja puita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt korttelin hankkeita ennakkoon. Suunnitelmia on puollettu ehdoin ja suosituksin, joiden mukaan jatkosuunnittelussa tulee Linnoitustien puoleista jalustaosaa kehittää kaupunkimaisemmaksi ja hallitummaksi, tavoitella pitkiin porrastasokäytäviin tavoitella kaavan edellyttämää viihtyisyyttä ja valoisuutta, pyrkiä järjestämään sääsuojatut sisäiset yhteydet talosaunoihin sekä järjestämään kaikille saunoille vilvoittelutilaa sekä sovittaa Linnoitusraitin puolelle esitetyt jätehuoltoreitit/-järjestelyt katusuunnitelmaan. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti. Huoltoliikenteen edellyttämistä muutoksista katusuunnitelmiin on neuvoteltu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja jätehuoltoreitit sovitetaan katusuunnitelmaan.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on antanut lausunnon tontin 2 rakennuslupahakemuksen 2025-745 yhteydessä Leirimetsäntien ja Linnoitusraitin rajaaman korttelin liito-oravalausuntoihin liittyen. Koska aluetta on kartoitettu useasti ja liito-oravia ei tontilla ole havaittu, on lausunnossa mm. katsottu ettei kohde heikennä liito-oravan esiintymistä luonnonsuojelulain 78 § tarkoittamalla tavalla ja rakentamisen voi liito-

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

oravan osalta toteuttaa suunnitellusti.

Lausunnossa on lisäksi tuotu esiin, että puiden kaadoissa on huomioitava, että puiden kaatajalla on luonnonsuojelulain tuoma velvollisuus huolehtia siitä, ettei kaadettaessa vahingoiteta lintujen pesintöjä. Linnuista valtaosa pesii 15.4.-30.7. välisenä aikana.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta. Lausunnossa on todettu, että ei toivottua ratkaisua on sovitettu kadunrakennussuunnitelmiin ja että valaistussuunnittelun muutokset ovat kesken.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Alueella on maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta. Tonttien 51370-2, 3, 4 ja 5 tulevien omistajien välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköintilaitoksesta ja piha-alueesta sekä näiden velvoiteautopaikoista, väestönsuojapaikoista, palomuurin rakentamatta jättämisestä, maalämpöjärjestelmästä, hulevesijärjestelyistä, rakennusten perusrakenteista, rajaan kiinni rakentamisesta, kulku- ja huoltoajoyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä piha-alueen meluseinästä.

Tonttien 51370-3 ja 5 pysyvien autopaikkojen sijoittamisesta LPA-1 kortteliin 51373 on laadittu tonttien tulevien omistajien välinen yhteisjärjestelysopimus.

Tonttien 51370-4 ja 5 sekä kiinteistön 452-2-1318 välille on perustettu huoltoajoa varten tarvittava rasite.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei 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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

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 RakL 122 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien
töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava
yhteyttä Kaupunkitekniiikan keskuksen katumestariin
ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien
hallintasuunnitelma.

Rakentamisluvan saannista tulee ilmoittaa Helsingin
kaupungille.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava
luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveitokset, 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. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

askeläänieristävyuden osoittaminen mukaisia ohjeita.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Puiden kaadoissa on huomioitava ettei kaadettaessa vahingoiteta lintujen pesintöjä. Linnuista valtaosa pesii 15.4.-30.7. välisenä aikana.

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

Virve2 verkon kuuluvuus tulee varmistaa uloskäytävällä ja 1. krs käytävällä. Virve 2 kuuluvuuden laajuuden aluepiirustus tulee esittää paloviranomaiselle.

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.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa
voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
0438270873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-746

Jakelu

Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

2436/10.03.00/2026

14**Rakentamislupa 49-2025-748, Leirimetsäntie 19**

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-51-370-3

Leirimetsäntie 19

LEPPÄVAARA

02600 ESPOO

Pinta-ala 1470.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK,VII(kap),3950
kem2,m5%,al/ma+32.0(kap),30/31dB,
Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus3950.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1), pihakannen/autohallin osan (2) sekä maalämmön
porakaivojen rakentaminen.

