



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

18.11.2021

## Kokoustiedot

Aika 18.11.2021 klo 17:00 - 21:14

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, Virastopiha 2C, 1. krs sekä Teams

Saapuvilla olleet

|       |                               |   |  |
|-------|-------------------------------|---|--|
| Läsnä | Karimäki Johanna              | puheenjohtaja   |  |
|       | Hentunen Mika                 | jäsen   |  |
|       | Häggman Bjarne                | jäsen   |  |
|       | Juuti Sini                    | jäsen   |  |
|       | Laakso Ville                  | jäsen   |  |
|       | Nieminen Jarmo                | jäsen   |  |
|       | Noponen Jyrki                 | jäsen   |  |
|       | Nores Mia                     | jäsen   | poissa esteellisenä klo<br>17:31-17:47 § 46<br>käsittelyn ajan<br>saapui klo 17:12 |
|       | Paukku Ari                    | jäsen   |  |
|       | Savela Sari                   | jäsen   |  |
|       | Sihto-Nissilä Sanna-<br>Liisa | jäsen   |  |
|       | Väätäinen Petri               | jäsen   |  |
|       | Hyttinen Oskari               | varajäsen   | paikalla klo 17:32-17:47<br>§ 46 käsittelyn ajan                                   |
|       | Virtanen Sofia                | varajäsen   |  |
|       | Markkula Markku               | kaupunginhallituksen edustaja                         |  |
|       | Hursti Hilma                  | nuorisovaltuuston edustaja                            |  |
|       | Timo Pasi                     | ympäristö- ja<br>rakennusvalvontakeskuksen<br>johtaja |  |
|       | Söderman Tarja                | ympäristöjohtaja                                      | poistui klo 18:21  |
|       | Nevas Mari                    | johtava kaupungineläinlääkäri                         | poistui klo 18:22  |
|       | Myllynen Maria                | valvontapäällikkö                                     | poistui klo 18:21  |
|       | Mäkelä Solja                  | rakennuslupapäällikkö                                 |  |
|       | Tuominen-Maila Anni           | rakennuslakimies                                      |  |
|       | Tiihonen Erja                 | hallintolakimies                                      | poistui klo 18:43  |
|       | Mäntymaa Eemi                 | lakimies  | poistui klo 18:41  |
|       | Schalin Christel              | kaupunkikuva-arkkitehti                               | poistui klo 19:00  |
|       | Nyman Marika                  | sihteeri  |  |



Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Petri Väätäinen  
pöytäkirjantarkastaja

Jyrki Noponen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.11.2021

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä</b> | <b>Liite</b> | <b>Otsikko</b>  | <b>Sivu</b> |
|---------------|--------------|---|-------------|
| § 40          |              | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen   | 5           |
| § 41          |              | Pöytäkirjan tarkastajien valinta  | 6           |
| § 42          |              | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 kolmas osavuosikatsaus  | 7           |
| § 43          |              | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kevään 2022 kokoukset   | 13          |
| § 44          | 1, 2         | Espoon seudun ympäristöterveyden maksutaksan tarkistaminen (kh-<br>asia)  | 15          |
| § 45          | 3            | Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan<br>tarkistaminen (kh-<br>asia)  | 19          |
| § 46          |              | Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Stena Recycling Oy:n<br>Ämmässuon käsittely-yksikön ympäristölupahakemuksesta<br>ESAVI/22457/2021  | 25          |
| § 47          |              | Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle asiassa: Kaapeleiden<br>asentaminen Espoonlahden pohjaan ja valmistelulupa, DNA Oyj<br>Espoo ja Kirkkonummi  | 32          |
| § 48          |              | Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle asiassa:<br>Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen, nykyisen<br>säännöstelypadon osittainen purkaminen sekä uuden padon ja<br>kalatien rakentaminen, Espoo | 36          |
| § 49          |              | Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 Hurraa-<br>tunnustus-palkintoehdokkaiden esittely   | 39          |
| § 50          |              | Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattomien<br>muutostöiden poistamiseksi kiinteistöillä 49-452-1-535 ja 49-452-1-<br>536, Palokärjenkuja 6, 02660 Espoo  | 42          |
| § 51          | 4            | Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, kiinteistö 49-452-2-1321  | 43          |
| § 52          |              | Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-353, Etuniemenkuja 5  | 48          |
| § 53          |              | Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-560 Puhurinpolku 1   | 55          |
| § 54          |              | Uudisrakennuslupa 2021-1391 Adjutantinkatu 1  | 59          |
| § 55          |              | Uudisrakennuslupa 2021-1390 Adjutantinkatu 1  | 69          |
| § 56          |              | Uudisrakennuslupa 2021-1373 Hyljetie 3  | 77          |
| § 57          |              | Uudisrakennuslupa 2021-1589 Harmaalaakso 4  | 88          |
| § 58          |              | Uudisrakennuslupa 2021-1552 Tynnyritie 2  | 96          |
| § 59          |              | Uudisrakennuslupa 2021-1752 Kiviruukinkatu 2  | 111         |
| § 60          |              | Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä  | 119         |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 40

18.11.2021

§ 40

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksen alussa puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ottaa käsiteltäväksi kohta 21 Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä kohdassa 10. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 11.11.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 41

18.11.2021

§ 41

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Petri Väätäinen ja Jyrki Noponen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

18.11.2021

6747/02.02.02/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 42

§ 42

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 kolmas osavuosisikatsaus**

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2021 kolmannen osavuosisikatsauksen.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen**

#### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Taloussuunnitelma 2019 – 2021 perustuu Espoo-tarinaan ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Kaupunginvaltuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo – tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021-2025. Tämän Take-ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

### Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen take-tavoitteet muodostuvat osin teemoista, joihin liittyvien tavoitteiden toteutuminen on epävarmaa. Kiinteistöveroselvityksessä ei ole löydetty verotuspuutteita ja kiinteistöveroselvityksestä saatava tuotto näyttää tässä vaiheessa vähäiseltä. Luontokeskus Haltian sopimukseen tavoiteltava muutos on vasta tulevana vuosina neuvoteltavana, eikä ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus ole sopimuksen neuvotteluosapuoli. HR-digi ja johtamisen ja taloushallinnon tietojärjestelmä uudistukset toteutetaan konsernihallinnon toimesta.

Vaikka kuluva vuoden henkilöstösäästöjen toimenpiteet toteutuvat, ei säästöt ennusteen mukaan näy vuoden 2021 tuloksessa raportointiteknisistä seikoista johtuen, mutta säästöt arvioidaan toteutuvan ja myös näkyvän tuloslaskelman kustannuksissa seuraavina vuosina.

Vuodelle 2021 suunnitellut ympäristöterveyden palvelualueen säästöt saadaan toteutettua ostopalvelujen kilpailutuksen myötä sekä toimintaa tehostamalla ja jatkossa säästöjä tavoitellaan edelleen toimintaa tehostamalla, mutta myös uusien toimitilaratkaisujen kautta.

Muut toiminnan tehostamisen toimenpiteet liittyen sijaisten käyttöön, matkakustannuksiin, asiointiportaaliin, hallinnon sekä kehittämisen organisointiin ja strategisten kumppanuuksien hallintaan etenevät suunnitellusti.

| Tavoitteet tuhatta euroa                      | 2021 | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | Yhteensä |
|---|------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Kiinteistöveroselvitys tuotto                 |      | 1 875 | 1 875 | 1 875 | 1 875 | 7 500    |
| Kiinteistöveroselvitys kustannus              | -45  | -45   | -45   | -45   | -45   | -225     |
| Henkilöstösäästö ja säästövapaiden purkaminen | 261  | 103   | 188   | 189   | 196   | 936      |
| Suomen Luontokeskus Haltian sopimus           | 0    | 0     | 0     | 0     | 200   | 200      |
| Terveysasemien tehokkuusprojektit             | 38   | 38    | 38    |       |       | 113      |
| Muut tavoitteet toiminnan tehostamiselle      | 79   | 15    | 17    | 17    | 17    | 144      |
|   | 332  | 1 986 | 2 072 | 2 036 | 2 243 | 8 668    |

### Tuloskortti

Toimialan tulostavoitteista johdetut tulostavoitteet on laadittu Ympäristönsuojelun ja Rakennusvalvonnan palvelualueille. Ympäristöterveydenhuollon palvelualueen tulostavoitteet on laadittu ennen sen liittymistä Ympäristö ja rakennusvalvontakeskukseen kuluva vuoden elokuussa. Vuoden 2021 tulostavoitteet ja lautakunnan asettamat tavoitteet arvioidaan toteutuvan.