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Lausunnot**

Naapurien kuuleminen, 4kpl	05.11.2025	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	16.10.2025	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko	07.04.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 12kpl

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Asemapiirustus-DWG
Valtakirja, 2kpl
Varausehdot
Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta
Pöytäkirjanote asuntoalueen kehittämisvarauksen jatkamisesta
Lainhuutotodistus
Pinta-alataulukko 2 kpl
Kerrosalakaaviot
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Julkisivukoosteet
VSS -piirustus
Ennakkoneuvottelun muistiot, 2kpl
Valokuvakooste ympäristöstä
Esteettömyyspalaverin muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat
Hankekuvaus
Pohjatutkimuskartta
Pintavaaitus ja kartoituskartta
Pohjatutkimusleikkaukset, 4kpl
Pohjatutkimus- ja perustamistaparaportti
Asiakirjaluettelo GEO
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
PTS tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Autosuojan
palotekninen suunnitelma + leima
PTS tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Paloturvallisuus
suunnitelma leimalla
PTS tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Ambulanssin reitti
PTS tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Riskien arviointi
PTS tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - Paloturvallisuuden
perusteet
Esteetön kerrostalo
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Liikennemeluserveys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen
Lisäliitteet meluserveykseen
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - Ulkovaipan
ääneneristävyysselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - Parvekkeiden
ääneneristävyysselvitys

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Energiaselvitys ja -todistus
Energialaskennan lähtötiedot
Astetuntiraportti
Maalämpökaivojen etäisyydet
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus + liitteet 3 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Säterinkallionkulman liito-orava selvitys
Säterinmetsän & Leirimetsäntien liito-oravalausunnat, 2 kpl
Selvitys väliaikaisten autopaikkojen sijoittamisesta
Poikkeamispäätös väliaikaisten autopaikkojen sijoittamisesta
Poikkeamispäätös väliaikaisten autopaikkojen sijoittamisesta,
Lainvoimaisuustodistus
Varaussopimus pöytäkirjanote
Varaussopimuksen liite
Yhteisjärjestelysopimus kortteli 51370 + liitteet 9 kpl
Yhteisjärjestelysopimus, Säterinkallion pysäköinti + liitteet 2 kpl
RH1
RH2, 2kpl
HSY Liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus + liitteet 2 kpl
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Ulokeparvekkeet - periaateleikkaus
Paarikuljetuskaavio
Naapurin suostumus, 2kpl
Esittelymateriaali Ympäristö- ja Rakennusvalvonnan lautakunnan kokoukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan rakentamislupaa asuinkerrostalon ja pihakannen alapuolisen pysäköintihallin osan rakentamiselle sekä maalämmön porakaivojen rakentamiselle.

Hanke on osa neljän tontin yhteistä korttelikokonaisuutta. Samaan aikaan on vireillä lupahakemukset tonteille 51370-2 ja 5 sijoittuville asuinkerrostaloille sekä tonteille 2, 4 ja 5 sijoittuvalle pysäköintihallille. Tontille 4 sijoittuvalle asuinkerrostalolle haetaan lupaa myöhemmin.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asuinrakennukselle sallittu kerrosluku on seitsemän kansion tasosta ylöspäin laskettuna. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja maaston muodon niin salliessa. Korttelin keskellä on rakennusala rakennuksen tai pihakannen alaiselle yksitasoiselle pysäköintilaitokselle,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

jonne saa sijoittaa mm. varastoja ja huoltotiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +32.0.

Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan ja toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni. Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä ja rakennusten ja rakennelmien olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella. Julkisivut on toteutettava korkealaatuisina, viereisten rakennusten tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua, sisäänkäyntejä tulee korostaa eikä alimpien kerrosten julkisivuissa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee Linnoitustiehen ja Linnoitusraittiin rajautuvilla julkisivuilla olla tiili. Muualla julkisivut voivat olla myös rapatut. Talousrakennusten kattopinnot tulee toteuttaa viherkattoina.

Rakennuksen Linnoitustien puoleisella sivulla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneesta. Linnoitustien puolelta ei saa järjestää ajoliittymää. Linnoitusraitti ja Linnoitustien katualueeseen liittyvät korttelinosat tulee toteuttaa korkeatasoisena kaupunkitilana. Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee käsitellä samoilla periaatteilla kuin katualue. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja pihan ilmeen tulee olla vihreä. Sisäpihalle tulee luoda omaleimainen, toisista kortteleista poikkeava teema.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. aitaamiseen, meluun, tuloilman suodatukseen, rakentamisen aikaisten vesien käsittelyyn sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty Säterinkallionkulma kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt poikkeamispäätöksen yhteensä 69 autopaikan väliaikaiselle sijoittamiselle (31.12.2029 saakka) asuinkortteliin 51371 kiinteistölle 452-2-1318.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen ja kansipihan tasosta katsottuna seitsemänkerroksinen. Asuinrakennus rakennetaan kiinni pihakannen alaiseen yksikerroksiseen pysäköintihalliin. Ajoyhteys pysäköintihalliin on Leirimetsäntieltä tontin 2 kautta. Pelastustie ja huoltoajajoyhteys on tontin 2 pohjoisreunan kautta ja jätteiden syväkeräysastiat sijoittuvat tontille 2. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan kansipihalle korttelin yhteisinä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Asuinrakennus muodostaa oman asunto-osakeyhtiön ja autohalli oman yhtiönsä.

Uusia asuntoja on yhteensä 84 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on n. 52 m².

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistiloja on pääosin PKS-ravan "ARK02C Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeen" mukainen määrä. Hanke katsoo mm, että pesula ja kuivaustila ovat riittävät yhteiskäyttöön asuinololle, joissa on normaalit pyykinhuoltotilat asuntokohtaisesti. Talosauna palvelee vain tämän tontin asuntoja ja talosauna on mitoitettu niin suureksi kuin kokonaisratkaisun kannalta on mahdollista. Talosaunan lisäksi rakennukseen on sijoitettu ohjeistusta väljempi kerhotila, joka palvelee vain tämän tontin asuntoja.

Rakennuksissa on tonteittain oma tiilisävy. Asuinrakennuksen ja autohallin suoraan katujen suuntaan olevat ulkoseinäpinnat ovat paikalla muurattua tiiltä. Muut julkisivupinnat ovat tiililaattapintaa. Kaksi alinta kerrosta muodostavat kaupunkimaisen jalustan, joka erottuu ylemmistä kerroksista mm. poikkeavalla aukotuksella, muusta tiilimuurauksesta poikkeavalla ladonnalla sekä täydentävällä julkisivumateriaalilla. Liiketilöiden osuutta korostetaan muusta rakennuksesta poikkeavalla tiilisävyyllä ja ikkunoiden alapuoliset täydentävät osuudet kadun puolella toteutetaan muusta tiilimuurauksesta poikkeavalla ladonnalla. Porrashuoneiden sisäänkäynneissä kadun puolella värillinen lasitettu tiili ja pihan puolella vastaavan sävyinen maalattu betoni. Parvekkeet lasitetaan, parvekkeiteet ovat lasia ja niissä on pystyraitakuvio. IV-konehuoneen julkisivumateriaali on tiilen sävyä mukaileva julkisivulevy.

Asuinrakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto ja iv-konehuone sijoittuu katolle.

Pelastautuminen asunnoista on omatoimisesti parvekkeiden pelastusluukkujen kautta.

Maalämpökaivoja porataan 7 kpl sekä yksi varakaivo. Maalämpökaivojen etäisyys korttelin sisällä olevista tonttien rajoista on osin alle 7.5m mikä on huomioitu yhteisjärjestelysopimuksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 3950 kem². Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saadaan katutasossa käyttää 5% (197,5 kem²) asumiselle häiriötä aiheuttamattomiin työ-, palvelu- ja liiketiloihin. Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa myös rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat eivätkä nämä tilat mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 4945 m². Varsinaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa on 3950 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 275 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 400 kem² ja ullakkoa 91 m². Pihakannen alainen autohalli polkupyörävarastoineen on yhteensä 1182 m², josta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

lupatontille sijoittuva osa on 229 kem². Rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan pihan suuntaan n. 1,8 m ja yksi parvekelinja pohjoisen suuntaan 1,8 m parvekkeen syvyyden verran.

Espoon kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa parvekkeiden osalta tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittämisen 1,2 metrillä, jolloin ylitystä rakennusjärjestyksestä on noin 0,6 m.

Poikkeamaa on perusteltu sillä, että pihan suuntaan asuinrakennus rakennetaan kiinni autohalliin, jolloin parvekkeet tulevat väistämättä rakennusalan rajan ulkopuolelle ja ratkaisu palvelee kokonaisuutta ja pohjaratkaisuja.

Esitettyä poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/95 kem² asuntokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, lupahankkeelle yhteensä 42 ap.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 42 kpl, joista yksi le-ap sijoittuu pihalle tonttien 2 ja 3 väliselle rajalle ja 41 ap väliaikaisesti kortteliin 51371. Pysyvät autopaikat sijoittuvat myöhemmin rakennettavaan LPA-1 kortteliin 51373.

Korttelin 51370 pysäköintihallissa on yhteensä 47 ap, jotka osoitetaan tonttien 2 ja 4 käyttöön. Kaikki autopaikat (autohallissa ja le-ap pihalla) varustetaan latauspistevarauksella.

Väliaikaiselle pysäköintialueelle (yhteensä 69 ap) on myönnetty erillinen lupa.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, lupahankkeelle yhteensä 168 pp. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Irtaimistovarastoihin toteutetaan yhteensä 168 pp-paikkaa. Lisäksi pihalle on osoitettu pyöräpaikkoja.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Hanke edellyttää suojapaikkoja yhteensä 106 henkilölle. Väestönsuojan suoja-ala on 130 m² ja suojapaikkoja on yhteensä 174 henkilölle. Väestönsuojaan sijoittuu myös tontin 51370-5 suojapaikat 68 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona. Pelastuslaitos on puoltanut yhteisen väestönsuojan rakentamista.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju-10 järjestelmää.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt Virve2 verkon

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

kuuluvuuden varmistamista uloskäytävällä ja 1. krs käytävällä.