Ympäristönsuojelun ja rakennusvalvontayksikön tuloskortit ovat katsauksen lisämateriaalina.

Ympäristöterveydenhuollon palvelualueen valvontasuunnitelmaan kirjatut tarkastusmäärät ovat elintarvikevalvonnan osalta toteutuneet 1-9/2021 ajalla 73 %:n, terveydensuojeluvalvonnan 66 %:n ja tupakkavalvonnan osalta 63 %:n tasolla.

### Palvelutuotteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen palvelutuotannon ennusteet eivät ole muuttuneet edellisen osavuosikatsauksen ennusteesta. Luontotalossa käynnit ennustetulla tavalla ja noin puolet talousarviosta arvioidaan toteutuvan.

Rakennusvalvonnan lupapalvelujen kysyntä on jatkunut ja ennuste on hiukan talousarviota korkeampi. Keskimääräinen suoritekustannus arvioidaan päätyvän lähes talousarvion tasolle 1640 euroa.

| Tuhatta euroa                     | Tot 2020 | TA 2021 | Tammi-Syys | Enn. 2021 |
|-----------------------------------|----------|---------|------------|-----------|
| Ympäristökonsultointi             | 1 484    | 1 706   | 1 102      | 1 771     |
| Ympäristötarkastus                | 657      | 749     | 502        | 684       |
| Luontotalossa käynti              | 328      | 381     | 248        | 381       |
| Asiantuntijapalvelut/konsultointi | 898      | 881     | 512        | 881       |
| Lupapalvelut                      | 3 056    | 2 996   | 2 573      | 3 200     |
|                                   |          |         | Tammi-Syys | Enn. 2021 |
| Suoritteet                        | Tot 2020 | TA 2021 | Syys       | Enn. 2021 |
| Ympäristökonsultointi             | 1 986    | 1 986   | 1 452      | 2 220     |
| Ympäristötarkastus                | 831      | 800     | 531        | 860       |
| Luontotalossa käynti              | 18 358   | 30 000  | 11 280     | 15 000    |
| Asiantuntijapalvelut/konsultointi | 23 012   | 23 012  | 11 503     | 23 012    |
| Lupapalvelut                      | 1 953    | 1 800   | 1 410      | 1 950     |
|                                   |          |         | Tammi-Syys | Enn. 2021 |
| Suoritekustannus                  | Tot 2020 | TA 2021 | Syys       | Enn. 2021 |
| Ympäristökonsultointi             | 747      | 859     | 759        | 798       |
| Ympäristötarkastus                | 791      | 936     | 946        | 795       |
| Luontotalossa käynti              | 17,9     | 12,7    | 22         | 25,4      |
| Asiantuntijapalvelut/konsultointi | 39       | 38,3    | 44,5       | 38,3      |
| Lupapalvelut                      | 1560     | 1660    | 1820       | 1640      |

### Käyttötalouden toteutuminen

Organisaatiomuutoksen myötä tukipalveluihin siirtyi 21 henkilöä muilta ympäristö- ja rakennusvalvontayksikön palvelualueilta. Tukipalvelujen vuoden 2021 kustannusennuste on 485 tuhatta euroa.

|                               | Käyttösuunnitelma<br>2021 | Toteuma<br>Tammi - loka | Ennuste<br>2021 |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Tukipalvelut -palveluyksikkö  |                           |                         |                 |
| Henkilöstökulut               |                           | 285                     | 485             |
| Palvelujen ostot              |                           | 6                       |                 |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat |                           | 2                       |                 |
| Muut kulut                    |                           | 0                       |                 |
|                               |                           | 293                     | 485             |

Ympäristönsuojelun palvelualueen käyttösuunnitelman Liito-orava life hankkeen sekä arvioidut tuotot ja kustannukset jäävät n. 200 tuhatta euroa käyttösuunnitelmasta edellisessä osavuosisikatsauksessa arvioidun mukaisesti.

|                                | Käyttösuunnitelma<br>2021 | Toteuma<br>Tammi - loka | Ennuste<br>2021 |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ympäristönsuojelun palvelualue |                           |                         |                 |
| Maksutuotot                    | 71                        | 47                      | 71              |
| Tuet ja avustukset             | 265                       | 93                      | 72              |
|                                | 335                       | 140                     | 143             |
| Henkilöstökulut                | 1 951                     | 1 440                   | 1 704           |
| Palvelujen ostot               | 956                       | 641                     | 958             |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat  | 219                       | 12                      | 24              |
| Vuokrat                        | 397                       | 329                     | 397             |
| Muut kulut                     | 6                         | 4                       | 6               |
|                                | 3 529                     | 2 427                   | 3 090           |

Ympäristöterveydenhuollon toteutuneeseen palkkakustannukseen on kirjautunut suunniteltua enemmän kustannuksia, vaikka palvelualueen henkilöstösuunnitelma on toteutunut suunnitellulla tavalla. Tästä on aiheutumassa 130 tuhannen euron ylitys käyttösuunnitelman henkilöstökustannuksiin.

|                                 | Käyttösuunnitelma<br>2021 | Toteuma<br>Tammi - loka | Ennuste<br>2021 |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ympäristöterveydenhuollon palv. |                           |                         |                 |
| Toimintatulot                   | 897                       | 693                     | 897             |
| Henkilöstökulut                 | 1 611                     | 1 456                   | 1 742           |
| Palvelujen ostot                | 406                       | 280                     | 406             |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat   | 27                        | 9                       | 27              |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

18.11.2021

|            |       |       |       |
|------------|-------|-------|-------|
| Vuokrat    | 243   | 200   | 242   |
| Muut kulut | 7     | 1     | 7     |
|            | 2 293 | 1 945 | 2 424 |

Rakennusvalvonnan palvelualueella toteutuneen perusteella näyttää siltä, että sisäiset tuotot ovat ylittämässä 350 tuhannella ja ulkoiset tuotot 900 tuhannella käyttösuunnitelman. Palvelujen ostot arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti. Käyttösuunnitelmassa aliarvioidut henkilöstökustannukset eivät organisaatiomuutoksen vuoksi näy palvelualueen ennustevertailussa, mutta palvelualueelta muodostuu Ympäristö- ja rakennusvalvonta keskuksen henkilöstökustannuksiin noin 150 tuhannen euron ylitys.

| Rakennusvalvonnan palvelualue | Käyttösuunnitelma<br>2021 | Toteuma<br>Tammi - loka | Ennuste<br>2021 |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ulkoiset tuotot               | 5 100                     | 4 831                   | 6 000           |
| Sisäiset tuotot               | 100                       | 365                     | 450             |
|                               | 5 200                     | 5 196                   | 6 450           |
| Henkilöstökulut               | 3 087                     | 2 596                   | 2 970           |
| Palvelujen ostot              | 387                       | 347                     | 386             |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | 25                        | 25                      | 25              |
| Vuokrat                       | 369                       | 305                     | 369             |
| Muut kulut                    | 10                        | 5                       | 10              |
|                               | 3 877                     | 3 277                   | 3 760           |

Koko keskuksen tuotot arvioidaan ylittyvät miljoona euroa ja henkilöstökustannukset arvioidaan ylittyvän 250 tuhatta euroa. Toimintamenoista puolestaan aineet- ja tarvikkeet alittuvat 200 tuhatta euroa mainitun Liito-orava life- hankkeen istutuskustannusten jäädessä yksikön käyttötalouden ulkopuolelle.

| Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus | Käyttösuunnitelma<br>2021 | Toteuma<br>Tammi - loka | Ennuste<br>2021 |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Toimintatulot                        | 6 433                     | 6 029                   | 7 490           |
| Henkilöstökulut                      | 6 649                     | 5 777                   | 6 901           |
| Palvelujen ostot                     | 1 749                     | 1 274                   | 1 750           |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat        | 270                       | 48                      | 76              |
| Vuokrat                              | 1 009                     | 834                     | 1 009           |
| Muut kulut                           | 22                        | 10                      | 23              |
|                                      | 9 699                     | 7 943                   | 9 759           |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 42

18.11.2021

### **Henkilöstö**

Organisaatiomuutoksen jälkeen Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen syyskuun palkkalistalle kuului 107 vakinaista henkilöä, joista kuului tukipalveluihin 21 henkilöä, ympäristönsuojeluun 23 henkilöä, ympäristöterveydenhuoltoon 28 henkilöä ja rakennusvalvontaan 35 henkilöä.

Määräaikaisessa työsuhteessa palkkalistalla oli 11 henkilöä, joista oli tukipalveluissa 4 henkilöä, ympäristön suojelussa 6 henkilöä ja rakennusvalvonnassa yksi henkilö.