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävydestä. Tonttien 4 ja 5 pihakannelle rakennetaan asuinrakennuksiin liittyvä seinärakenne, joka toimii pihalueen liikennemelulta suojaavana meluseinänä. Korttelin pihalueiden meluntorjunnassa varaudutaan myös väliaikaisen korotetun meluesteen rakentamiselle tonttien 51370-4 ja 51370-5 osuudella olevan pihakannen eteläreunalle. Väliaikainen meluesteen korotus toteutetaan sille ajalle kuin se meluntorjunnan kannalta on tarpeellista.

Raitioliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa on toimitettu selvitys, jonka mukaan runkomelun vaimennustoimenpiteet on asemakaavan mukaisesti huomioitu raitiotien toteutuksessa. Varmuusvaran lisäämiseksi alueen rakennuksia ei tulla perustamaan suoraan kiinni kallioon. Em. perusteella ei suunnittelussa ole tarvetta tehdä erillisiä tärinän tai runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

Kortteliin on laadittu tonttien 2,3,4 ja 5 yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan tarvittava viivytystilavuus on 32,6 m³. Hulevedet esitetään viivytettäväksi pysäköintilaitoksen alapuolelle tonteille 3 ja 5 sijoittuvassa viivytysputkistossa.

Pihan teemana on luonnonmukaisuus, joka esitetään käytettävän kasvillisuuden keinoin. Pihalla ei ole esim. nurmialueita, vaan kaikki avoimet viheralueet ovat niittyjä. Muu käytettävä kasvillisuus tukee tätä teemaa. Käytetään vanhoja, perinteisiä pihapiirin kasveja sekä marjapensaita ja puita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt korttelin hankkeita ennakkoon. Suunnitelmia on puollettu ehdoin ja suosituksin, joiden mukaan jatkosuunnittelussa tulee Linnoitustien puoleista jalustaosaa kehittää kaupunkimaisemmaksi ja hallitummaksi, tavoitella pitkiin porrastasokäytäviin tavoitella kaavan edellyttämää viihtyisyyttä ja valoisuutta, pyrkiä järjestämään sääsuojatut sisäiset yhteydet talosaunoihin sekä järjestämään kaikille saunoille vilvoittelutilaa. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti. Huoltoliikenteen edellyttämistä muutoksista katusuunnitelmiin on neuvoteltu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja jätehuoltoreitit sovitetaan katusuunnitelmaan.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on antanut lausunnon tontin 2 rakennuslupahakemuksen 2025-745 yhteydessä Leirimetsäntien ja Linnoitusraitin rajaaman korttelin liito-oravalausuntoihin liittyen. Koska

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

aluetta on kartoitettu useasti ja liito-oravia ei tontilla ole havaittu, on katsottu ettei kohde heikennä liito-oravan esiintymistä luonnonsuojelulain 78 § tarkoittamalla tavalla ja rakentamisen voi liito-oravan osalta toteuttaa suunnitellusti.

Lausunnossa on lisäksi tuotu esiin, että puiden kaadoissa on huomioitava, että puiden kaatajalla on luonnonsuojelulain tuoma velvollisuus huolehtia siitä, ettei kaadettaessa vahingoiteta lintujen pesintöjä. Linnuista valtaosa pesii 15.4.-30.7. välisenä aikana.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Alueella on maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta. Tonttien 51370-2, 3, 4 ja 5 tulevien omistajien välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköintilaitoksesta ja piha-alueesta sekä näiden velvoiteautopaikoista, väestönsuojapaikoista, palomuurin rakentamatta jättämisestä, maalämpöjärjestelmästä, hulevesijärjestelyistä, rakennusten perustusrakenteista, rajaan kiinni rakentamisesta, kulku- ja huoltoajoyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä piha-alueen meluseinästä.

Tonttien 51370-3 ja 5 pysyvien autopaikkojen sijoittamisesta LPA-1 kortteliin 51373 on laadittu tonttien tulevien omistajien välinen yhteisjärjestelysopimus.

Tonttien 51370-4 ja 5 sekä kiinteistön 452-2-1318 välille on perustettu huoltoajoa varten tarvittava rasite.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

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

Naapuri 51370-1 on antanut suostumuksen parvekelinjan ylitykselle sekä jätesyväkeräysastioiden sijoittamiseen rajalle.

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
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

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 RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Rakentamisluvan saannista tulee ilmoittaa Helsingin kaupungille.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveitokset, 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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys tulee päivittää ennen rakennustöiden aloittamista vastaamaan muuttuneita asuntopohjia ja ajantasainen ääneneristävyys selvitys tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Puiden kaadoissa on huomioitava ettei kaadettaessa vahingoiteta lintujen pesintöjä. Linnuista valtaosa pesii 15.4.-30.7. välisenä aikana.

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

Virve2 verkon kuuluvuus tulee varmistaa uloskäytävällä ja 1. krs käytävällä. Virve 2 kuuluvuuden laajuuden aluepiirustus tulee esittää paloviranomaiselle.

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.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

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 §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-748

Jakelu

Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

2417/10.03.00/2026

15
Rakentamislupa 49-2026-461, Maarintie 5Päätöspäivämäärä
Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-10-19-13 OTANIEMI Pinta-ala 19995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maarintie 5 02150 ESPOO Asemakaava KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue 14919.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	KOY Kvanttinova Puhdastilat Maarintie 5 c/o Teknologian Tutkimuskeskus VTT Tekniikantie 21 02150 ESPOO	
Toimenpide	Puhdastila- ja toimistorakennus (1), rakennustöiden aloittamisoikeus ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: ████████ arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 24.02.2026 Ympäristönsuojelun palvelualue 13.05.2026 Kaupunkimittausyksikkö 15.05.2026 Naapurien kuuleminen 6 kpl 04.06.2026	Ehdollinen Ehdollinen Puoltava Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 15 kpl	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus
Valtakirja
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseen
Hankekuvaus
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus lomake
Paloturvallisuussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavaaituskartta
Perustamistapalausunto
Pihasuunnitelma
Vss-piirustukset ja -ilmoitus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Pohjatutkimusleikkaukset 8 kpl
Julkisivumateriaalit
Värilliset julkisivut 4 kpl
Aluejulkisivut 2 kpl
Valokuvia
Havainnollistavat suunnitelmavihkot
Haitta-ainekartoitus
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
Tärinän ja runkomelun vaikutusten huomiointi
Julkisivujen ääneneristävyden mitoitus
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennuksen teknisten laitteiden ja koekäytettävien laitteiden ympäristömelu
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio 2 kpl
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Rakennetyypit
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Ennakkoneuvottelun muistio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa 2-4-kerroksisen tutkimuslaitoksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta maansiirto-, stabilointi-, paalutus- ja pohjanvahvistustöille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Asemakaava

Korttelissa on voimassa asemakaava vuodelta 2018 sekä vaihekaava vuodelta 2021.

Tontin pohjois- ja itäosassa on eko-1-alueet: Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Liito-oravayhteyksien tulee olla toimivia myös rakentamisen aikana. Kaivamista alueella tulee välttää.

Kortteli 10019 on asemakaavassa KTO-1 toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta. Tontille on osoitettu rakennusala enintään nelikerroksiselle rakennukselle. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 14 919 kem². Poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitys pohjakerroksen teknisille tiloille 3881 kem², yhteensä 18 800 kem². Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerrokseen tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: KTO-1 1 ap / 70 kem²

7 § Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

8 § Rakennusten on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Korttelissa KTO-2 uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Kortteliin saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

10 § (ak 10:64 VK2002 muutos hyväksytty KSL 28.4.2021) Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerrokseen tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

12 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Kiinteistöihin sijoitettuna tulee tiloihin täältä helppo pääsy.

13 § Rakentamisessa tulee huomioida merenrannan tulvariski: korkeustason +3,1 m alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.

14 § Kortteleissa KT-1, KTO-1 ja KTO-2 paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4. - 30.9. lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi.

15 § Paalutus- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava Natura-arvojen seurannan vuoksi Espoon kaupungin ympäristökeskukseen vähintään kaksi viikkoa ennen töiden alkua.

16 § Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan alueena tulee ottaa huomioon. Louhintatöitä suunniteltaessa tulee louhinta-ajat ja louhinnan aiheuttamat maksimitärinätasot sopia lähialueiden toimijoiden kanssa.

19 § Maaperässä on täyttömaata tai se saattaa olla pilaantunut. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

20 § Autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa rakennukseen,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

rakennuksen alle tai pysäköintilaitoksiin. Autopaikat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kolmeen tasoon. Korttelialueen yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

22 § Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysoikeuksien, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 vettä läpäisemättömää m² kohden. Viivytysoikeuksien, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12□ 24 h kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytysoikeus on 2/3 vettäläpäisemättömän pinnan viivytysoikeudesta.

23 § Korttelin pinta-alasta on 30 % säilytettävä puilla ja pensailla istutettavana alueen osana. Kortteliin saa sijoittaa enintään 500 kem²:n kokoisia vähittäiskaupan.

25 § Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat sulfiitti- ja sulfaattimaat.

28 § Julkisivuissa ei saa olla yli kerroksen korkuisia yhtenäisiä heijastavia lasipintoja lintujen törmäysvaaran takia.

29 § Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä.