Lisäksi ympäristön suojelussa oli kolme harjoittelijaa.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- Rakennusvalvonnan palvelualueen tulokortit
- Ympäristönsuojelun palvelualueen tulokortti kokouksessa muutettu

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 43

18.11.2021

8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 43

§ 43

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kevään 2022 kokoukset**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laaksonen Maija TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2022 kevätkaudella seuraavasti:

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| 27.1.2022 | torstai     | klo 17.00 |
| 16.2.2022 | keskiviikko | klo 17.00 |
| 10.3.2022 | torstai     | klo 17.00 |
| 31.3.2022 | torstai     | klo 17.00 |
| 28.4.2022 | torstai     | klo 17.00 |
| 19.5.2022 | torstai     | klo 17.00 |
| 9.6.2022  | torstai     | klo 17.00 |
| 30.6.2022 | torstai     | klo 17.00 |

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kaupunginhallituksen kokoushuoneessa, osoitteessa Virastopiha 2 C 1. krs., Espoon keskus, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

Mikäli koronavirusepidemia niin edellyttää, kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 43

18.11.2021

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

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 44

18.11.2021

11264/02.05.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 44

§ 44

## **Espoon seudun ympäristöterveyden maksutaksan tarkistaminen (kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nevas Mari  
Savolainen Tuula  
Markkula Annukka  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1. hyväksyy Espoon seudun ympäristöterveys -valvontayksikön taksan ja maksut, jotka on koottu taksan liitteenä oleviin maksutaulukoihin
2. kumoaa aiemmin voimassa olevan ympäristöterveydenhuollon taksan ja maksut
3. päättää, että taksa ja maksutaulukko ovat mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta voimassa 1.1.2022 alkaen.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kunnan ympäristöterveydenhuollon valvontaviranomaisten on perittävä toiminnanharjoittajilta kunnassa hyväksytyn taksan mukainen maksu suunnitelmallisen valvonnan tarkastuksista, näytteenotoista ja tutkimuksista. Myös mm. ilmoitusten käsittely, kohteen hyväksyminen ja määräysten noudattamatta jättämiseen perustuva valvonta on maksullista. Sen sijaan epidemioiden ja terveystaapailijien selvittäminen tehdään kunnan kustannuksella. Maksut tulee määritellä siten, että ne vastaavat enintään suoritteiden tuottamisesta aiheutuneita kustannuksia. Tästä poikkeuksena tupakkalain perusteella määrättyjen vuosivalvontamaksujen

sekä 1.1.2022 voimaan tulevien, elintarvikelain ja terveydensuojelulain mukaisten vuosittaisten perusmaksujen ei tarvitse olla kustannusvastaavia, vaan ne on katsottava veroluonteisiksi maksuiksi.

Espoon kaupunginhallitus on hyväksynyt Espoon seudun ympäristöterveyden maksutaksan 12.4.2021 § 117.

Tässä esityksessä maksutaksa on päivitetty vastaamaan 21.4.2021 voimaan tullutta uutta elintarvikelakia (297/2021) ja siinä on lisäksi huomioitu terveydensuojelulain (763/1994) uudistukseen sisältyvä valvonnan vuosittainen perusmaksu. Taksan laadinnassa on hyödynnetty Kuntaliiton mallitaksaa.

Merkittävimmät päivitykset maksutaksaan ovat pykälittäin seuraavat:

### **1 § Soveltamisala**

Maksutaksan soveltamisalaan lisätään seuraava kappale:  
Rekisteröidyn alkutuotannon suunnitelmallisen valvonnan tarkastuksista ei peritä maksuja. Hyväksytyiltä itujen alkutuotantopaikoilta peritään suoriteperusteiset maksut 73 §:n 1 ja 2 mukaan. Jos rekisteröityyn alkutuotantoon tehdään uusintatarkastus laiminlyönnin johdosta, tarkastuksesta peritään maksu. Valvonnan perusmaksusta vapautetut kyläkaupat ja yleishyödylliset yhteisöt harjoittavat pääsääntöisesti rekisteröityä elintarviketoimintaa ja kuuluvat suunnitelmallisen, riskiperusteisen valvonnan piiriin. Vaikka näiltä toimijoilta ei peritä valvonnan vuosittaista perusmaksua, niiltä peritään 73 §:ssä säädetyt suoriteperusteiset maksut.

### **2 § Maksujen määräytymisperusteet**

Kohtaan 2.5 lisätään maininta siitä, että elintarvikevalvonnan suunnitelmallinen näytteenotto ei ole erikseen maksullista, vaan se sisältyy valvonnan vuosittaiseen perusmaksuun.

### **3 § Käsittely- ja hyväksymismaksut**

Kohtaan 3.2 lisätään maininta siitä, että käsittely- tai hyväksymismaksua sovelletaan myös toiminnanharjoittajan vaihtumisesta ilmoittamiseen.

Lisätään uusi kohta 3.3: Elintarvikelain mukaisen toiminnan osalta maksu peritään lisäksi toiminnan lopettamista koskevan ilmoituksen käsittelystä.

Lisätään uusi kohta 3.5: Terveystensuojelulain mukaisen toiminnan keskeyttämistä ja päättymistä koskevien ilmoitusten käsittely on kuitenkin maksutonta.



### **8 § Valvontamaksun määrääminen poikkeustapauksissa**

Lisätään uusi kohta 8.3 koskien maksua, joka peritään, mikäli tarkastusta ei voida tehdä valvontakohteesta johtuvasta syystä, eikä tarkastus- tai näytteenottokäyntiä ole peruttu ennen tarkastusta.

### **12 § Maksun suorittaminen ja periminen**

Kohdasta 12.6 poistetaan virheellinen tieto toiminnan aloittamisajankohtaan liittyvästä poikkeuksesta maksuun. Lääkelain mukaisten nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan vuosittainen valvontamaksu (100 €) on sama huolimatta toiminnan aloittamisen ajankohdasta.

Maksutaksaan on lisätty uusi pykälä;

### **15 § Valvonnan perusmaksu, elintarvikelaki (297/2021) ja terveydensuojelulaki (763/1994)**

Uudessa pykälässä huomioidaan elintarvikelain ja terveydensuojelulain uudistuksessa säädetty valvonnan vuosittainen perusmaksu 150 euroa, joka peritään erikseen määritellyiltä, valvonnan piiriin kuuluvilta toiminnanharjoittajilta. Valvonnan vuosittainen perusmaksu astuu voimaan 1.1.2022.

Muutokset maksutaulukoihin:

Elintarvikevalvontamaksuja koskevaan taulukkoon on lisätty kohta ”Ilmoituksen käsittelymaksu, toiminnan lopettaminen, keskeyttäminen tai pienentäminen”.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Elintarvikelaki (297/2021) 72, 73, 74 ja 76 §

Tupakkalaki (549/2016) 90,91,92 ja 106 §

Lääkelaki (395/1987) 54a ja d §

Terveydensuojelulaki (763/1994, muut 942/2016) 50, 50 a ja 56 §

Eläinlääkintähuoltolaki (765/2009) 21 §

Espoon kaupungin hallintosääntö: I osan 2 luvun 3 §:n 29 kohta ja I osan 4 luvun 11 §:n 10 kohta

Kuntalaki (410/2015) 143 §

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Espoon seudun ympäristöterveyden maksutaksa kokouksessa muutettu
- 2 Espoon seudun ympäristöterveyden maksutaulukot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 44

18.11.2021

**Oheismateriaali**

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 45

18.11.2021

11226/02.05.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 45

§ 45

## **Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan tarkistaminen (kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiihonen Erja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se tarkistaa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan ja siihen sisältyvän maksutaulukon liitteen mukaisesti siten, että ne tulevat mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta voimaan 1.1.2022. Tällä päätöksellä kumotaan aiemmin voimassa ollut kaupunginhallituksen 4.6.2018 hyväksymä taksa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Toimivalta ja maksujen lakisääteiset perusteet**

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 11 §:n 10 kohdan mukaan lautakunta tekee toimialansa osalta esityksen kaupunginhallitukselle lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta. Kaupunginhallitus päättää kaupungin palveluista tai muista suoritteista perittävien maksujen suuruudesta hallintosäännön I osan 2 luvun 3 §:n 29 kohdan nojalla.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen käsittelemistä asioista on mahdollista periä maksu vain silloin, kun laissa niin säädetään. Maksut ovat julkisoikeudellisia maksuja, jotka ovat suoraan ulosottokelpoisia. Kunnalle perittävä maksu voi vastata enintään suoritteen tuottamisesta

kunnalle aiheutuvia kokonaiskustannuksia. Maksun perusteista määrätään tarkemmin kunnan hyväksymässä taksassa.