Poikkeamispäätös

Hankkeella on 23.1.2026 annettu kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös (2025-820) ehdolla, että tontin ajoliittymän toteutus yhteensovitetaan kadunrakentamisen suunnitelmaan ja toteutukseen rakentamisluvan yhteydessä.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se

1. Ylittää annetun rakennusoikeuden esitetyllä tavalla enintään 3881 kem² toteuttamalla toiminnan tarvitsemat tekniset tilat pohjakerrokseen. Pohjakerrokseen toteutettaville teknisille tiloille ei tarvitse osoittaa auto- tai pyöräpaikkoja.

2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy enintään 3881 kem², kun puhdastilojen tarvitsemat tekniset tilat toteutetaan rakennuksen pohjakerrokseen.

3. Osa rakennuksen tutkimustiloista toimii myös tuotantotiloina.

4. Rakennus ylittää tontille osoitetun rakennusalan rajan sijoittuen osin rakennusalan ulkopuoliselle alueelle.

5. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan autopaikkamääräyksestä poiketen toimistotiloille 1 ap / 100 kem² ja laboratorio- ja varastotiloille 1 ap / 200 kem².

6. Autopaikoista noin 22 % sijoitetaan rakennukseen toteutettavaan pysäköintitilaan.

7. Tontin pinta-alasta noin 15 % säilytetään puilla ja pensailla istutettavana alueen osana.

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavilla ehdoilla, jotka on huomioitu luvan asiakirjoissa:

- Piha-alueiden avonaisuutta tulee vähentää istutuksin ja alueelle tulee istuttaa mahdollisimman paljon puita siten, että piha-alueen voidaan katsoa toteutuvan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena.

- Piha-alueille tulee toteuttaa mahdollisimman paljon imeyttäviä, läpäiseviä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

ja puoliläpäiseviä pintoja siten, että vettä läpäisemättömiä pintoja on mahdollisimman vähän.

- Eko-1-alueen osan puustoa ei saa hävittää tai heikentää.

- Rakentamislupavaiheen hulevesisuunnitelmissa tulee huomioida nyt sallitun puilla ja pensailla istutettavan alueen osan pienenemisen vaikutus hulevesien määrään ja hallintaan.

- Rakentamisluvan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota raskaan liikenteen ajouriin ja niiden riittäviin tilanvarauksiin.

Espoon kaupunki ei myönnä poikkeamista asemakaavamääräysten 22 §:n hulevesien viivytystä koskevasta määräyksestä.

RAKENNUSHANKE

Tontti sijaitsee Maakunnallisesti arvokkaaksi määritellyn kulttuuriympäristön: Tapiola ja Otaniemi alueella sekä valtakunnallisesti merkittävaksi määritellyn rakennetun kulttuuriympäristön (RKY): Otaniemen kampusalueella.

Tonttia ympäröivät rakennukset ovat pääosin oppilaitos-, toimisto-, tutkimus- ja hallintorakennuksia, joiden pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Hankkeessa toteutetaan yksi rakennus, johon sijoittuu kaksi toiminnaltaan erilaista osaa: nelikerroksinen toimisto-osa ja kaksikerroksinen tuotantotila (puhdastilaosa). Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on tuotanto- ja toimistorakennus. Rakennuksessa ei ole kellaria. Ensimmäinen kerros on maantasossa, +3,6. Lähtökohtana on ollut, että rakennuksen toiminta sekä toimisto- että tutkimuslaitoksena saa näkyä rakennuksen arkkitehtuurissa ja julkisivujen käsittelyssä. Rakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat toimisto-osassa paikalla murattu tiili, keraaminen laatta ja lasilankku, puhdastilaosassa säänkestävä teräs (cor-ten). Vesikatot ovat bitumikermipäällysteisiä. Toimisto-osan vesikatto on tasakatto ja puhdastilaosan vesikatto on loiva lapekatto. Rakennus liittyy toiminnallisesti ja yhdyskäytävän kautta olemassa olevaan kiinteistöön naapuritontilla 12.

Tontin pohjoisosa sijaitsee noin 250-300 metrin etäisyydellä Maarinlahdesta. Tontti rajautuu pohjoisreunastaan Maarintiehen. Itäpuolella on viheralue. Länsireunastaan tontti rajautuu Tekniikantiehen ja eteläreunasta viereisen tontin pysäköintialueeseen. Suunnitellun rakennuksen kohdalla sijaitsee hulevesikosteikkoja, jotka tullaan reitittämään uudelleen uudisrakentamisen tieltä. Rakennuksen maantasokerroksen lattiakorko +3,6. Nykyinen maanpinta vaihtelee pääosin tasojen +0,1...+3,6 (N2000) välillä. Lisäksi tontille on läjitetty vanhoja kaivumaita. Läjityksen korkeus on ylimmillään tasolla +9,7. Maarinkadun kevyen liikenteen väylän korko on välillä +2,8 - +3,2. Tekniikantien nykyinen korko tontin kohdalla on +1,3, mutta uuden katusuunnitelman mukainen korko tulee olemaan +2,6 - +2,9.

Tontille on tehty maaperän haitta-ainetutkimus. Tutkimusalueen maaperässä ei todettu VNa 214/2007 mukaisten ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita, eikä alueilla ole maaperän puhdistustarvetta haitta-aineiden osalta. Maaperätutkimuksissa havaittiin maaperän olevan osin rakennusjätettä sisältävää louhe- ja soramursketäyttöä 1-2 metriä maan pinnasta, minkä jälkeen maalaji vaihtuu saveksi. Täyttöä on

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

todennäköisesti tehty useina vuosina, sillä maan seassa havaittiin tutkimuksissa vaihtelevia humuskerroksia sekä juuria. Täyttömaan alaiset kerrokset ovat vanhaa merenpohjan savea. Kerrokset voivat sisältää orgaanista ainetta, joka on riski sulfidisaven esiintymiseen. Jätteellinen maa-aines otettava huomioon ylijäämämaa-aineksen käsittelyssä. Jätteellinen maa-aines on vietävä asianmukaiseen vastaanottoaikkaan tai jäte on poistettava seulomalla maa-aineksesta.

Kaupunkikuvaa ja ympäristöön soveltuvuutta on tarkasteltu poikkeamispäätöksen yhteydessä. Poikkeamislupaa varten pyydettiin lausunto Uudenmaan ELY-keskuksesta, jolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti huomiota hankkeen edellyttämiin useisiin poikkeamisiin ja mm. siihen, että hakemuksessa käsitellään myös katualueen laajennustarpeita ja niiden huomioonottamista. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että eri tavoitteiden yhteensovittamisen tulisi tapahtua asemakaavan muutoksen kautta poikkeamislupamenettelyn sijaan.

RAKENNUSOIKEUS

Tonttijaossa on osoitettu tontille rakennusoikeutta 14 919 kem². Poikkeamispäätöksen mukaan tontille osoitetun rakennusoikeuden saa ylittää pohjakerrokseen sijoitettavilla teknisillä tiloilla 3881 kem²:llä. Rakennusoikeutta on siten käytettävissä yhteensä 18 800 kem². Asemakaavassa sallitut rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat: rakennuksen tai sen osan ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja sosiaali- ja virkistyskäyttötiloja enintään 2 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Yksi yksikkö saa olla korkeintaan 400 kem². (6 §). Kortteliin saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. (8 §). Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerrokseen tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. (10 §). Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. (12 §). Autopaikat saa rakentaa kolmeen tasoon rakennusoikeuden lisäksi. (20 §)

Hankkeen kokonaisala on 25 128 m². Kerrosalaa on yhteensä 22 046 kem², josta asemakaavassa sallittua lisäkerrosalaa 1256 m² ja siirtymäsäännöksen sallimaa lisäkerrosalaa 2445 m². Lisäksi poikkeamisluvassa on annettu lupa sijoittaa teknisiä tiloja rakennuksen pohjakerrokseen. Kerrosten yläpuolelle on sijoitettu teknisiä tiloja, jotka voidaan toteuttaa asemakaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi (kerrosalalaskelmassa kohdassa muu ala 3058 m²). Lisäksi pohjakerrokseen on sijoitettu 4918 m² teknisiä tiloja. Sallittujen ylitysten jälkeen annettua kerrosalaa ei ylitetä. Hanke käyttää rakennusoikeutta kaikkiaan 18 345 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hankkeessa ei ole vähäisiä poikkeuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontille on asemakaavan mukaan rakennettava autopaikkoja vähintään seuraavasti: opetus- ja tutkimustilat 1ap / 120 kem2 ja toimistotilat 1 ap / 70 kem2. Poikkeusluvassa on saatu lupa soveltaa viereisen tontin pysäköintimäärävaatimusta 1 / 200 ap / kem2 laboratorio- ja varastotiloille, ja 1 / 100 ap / kem2 toimistotiloille, jonka perusteella pysäköintipaikkatarve on 96 ap.

Hankkeessa toteutetaan 158 ap, joista 123 ap sijaitsee pihamaalla ja 35 ap toimisto-osan ensimmäisessä kerroksessa. Pihalla olevista paikoista 62 ap on rasitesopimuksella tontti 12:n käytössä, jolloin tämän hankkeen käyttöön jää 96 ap. Autopaikoista kolme on LE-paikkoja. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 50 kem2, joista puolet oltava lukitussa ja katetussa tilassa. Pyöräpaikkoja on toteutettava 273 pp. Hankkeessa toteutetaan 275 pp, joista lukitussa ja sääsuojatussa tilassa on 232 pp.