Taksan perusteena olevat maksun perimiseen oikeuttavat säännökset ovat [ympäristönsuojelulain \(527/2014\)](#) 205 §:ssä, [vesilain \(587/2011\)](#) 18 luvun 12 §:ssä, [jätelain \(646/2011\)](#) 144 §:ssä, [merenkulun ympäristönsuojelulain \(1672/2009\)](#) 13 luvun 1 §:ssä, [maa-aineslain \(555/1981\)](#) 23 §:ssä, [maankäyttö- ja rakennuslain \(132/1999\)](#) 145 §:ssä, [maastoliikennelain \(1710/1995\)](#) 30 §:ssä ja [vesiliikennelain \(782/2019\)](#) 106 §:ssä.

### **Taksan ja maksutaulukon muutokset**

Ympäristönsuojeluviranomaisen taksaa esitetään tarkistettavaksi ympäristönsuojelulain, jätelain, maastoliikennelain ja vesiliikennelain muutosten johdosta. Lisäksi maksuihin ehdotetaan korotuksia joidenkin maksujen osalta. Taksan tekstiosaan ehdotetut muutokset ovat luettavissa oheismateriaalina olevista rinnakkaisteksteistä. Uudet maksulliset toiminnot ja korotetut maksut ilmenevät ohjeismateriaalina olevasta maksuvertailusta (muutosehdotus). Maksuvertailussa on huomioitu voimassa oleva Espoon maksu, maksun muutosehdotus sekä Helsingin ja Vantaan voimassa olevat maksut.

#### Ympäristönsuojelulain mukaiset uudet maksut

Ympäristönsuojelulain yleistä ilmoitusmenettelyä koskeva 10 a luku tuli voimaan 1.2.2019. Menettelyn myötä eräät aiemmin ympäristöluvanvaraiset toiminnot siirtyivät hieman kevyempään ilmoitusmenettelyyn. Näille toiminnoille esitetään lisättäväksi maksutaulukkoon maksu, joka on noin 90 % vastaavan toiminnon ympäristöluvan mukaisesta maksusta. Maksu on peritty aikaisemmin tuntiveloituksen perusteella. Käsittelyajassa ei ole merkittäviä eroja verrattuna ympäristölupahakemuksen käsittelyyn. Maksutaulukossa on huomioitu sulkujen sisällä myös maksu, joka peritään, jos toimintaan tarvitaan ilmoituksen sijasta ympäristölupa ympäristönsuojelulain 29 a §:ssä mainituilla perusteilla.

#### Jätelain mukaiset uudet maksut

Jätelain 1.1.2018 voimaan tulleen muutoksen jälkeen jätelain 124 §:ssä tarkoitetuista laitosten ja yritysten määräaikaistarkastuksista ja muista säännöllisistä valvontatoimista, jotka perustuvat 124 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin suunnitelmiin, on voinut periä maksun. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava suunnitelma jätteen ammattimaisen keräyksen valvontaa varten sekä sellaisten valvontavastuullaan olevien toimintojen tarkastamiseksi, joihin liittyy tai

voidaan perustellusti olettaa liittyvän jätteen kansainvälisiä siirtoja. Suunnitelman voi yhdistää ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuun valvontaohjelmaan.

Jätelain mukaiseksi valvontamaksuksi ehdotetaan samaa maksua kuin ympäristönsuojelulain mukaisesta säännölliseen valvontaan perustuvista tarkastuksista eli 300 euroa. Maksua ei kuitenkaan peritä kahteen kertaan, jos toiminto on sekä jätelain että ympäristönsuojelulain nojalla säännöllisen valvonnan ja maksullisten tarkastusten piiriin kuuluvaa. Tämä on huomioitu taksan 5 §:ssä, mihin on tehty asiaa koskeva lisäys viimeiseksi momentiksi.

Maksu voidaan periä myös tarkastuksista ja muista valvontatoimista, jotka ovat tarpeen jätelain 75, 125 ja 126 §:ssä tarkoitetun kiellon tai määräyksen antamiseksi ja sen noudattamisen valvomiseksi. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi antaa jätelain 75 §:n nojalla määräyksen roskaantuneen alueen siivoamiseksi. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myös 125 §:n mukaisesti toimittamansa tarkastuksen nojalla antaa muuta kuin ympäristöluvanvaraista toimintaa koskevan yksittäisen määräyksen, joka on tarpeen roskaantumisen ehkäisemiseksi tai jätehuollon asianmukaiseksi järjestämiseksi. Jätelain 126 § koskee valvontaviranomaisten oikeutta antaa kieltoja ja määräyksiä jätelakia tai sen nojalla annettuja asetuksia tai määräyksiä rikkoneelle. Edellä mainittujen tarkastusten maksuksi esitetään 190 euroa, mikä vastaa ympäristönsuojelulain mukaista maksua tarkastuksista. Tarkastuksiksi luetaan tässä yhteydessä myös valvontakäynnit maastossa, missä selvitetään alueen roskaantuneisuutta.

Jätelain mukaisten valvontamaksujen lisäämisen vuoksi on taksan 5 §:ään lisätty mikroyritysten kohdalle viittaus jätelain asianomaiseen säännökseen ja maininta luonnollisista henkilöistä. Jätelain 144 a §:ssä edellytetään, että luonnolliselta henkilöltä, joka ei harjoita taloudellista toimintaa, sekä ympäristönsuojelulain 206 §:ssä tarkoitetulta mikroyritykseltä perittävien maksujen on oltava kohtuulliset ottaen huomioon toiminnan laajuus ja luonne. Erityisesti jätelain mukaiset tarkastukset roskaantuneilla kiinteistöillä voivat koskea myös luonnollisia taloudellista toimintaa harjoittamattomia henkilöitä. Heidän osaltaan, samoin kuin mikroyrityksiltä, normaalista maksusta vähennetään 30 %:a eli vastaavasti kuten ympäristönsuojelulain mukaisista tarkastuksista. Käytännössä maksuja perittäisiin kuitenkin harvoin, koska yleensä kiinteistöt siivotaan kehotuksen perusteella ilman, että on tarpeen edetä määräysvaiheeseen. Tarkastuksista voi periä maksun vasta silloin, jos kehotusta ei ole noudatettu ja lautakunta joutuu antamaan määräyksen kiinteistön siivoamiseksi.

### Maastoliikennelain ja vesiliikennelain mukaiset maksut

Maastoliikennelain 1.1.2020 voimaan tulleen muutoksen jälkeen kunta on voinut periä maksun maastoliikennelain 30 §:ssä tarkoitetusta kilpailu- ja harjoitusluvasta.

Maastoliikennelain 30 §:n 1 momentin mukaan moottorikäyttöisillä ajoneuvoilla tapahtuvaan kilpailujen ja harjoitusten toistuvaan tai pysyvään järjestämiseen samassa maastossa on haettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lupa. Lisäksi lupa on saman säännöksen toisen momentin nojalla haettava myös yksittäisen tapahtuman järjestämiseen, jos tapahtumasta on odotettavissa huomattavia haittoja luonnolle, muulle ympäristölle, asutukselle, yleiselle virkistyskäytölle, kalastukselle tai muulle yleiselle tai yksityiselle edulle.

Maksuksi esitetään 800 euroa silloin, kun kyse on toistuvista tai pysyvistä kilpailuista tai harjoituksista, ja 300 euroa yksittäisestä tapahtumasta. Espoossa on ollut vuosittain yksi maastoliikennelain mukainen lupahakemus harjoitusten toistuvaan järjestämiseen samassa maastossa.

Vastaavasti kuten maastoliikennelain mukaisista kilpailu- ja harjoitusluvista myös 1.6.2020 voimaan tulleen uuden vesiliikennelain 106 §:ssä tarkoitetuista kilpailujen, harjoitusten ja tapahtumien luvista on mahdollista periä kunnan taksan mukainen maksu.

Moottorikäyttöisellä vesikulkuneuvolla suoritettavien kilpailujen, harjoitusten tai muiden tapahtumien toistuvaan tai pysyvään järjestämiseen samalla vesialueella on haettava kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lupa. Lisäksi lupa on haettava myös yksittäisen tapahtuman järjestämiseen, jos tapahtumasta on odotettavissa merkityksellisiä ympäristöhaittoja.

Maksuiksi ehdotetaan samoja maksuja kuin maastoliikennelain mukaisista luvista. Toistaiseksi tällaisia lupia ei ole vielä ollut käsiteltävänä.