Hankkeessa väestönsuojien tarve kerrosalan mukaan on 2 % rakennuksen kerrosalasta, 1 % myymälä-, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennusten sekä kokoontumisrakennusten kerrosalasta. Poikkeusluvalla myönnetty lisäkerrosala pohjakerroksen yläpuolisia puhdistiloja palvelevalle tekniselle tilalle ei mitoiteta väestönsuojatilan tarvetta. Em. teknistä tilaa ei voi käyttää esim. kokoontumis- ja liiketila/työpaikkatilana ilman väestönsuojakapasiteetin lisäämistä. Hankkeen väestönsuojan tarve on 194 m2. Suunnitelmassa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, yhteensä 208 m2. Suojatilaa niissä on yhteensä 196 m2. Normaaliaikana väestönsuojat ovat varastona ja polkupyörien pysäköintiä varten.

PUIDEN KAATAMINEN KIINTEISTÖLLÄ

Hankkeella on 1.4.2026 saatu lupa (2026-249) puiden kaatojen suorittamiseen ennen kuin rakentamislupa saa lainvoiman.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys, jonka mukaan kohteen ympäristössä on mahdollista runkomelua ja tärinää aiheuttavaa raideliikennettä ja tieliikennettä. Maarintien pohjoispuolella kulkee Raidejokerin raitiolinja ja Tietotien eteläpuolella kulkee Länsimetro kalliotunneleissa. Alueella kulkee myös raskasta tieliikennettä, erityisesti Tekniikantiellä. Kohteen toimintaan liittyy myös raskaalla ajoneuvokalustolla tehtävää säännöllistä huoltoliikennettä. Rakennuksen toimisto-osassa ei tarvita liikenteen tärinän ja runkomelun rakenteellisia torjuntatoimia. Puhdistilat on suunniteltu ja mitoitettu toiminnan edellyttämät vaatimukset täyttäväksi.

Rakennuksen teknisten laitteiden ympäristömelu: Kohteen rakennusten katoille ja seinäpinnoille sijoittuu talotekniikan laitteita ja säleiköitä, joiden ympäristömelutasoja ja torjuntatarpeita tarkastellaan ympäristömelun laskentamallinnuksen avulla. Talotekniikan laitteiden LAeq = 45 dB ohjearvo ei ylitä lähimpien melulle altistuvien kohteiden kohdalla. Kohteeseen sijoittuu myös varavoimakone, jonka koekäytöstä aiheutuu ajoittaista lyhytkestoista melua. Laitteiston koekäyttöpäivinä tuottamat melutasot eivät ylitä VNP 993/1992 [3] päiväajan ulkomelun ohjearvoa LAeq,7-22 = 55 dB lähimmissä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

melulle altistuvissa kohteissa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä (tontit 10, 12 ja 13) on laadittu alustava rasite-/yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien 12 ja 13 rajalla, yhdyskäytävästä, lauhdelämmön käytöstä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, paalulaatasta huolto liikenteelle, kaasusäiliöistä, kulku- ja ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista ja pelastustiestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 24.2.2026 ja antanut puoltavan lausunnon muutamin ehdoin. Jatkosuunnittelussa tuli lisätä puustoa ja istutuksia, tarkentaa pysäköintipaikkojen lukumäärää ja sijoittelua, panostaa erityisesti cor-ten-julkisivujen yksityiskohtiin, esittää periaatedetaljit lupahakemuksen liitteinä sekä kiinnittää huomiota haalausovien sijoitteluun ja integroimiseen rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Ehdot koskevat liito-oravien ja lepakoiden kulkureittien huomioimista piha-alueilla sekä ulkovalaistusta, tontilla esiintyviä vieraslajeja, hulevesiä, varautumista meritulviin, työmaavesien käsittelyä ja hallintaa sekä happamia sulfiittimaita. Alueella on todennäköinen sekä erittäin todennäköinen potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisalue (1 ja 2 luokka). Rakennusalueen hulevedet ohjautuvat Laajalahden Natura-alueelle. Karttatietojen mukaan pohjamaalaji on savea, jonka päällä osasta kiinteistöä on täyttöä alle 3 metriä. Lausunnossa edellytetään työmaapölysuunnitelman laatimista. Lisäksi on annettu ohjeita myöhempien kunnostustoimenpiteiden suorittamiselle

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Kiinteistön 49-10-19-12 omistaja on antanut suostumuksensa toteuttaa tonttien 12 ja 13 rakennusten välinen yhdyssilta sekä rakentaa alle neljän metrin päähän tontin rajasta.

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Rakentamislain 78 §:n nojalla myönnetään lupa maansiirto-, stabilointi-, paalutus- ja pohjanvahvistustöiden suorittamiseen ennen kuin rakentamislupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 700 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Ennen 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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia muuraus- ja keraamisen sauvan malleja 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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa, jos mainoslaitteiden koko ylittää 2 m² yhteensä.

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 käytävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.06.2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
+358 40 6368409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-461

Jakelu

Hakijat