### Maksujen tarkistukset

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksaa ja maksutaulukkoa on viimeksi tarkistettu kaupunginhallituksessa 4.6.2018 ja muutokset tulivat voimaan 1.7.2018. Taksaan ja maksutaulukkoon tehtiin silloin ympäristönsuojelulain muutoksista johtuvat päivitykset. Maksuja korotettiin viimeksi 1.9.2014. Omakustannusarvoon ei ole tullut muutoksia, joten maksuja ei esitetä korotettavaksi kustannustason nousun perusteella. Korotuksia esitetään kuitenkin eräisiin oheismateriaalina olevasta maksuvertailusta ilmeneviin maksuihin (muutosehdotus), jotka ovat selvästi jääneet ajankäytöllisesti tarkasteltuna jälkeen Helsingin ja Vantaan maksuista. Korotetuissa maksuissa on kuitenkin huomioitu Espoon

alhaisempi omakustannusarvo eli työtunnin hinta. Samalla maksuja on hieman yhtenäistetty. Maksuja on mahdollista tapauskohtaisesti joko alentaa tai korottaa taksan 5 tai 6 §:n nojalla, jos työmäärä poikkeaa merkittävästi keskimääräisestä.

Käytännössä maksujen korotuksilla ja uusilla maksuilla ei ole merkittävää vaikutusta kertyviin tuloihin. Vuosittain käsitellään noin 1–3 ympäristölupahakemusta, ja yleisimmät lupatyyppit ovat jätteiden ammattimainen käsittely ja murskaamo. Yleiseen ilmoitusmenettelyyn kuuluvia asioita kertynee vuosittain suunnilleen sama määrä. Rekisteröintimenettelyyn kuuluvien toimintojen osuus vaihtelee vuosittain. Vuonna 2020 tehtiin 6 rekisteröintiä. Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamia (käytöstä poistettujen öljysäiliöiden maahan jättämisistä) on ollut vuosittain noin 20. Valvontaohjelmaan perustuvia ympäristönsuojelulain mukaisia maksullisia tarkastuksia on tehty noin 30 vuodessa. Jätelain mukaisia suunnitelmallisia tarkastuksia tulee olemaan vähemmän ja määrät vaihtelevat vuosittain. Määräysten antamiseksi ja niiden noudattamisen valvomiseksi tehtyjä tarkastuksia ei ole mahdollista etukäteen ennakoita, mutta niiden määrä tulee olemaan hyvin vähäinen. Määrällisesti suurin maksullisten toimintojen ryhmä on meluilmoitukset, joita käsitellään vuosittain noin 100. Suurimmat maksut kertyvät kuitenkin maa-ainesluvista, joissa maksu määräytyy maa-ainesten ottomäärän perusteella. Vuonna 2020 käsiteltiin yksi yhdistetty ympäristö- ja maa-aineslupa.

Merkittävä osa kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen työpanoksesta kuluu sellaisten päätösten valmisteluun, joista ei ole mahdollista periä maksua, sekä maksuttomaan valvontatyöhön, neuvontaan ja muuhun asiakaspalveluun.

Voimassa oleva Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa ja taksan liitteenä oleva maksutaulukko ovat nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla: <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/ymparistonsuojelu/ymparistovalvonta/ymparistovalvonnan-luvat-ilmoitukset-ja-rekisterointi>

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa ja maksutaulukko, saavutettava

## Oheismateriaali

- Rinnakkaistekstit, Muutokset Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksaan, saavutettava
- Maksuvertailu, Espoon, Helsingin ja Vantaan ympäristönsuojeluviranomaisen maksut, ei saavutettava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 45

18.11.2021

- Maksuvertailu, Espoon, Helsingin ja Vantaan ympäristönsuojeluviranomaisen maksut, saavutettava

**Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

18.11.2021

10728/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 46

§ 46

**Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Stena Recycling Oy:n  
Ämmässuon käsittely-yksikön ympäristölupahakemuksesta  
ESAVI/22457/2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salonpää Lea  
Laiho Maria T  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Stena Recycling Oy:n Ämmässuon käsittely-yksikön ympäristölupahakemuksesta ESAVI/22457/2021 seuraavan lausunnon:

Stena Recycling Oy:n toiminta edistää kiertotalouden toteutumista käytännössä. Ämmässuon toiminta-alueelle rakennetaan halli, jossa esikäsitellään ja varastoidaan vastaanotettavia jätelajeja. Hallissa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia jätteitä sisältävää materiaalia, kuten romuajoneuvojen nesteitä ja akkuja sekä sähkö- ja elektroniikkaromua. Tämä estää mahdollisten valumiinien pääsyn alueen ulkopuolelle. Kuitenkin alueelta lähteviä hulevesiä on käsiteltävä hakemuksen mukaisesti ja toiminnanharjoittajan on osallistuttava Ämmässuon ja Kulmakorven alueen vesien tarkkailuohjelmaan.

Toiminnasta ei arvioida aiheutuvan vaikutuksia terveyteen ja vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä. Koska kyseessä on uusi toiminta, on vaikutukset arvioitu muista Stena Recycling Oy:n vastaavista yksiköistä saatujen kokemusten ja tarkkailutulosten perusteella. Toiminnasta aiheutuva liikenne lisää jonkin verran Ämmässuon alueen nykyistä liikennettä.

Alueella tapahtuvaa toimintaa tulee harjoittaa mahdollisimman häiriöttömästi, ja toiminnassa tulee ottaa riittävällä tasolla huomioon ympäristöön vaikuttavat ja ympäristöterveydelliset seikat. Alueen kaikkiin toimintoihin liittyvät yhteisvaikutukset on huomioitava, niitä on seurattava ja niistä tiedotettava lähiasutukselle. Rakentamisen ja käytön aikana on haittaeläinten torjuntaan hyvä kiinnittää huomiota. Rakentamisaikaisia

haittoja (melu, värinä, ilmanlaatu, pöly) tulee torjua ja seurata parhain mahdollisin menetelmin.

Hakemuksen mukaan toiminta-aika on arkisin kello 6.00–22.00. Poikkeuksellisesti toimintaa voi olla kiireisinä aikoina myös viikonloppuisin klo 7.00–18.00 ja arkipyhäisin klo 7.00–16.00. Toiminta-aikaa koskevassa lupamääräyksessä on syytä rajoittaa ulkona tapahtuvia meluisimpia toimintoja, kuten haketusta ja kolinaa, koska melutaso saattaa aiheuttaa lähiasutukselle terveys- ja viihtyvyyshaittaa.

Toiminnoista aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista päiväohjearvoa 55 dB (LAeq) piha-alueilla eikä sisätiloissa asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaisia keskiäänitasojen toimenpiderajoja. Melumallinnuksen mukaan melun ohjearvot eivät ylitä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Melutasot on kuitenkin syytä mitata lähimpien asuin- ja lomarakennusten kohdalla siten, että siinä on mukana kaikki työvaiheet sisältäen meluisimmat osiot, jotta tulos kuvaa todellista tilannetta.

Kohteen läheisyydessä on talousvesikaivoja. Tulee huolehtia siitä, että lähialueiden yksityiskaivojen veden antoisuus ja laatu ei heikkene.

Toiminta voidaan aloittaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, koska toiminnan aloittaminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Suunniteltu laitospaikka voidaan tarvittaessa ennallistaa, ja luvanhakija on sitoutunut asettamaan vakuuden kohteen palauttamiseksi alkuperäiseen tilaan.

Espoon terveydensuojeluviranomainen hoitaa Espoon ja Kirkkonummen terveydensuojelutehtävät.

## Käsittely

Mia Nores ilmoitti olevansa esteellinen, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Nores on toiminnanjohtajana Suomen Romukauppiaiden Liitto ry:ssä, joka edustaa metallinkierrättäjiä ja jonka jäsen Stena Recycling on. Lisäksi hän on varajäsenenä HSY:n hallituksessa ja toiminta sijoittuu HSY:n omistamalle kiinteistölle (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta).

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Hakemuksen tiedot

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) on 7.10.2021 pyytänyt eri tahoilta lausuntoa Stena Recycling Oy:n Ämmäsuon käsittely-yksikön ympäristölupahakemuksesta ja toiminnan aloittamisluvasta 16.11.2021 mennessä. Lisäaika lausunnon antamiseen on saatu 30.11.2021 asti. Kuulutusaika on 7.10. – 16.11.2021. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävissä osoitteessa <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2027404>

Stena Recycling Oy hakee ympäristölupaa uuden Ämmäsuon jätteenkäsittely-yksikön toiminnalle osoitteessa Ämmäsuontie 8, 02820 Espoo. Kyseessä on uusi toiminta, joka on tarkoitus aloittaa syksyllä 2022.

### Vastaanotettavat materiaalit ja toiminta-aika

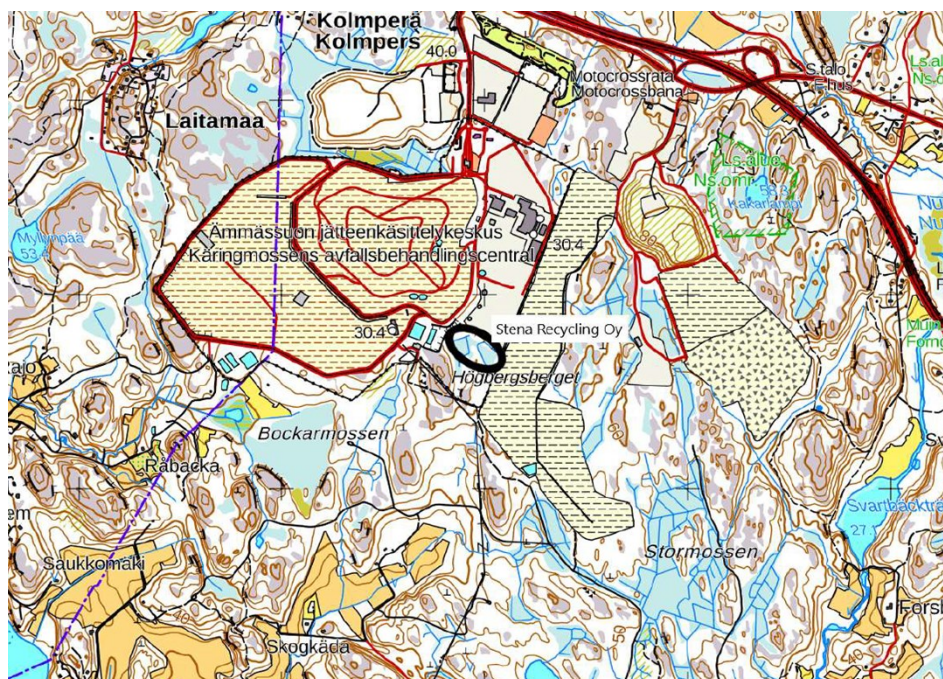
Stena Recycling Oy:n Ämmäsuon yksikössä aiotaan ottaa vastaan teollisuudessa, kaupassa, rakentamisessa ja kotitalouksissa syntyviä hyödyntämiskelpoisia jätteitä eli kierrätysmateriaaleja. Jätteet vastaanotetaan, lajitellaan, käsitellään, välivarastoidaan ja toimitetaan hyötykäyttöön tai edelleen jatkojalostukseen. Toimijalla on kattava jätteiden käsittely- ja tarkkailusuunnitelma.

Vastaanotettavia materiaaleja ovat metallit, romuajoneuvot, autonrenkaat, sähkö- ja elektroniikkaromu, akut, paristot, energijäte, paperi, pahvi, puu, muovi, kumi, lasi, rakennus- ja purkujäte sekä vaaralliset jätteet. Vastaanotettavien jätteiden kokonaismäärä on 90 520 tonnia vuodessa ja kertavarastointimäärä enintään 6 410 tonnia.

Toiminta-aika on arkisin kello 6.00–22.00. Poikkeuksellisesti toimintaa voi olla kiireisinä aikoina myös viikonloppuisin klo 7.00–18.00 ja arkipyhäisin klo 7.00–16.00.

### Sijainti

Toiminta sijoittuu 1,8 ha määräalalle kiinteistöllä 49-91-1-5. Kiinteistön omistaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY. Alue on HSY:n Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen yhteydessä. Liikennöinti alueelle tapahtuu Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen portin kautta.



Kuva 1. Stena Recycling Oy:n Ämmässuon käsittely-yksikön sijainti HSY:n Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella.

Alueelle sijoitettavat kiinteät rakenteet ovat halli, toimisto- ja sosiaalityötilarakennus, vaaka-asema, lastukatos, katos pientuojien materiaaleja varten, paalain, arkkuleikkuri ja sähkökeskus. Alue aidataan, valaistetaan ja varustetaan valvontakamerajärjestelmällä. (Oheismateriaali)

Lähin asutus ja Fagerängin ratsutalli sijaitsevat noin 900 metrin etäisyydellä länsipuolella. Lähimpään loma-asutukseen sekä Laitamaan ja Kolmperän asuinalueille on etäisyyttä noin 1,5 km.

### Liikennemäärät

Arvioitu liikennemäärä laitokselle on 20–40 raskasta ajoneuvoa ja noin 10 henkilöautoa vuorokaudessa.

Liikennöinti alueelle tapahtuu olemassa olevien liikennereittien kautta Turunväylältä Nupurintielle ja edelleen Ämmässuontielle. Liikenne alueelle kulkee ainakin aluksi Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen pääportin kautta.

### Kaavoitus

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa toiminta sijoittuu Yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET).

Ämmässuon asemakaavassa toiminta-alueetta koskee kaavamerkintä Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-2).

### **Pohjavedet, pintavedet ja vesistökuormitus**

Alueelle rakennetaan hulevesien johtamisjärjestelmä ja asennetaan hiekanerotus- ja öljynerotuskaivot. Hulevesiviemäri varustetaan sulkuventtiileillä vuoto- ja tulipalotilanteiden varalle. Toiminta-alue pinnoitetaan tiiviillä asfaltilla.

Toiminta ei sijaitse eikä sen lähialueella ole ympäristöhallinnon luokittelemia tai vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita. Pohjaveden virtaussuunta on alueella etelään ja lounaaseen päin. Alueen pohjavesien laatua on tarkkailtu vuodesta 2003 lähtien Ämmässuon-Kulmakorven alueen vesien yhteistarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavesitarkkailun havaintopisteitä sijaitsee toiminta-alueen ympärillä pohjaveden virtaussuunnan ylä- ja alapuolella, joten alueen pohjavesiolosuhteet tunnetaan hyvin.

Toiminta-alue sijoittuu Mankinjoen valuma-alueelle. Pintavesien virtaussuunta alueella on etelään Ämmässuonojaan ja edelleen Ämmässuonpuron kautta Loojärveen. Alueen pintavesiä tarkkaillaan Ämmässuon-Kulmakorven alueen vesien yhteistarkkailuohjelman mukaisesti. Pintavesitarkkailussa on havaittu nykyisten toimintojen kuormitusta.

Hulevesiviemäri purkaa toiminta-alueen hulevedet Ämmässuonpuron kautta Loojärveen. Häiriö- ja onnettomuustilanteissa kuormitteiset hulevedet voidaan myös ohjata Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen jätevesiviemäriä pitkin Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Jätevesiviemäriin johdetaan sosiaalituloissa syntyvät saniteettijätevedet.

Hakemuksen liitteeksi laaditun vesistövaikutusten arvioinnin perusteella hulevesikuormitus ei aiheuta merkittävää vaikutusta Ämmässuonpuron tai Loojärveen. Hakemuksessa on esitetty ehdotus hulevesien tarkkailusta ja päästöarvoja.

### **Melu ja värinä**

Toiminnasta aiheutuu melua liikenteestä, kuormien purusta ja jätteiden käsittelytoiminnoista. Työkoneiden (pyöräkuormaajat, hydraulinen leikkuri, paalain jne.) ja liikenteen melu on luonteeltaan melko tasaista. Erottuvimmat melulähteet ovat metallien käsittelystä ja lastauksesta aiheutuvat hetkittäiset kolahdukset.

Ramboll Finland Oy on laatinut Stena Recycling Oy:lle Ämmässuon jätteenkäsittely-yksikön melumallinnuksen. Mallinnuksella esitettiin tuotantoyksikön normaalin toiminnan aikaiset päivä- ja yöajan

keskiäänitasot sekä päiväaikainen keskiäänitaso tilanteessa, kun puuaineksen haketus on käynnissä. Normaali toiminnan aikaan toiminnan melutasot lähimpien häiriintyvien asuinrakennusten ja loma-asuntojen kohdalla jäävät selvästi alle melun ohjearvojen. Haketuksen aikana toiminnan melualueet ovat laajimmillaan. Haketusta tehdään arviolta pari kertaa vuodessa noin 5 päivän jaksoissa. Haketuksen aikana toiminnasta aiheutuva päiväajan keskiäänitaso jää asuinrakennusten ja loma-asuntojen kohdalla alle melun ohjearvojen. Mallinnuksessa ehdotetaan, että toiminnan vakiinnuttua melutasot ympäristön lähimpien asuin- ja lomarakennusten kohdalla voidaan kertaluontoisesti mitata.

Toiminnasta aiheutuva ääni ei ulotu asutukseen saakka.

### **Ilmanlaatu, pölyäminen ja roskaantuminen**

Toiminnasta aiheutuvien työkonoiden ja liikenteen päästöt laimenevat ilmassa ja aiheuttavat vaikutuksia lähinnä toiminta-alueella. Toiminnan VOC-päästöt ovat vähäiset, eikä niillä ole vaikutusta ilmanlaatuun. VOC (lyhenne sanoista volatile organic compound) tarkoittaa haihtuvia orgaanisia yhdisteitä. Toiminnasta ei aiheudu ilmaan sellaisia kanavoituja päästöjä, joita olisi tarpeen puhdistaa.

Pölyämisen vaikutukset eivät ulotu toiminta-alueen ja liikennöintialueen väliltä läheisyyttä kauemmas. Pölyämistä alueella voi esiintyä lähinnä kesäaikaan.

Roskaantumista estetään varastointi- ja työtavoilla. Aluetta ympäröivä verkkoaita estää myös roskien leviämistä. Toiminta-alue pidetään puhtaana ja tarvittaessa ympäröivät alueet siivotaan. Laitoksella ei oteta vastaan haittaeläimiä houkuttelevia jättejakeita (eloperäisiä jätteitä). Muista vastaavista luvanhakijan jätteenkäsittely-yksiköistä saatujen kokemusten perusteella hiiriä ja rottia voi kuitenkin ajoittain esiintyä laitoksella, ja ne pyritään torjumaan.

### **Toiminnan aloittamislupa ja vakuus**

Stena Recycling Oy hakee lupaa aloittaa toiminta mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Hakijan mukaan toiminta voidaan aloittaa ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta seuraavin perustein:

- Vastaanotettavien jätteiden varastointi ja käsittely on hakijalle entuudestaan tuttua toimintaa ja hakijalla on toimintaan tarvittava kokemus.
- Toiminnan riskeihin varaudutaan ja toiminta aloitetaan vasta, kun asianmukaiset rakenteet, suojaukset ja ohjeistukset ovat valmiit.
- Toiminnasta ei aiheudu merkittäviä päästöjä ympäristöön. Riskeihin varaudutaan mm. siten, että hulevesiviemäri saadaan suljettua tarvittaessa.
- Toiminnan aloittaminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 31/128     |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 46       | 18.11.2021 |

Hakija on valmis ennen toiminnan aloittamista asettamaan 50 000 euron suuruisen vakuuden ympäristön saattamiseksi ennalleen lupapäätöksen kumoamisen tai lupamääräysten muuttamisen varalle.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

- Stena Ämmässuo asemapiirustus

#### **Tiedoksi**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 47

18.11.2021

10839/10.03.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 47

§ 47

## **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle asiassa: Kaapeleiden asentaminen Espoonlahden pohjaan ja valmistelulupa, DNA Oyj Espoo ja Kirkkonummi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pippingsköld Ella  
Favorin Maria  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta puoltaa hakemusta, kun seuraavat asiat otetaan huomioon:

Kaapelin sijoitusalueen ja rantautumiskohtien luontoarvot

Espoonlahti on alueena tärkeä elinympäristö monille lajeille ja se on luokiteltu kuuluvaksi Suomen ekologisesti merkittäviin vedenalaisiin meriluontoalueisiin (Suomen ympäristökeskuksen raportteja 8/2020). Espoonlahdella on Euroopan Unionin luontodirektiivin ensisijaisesti suojeltavia luontotyyppejä, rannikon laguunit ja laajat matalat merenlahdet. Espoonlahdella sijaitsee Natura 2000 -alue ja muita suojelualueita. Se on tärkeä lisääntymisalue kaupallisesti merkittävillä kalakannoilla, kuten ahvenelle ja kuhalle.

Mustalahdella Rantavallintien eteläpuolella rannassa on tehty meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) havaintoja esimerkiksi vuonna 2018 (Espoon Mustalahden luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Alleco Oy). Kohta on hakemuksen mukaan pohjoisin suunniteltu rantautumiskohta ja nimetty hakemuksessa numerolla 06, osana reittiä 04, 04B, 05, 06 (hakemuksen liite "liite01\_reitti\_www"). Tälle rantautumiskohdalle ei ole hakemuksen mukaan suunniteltu meriuposkuoriaisen elinalueen alittavaa suuntaporausta, vaan aikeina on asentaa kaapeli rantaan kaivettavaan uraan.

Meriuposkuoriainen on silmälläpidettävä, luontodirektiivin II-liitteen mukainen laji, jonka merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 47 § 5 momentin mukaan. Tälle rantautumiskohdalle (06, pohjoisin rantautumiskohta) ei tule kaivaa



uraa kaapelille, vaan kaapelin reitti on suunniteltava uudelleen tai harkittava esimerkiksi suuntaporauksen toteuttamista myös tällä rantautumiskohdalla.

Saman rantautumiskohdan (06) pohjoispuolella kiinteistön 49-428-9-23 alueella sijaitsee liito-oravien ydinalue ja pesäpuita. Hakemuksessa ei mainita, että työn aikana olisi tarpeen kaataa puita. Työn toteuttajan on oltava tietoinen liito-oravien elinalueesta ja pesäpuiden sijainnista, mikäli asennustöiden yhteydessä liikutaan kyseisen kiinteistön alueella ja sinne suunnitellaan toimenpiteitä.

#### Kaapelin asennustyöt

Hakemuksen mukaan ranta-alueilla toteutetaan kaivuutyötä tai suuntaporausta. Töistä ei saa aiheutua vedenlaadun muuttumista tai haittaa vesieliöstölle. Ranta-aluetta ja merenpohjaa kaivettaessa veden samentuminen ei saa levitä ympäröivään vesipatsaaseen. Erityisesti on huolehdittava, ettei sameus leviä luonnonsuojelualueelle. Työn toteuttajan tulee olla tietoinen luonnonsuojelun alueen sijainnista ja hänen on suojattava hankealuetta koko kaivuutyön tai porauksen ajan asianmukaisin suojaverhoilla. Suojaverhoilla estetään samean veden ja rehevöittävien ravinteiden leviäminen.

Poraus ja kaivuutyöt tulee toteuttaa virkistyskäyttökauden ja useimpien kalojen kutuajan ulkopuolella, sekä noudattaen ohjeita Natura 2000 -alueiden, suojelun alueiden ja linnustolle tärkeiden alueiden aikarajoituksista ruoppauksen suhteen. Työt tulee toteuttaa 1.10.-31.3.

Suuntaporausta tehtäessä on varmistettava, että porausneste ja porauksesta syntyvä maa-ainesjäte eivät pääse merkittävästi sekoittumaan meriveteen ja samentamaan elinympäristöjä.

Hakemuksen mukaan yksi kaapelin rantautumisalue sijaitsee Magasinuddenilla. Ranta on kaavamääräyksen mukaan kasvistoltaan säilytettävää aluetta, eli kasvillisuutta ei saa poistaa. Kaavamääräyksen mukaan niemen kärki on uimaranta-aluetta. Lisäksi kaavamääräyksen 6 § mukaan maanpinnan turhaa louhimista ja täyttämistä tulee välttää ja 8 § mukaan reunavyöhyke on istutettava maisemaan soveltuvien puun ja pensain.

Kaikki kaapelin asennuksesta syntyvä maa-aines ja mahdollinen muu rakennusjäte tulee poistaa asianmukaisesti. Rakennusjätettä ei saa jättää ympäristöön.

#### Läjitys ja happamat sulfaattimaat

Espoonlahden rannikolla esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita tai niiden todennäköisiä esiintymisalueita. Kaivuutyöstä syntyvä maa-aines

ja sedimentti tulee läjittää asianmukaisille paikoille. Mikäli on syytä epäillä, että rantaa ja merenpohjaa kaivaessa esiintyy happamuutta, tulee maa-ainekset viedä Kulmakorven maankaatopaikalle tai muuhun soveltuvaan läjityspaikkaan. Happamia maamassoja ei saa läjittää vesistön tai merenrannan lähetyville ja työnaikaisista maakasoista ei saa valua vettä tai maa-ainesta vesiympäristöön.

#### Pilaantunut maaperä

Kaapeli on suunniteltu mm. kiinteistön 49-876-1-0 alueelle. Ko. kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee kiinteistö 49-428-9-23, jolla on Espoon kaupungin ympäristönsuojelun tietojen mukaan harjoitettu taimi- ja kauppapuutarhatoimintaa. Kiinteistöllä on myös mahdollisesti ollut polttonesteiden varastointia ja käsittelyä sekä tuhkan ja kuonan varastointia. Ilmakuvatarkastelun perusteella em. toimintaa ei ole ollut kiinteistön 49-876-1-0 puolella tai sen rajan tuntumassa. Näin ollen ei ole syytä epäillä, että edellä mainituista toiminnoista aiheutunutta mahdollisesti pilaantunutta maaperää olisi kiinteistön 49-876-1-0 ranta-alueella.

Mikäli kaapeleiden asentamisen yhteydessä suoritetaan maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä 49-876-1-0, on maaperän laatua tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisen, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

#### Muuta

Kaapelin huolto on suoritettava asianmukaisesti ympäröiviä suojelualueita ja lintujen pesintää häiritsemättä. Kaapelin tullessa käyttöikänsä päähän, on sen poistosta huolehdittava. Käytöstä poistettua kaapelia ei saa jättää ympäristöön.

#### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 14.10.2021 lausuntoa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta DNA Oyj:n vesilupahakemuksesta koskien kaapeleiden asentamista Espoonlahden pohjaan Esossa ja Kirkkonummella ja valmistelulupaa tähän liittyen.

Asianumero on ESAVI/32707/2021. Lausunnon määräpäiväksi on annettu 22.11.2021 ja siihen on myönnetty pyynnöstä lisäaikaa 1.12.2021 asti.

Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2071329>.

DNA Oyj hakee lupaa vesistöön sijoitettaville valokuitukaapeleille. Kaapelireitti sijaitsee Espoonlahdessa. Reitit ylittävät Kirkkonummi-Siuntionjoki kalatalousalueen ja Helsinki-Espoon kalatalousalueen välisen rajan. Kaapelit sijoitetaan mereen kahdelle Espoonlahden poikki kulkevalle reitille, niin että kummallekin reitille lasketaan kaksi kaapelia. Nämä kaksi kaapelia lasketaan reitille rinnakkain noin 5 m päähän toisistaan. Kummankin reitin pituus on noin 1,2 km.

Kummankin kaapelireitin päihin rantautumiskohtiin rakennetaan liityntäkaivot. Läntisimmässä rantautumiskohdassa kaapelia varten tehdään suuntausporaus, jolla vältetään vaikutukset meriupokaskuoriaisen suojelualueeseen. Muissa kolmessa rantautumiskohdassa kaapeli sijoitetaan merenpohjaan kaivettuun uraan kahden metrin vesisyvyyteen asti. Kaapeliurien vesistöosuus painotetaan betonirengaspainoin.

Vesistöosuuksilla kaapeli lasketaan pohjaan työhön soveltuvalta laskualukselta. Kaapelireitti kartoitetaan laskuvaiheessa GPS-laitteistolla. Työ ei vaadi veneilyä eikä sukeltamista meriupokaskuoriaisen suojelualueella. Työ ei vaadi vesialueen sulkemista.

Hakemuksen mukaan hankkeesta aiheutuu vain lievää lyhytaikaista veden samentumisesta johtuvaa haittaa luontoarvoille ja virkistyskäytölle. Kaapelireitin kerrotaan osuvan Natura-alueelle (SAC), vain siltä kohdin, kuin alueen pohja alitetaan suuntaporauksella.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- Espoon Mustalahden luontoselvitys 20181231

## Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 48

18.11.2021

10772/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 48

§ 48

**Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle asiassa: Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen, nykyisen säännöstelypadon osittainen purkaminen sekä uuden padon ja kalatien rakentaminen, Espoo**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pippingsköld Ella

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kannattaa hanketta. Se katsoo hankkeen noudattavan Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelmaa 2016-2021. Säännöstelykäytännön muuttaminen on myös Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelman (2016-2021) tavoitteiden mukaista. Hankkeesta todennäköisesti aiheutuvat haitat katsotaan vähäisiksi hyötyyn nähden.

Seuraavat asiat tulee ottaa hankkeessa huomioon:

Hankkeen vaikutukset vesieliöstöön ja ympäristöön

Espoon virtavesiselvityksessä (2008) arvioidaan, että nykyisellään pato muodostaa täydellisen nousuesteen vaelluskaloille ja sen purkamisella ja asianmukaisilla muutoksilla voidaan saavuttaa merkittävä hyöty virtavesieliöstölle. Lisäksi virtavesiselvityksessä on huomautettu, että talviaikainen vedenjuoksumus lisää eroosiota ja estää virtavesieliöstölle tärkeän jääkannen muodostumisen jokeen. Keväisin taimenen poikasten kuoriutuessa saattaa jokeen muodostua kuivia kohtia, jolloin poikaset menehtyvät. Talviaikainen juoksumus tehdään, jotta kevättulvien aikaan Bodominjärven vesitilavuus kestää veden varastointia. Hankkeen kerrotaan mahdollistavan kalankulun aina Bodominjärveen asti ja virtaamien muuttumisen luonnontilaisemmiksi.

Lautakunta haluaa muistuttaa, että kalankulku ja taimenen lisääntyminen edellyttävät riittävien virtaamien turvaamista keväisin padon alapuolisilla uomaosuuksilla säännöstelyn lupaehdot huomioon ottaen.

### Rakentamisen aikainen vaikutus vesistöön

Purettavan padon ja uudisrakenteiden alapuolella joessa sijaitsee maakunnallisesti arvokas Glomsinjoen meanderilaakso (Espoon virtavesiselvitys 2008) ja Oittaaan luonnonsuojelualue. Glomsinjoessa on havaittu myös uhanalaisen meritaimenen kutu- ja poikastuotantoalue. Hankkeen työt on toteutettava siten, että se ei vaaranna Glomsinjoessa olevia taimenen kutu- ja poikastuotantoalueita erityisesti taimenen kutuaikaan 1.9.–30.11.

Hankesuunnitelmassa mainitaan, että ”Kalatien ja säännöstelypadon rakentaminen edellyttävät louhinta-, kaivu- ja täyttötöitä.” Suunnitelma vedenlaadun seurannasta on esitetty hakemuksen täydennyksessä.

Vedenlaatua tulee seurata hakemuksen täydennyksessä esitetyillä näytteenottopisteillä padon ylä- ja alapuolella ennen töiden aloittamista sekä töiden lopettamisen jälkeen. Töiden aikana tulee seurata vedenlaatua lisäksi vähintään kerran viikossa. Hakemuksen täydennyksessä esitetty yksi tarkkailukerta rakentamisen aikana ei ole riittävä.

Kalaston osalta hankkeen vaikutuksia tulee tarkkailla sähkökoekalastuksilla hankkeen päätyttyä. Koekalastuksilla arvioidaan toteutetun kalatien soveltuvuutta kalojen nousulle.

Vedenlaadun tarkkailuohjelman sisällöstä ja kalaston tarkkailusta on sovittava tarkemmin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueen sekä mahdollisesti Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa hyvissä ajoin ennen töiden aloitusta. Tulokset raportoidaan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle. Hankkeen toteuttaja esittää toimintasuunnitelmat vedenlaadun äkillisten muutosten hillitsemiseksi. Työt voidaan keskeyttää, mikäli pH tai kiintoainespitoisuus muuttuvat merkittävästi aiheuttaen mahdollista haittaa vesieliöstölle.

### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 7.10.2021 lausuntoa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta vesilain mukaisesta lupahakemuksesta asianumerolla ESAVI/35845/2020, Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen, nykyisen säännöstelypadon

osittainen purkaminen sekä uuden padon ja kalatien rakentaminen, Espoo. Hakija on Espoon kaupunki. Lausunnon toimittamisen määräpäiväksi on asetettu 16.11.2021 ja siihen on pyynnöstä saatu lisäaikaa 1.12.2021 saakka.

Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintovirastojen verkkosivuilla: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/1914733>

Hakemussuunnitelmassa kerrotaan, että Bodominjärven lounaisosassa sijaitsevaan Oittaaanjokeen rakennetaan uusi säännöstelypato ja kalatie. Nykyisen säännöstelypadon säännöstelyluukut ja lappoputki puretaan, mutta nykyisen säännöstelypadon teräsbetonirakenteet säilytetään, jolloin se voi toimia jalankulkijoiden kulkuyhteytenä. Uomaa kunnostetaan mm. asentamalla kalatiehen kutusoraikkoja. Uuden säännöstelypadon pohjapato-osuus ja kalatie rakennetaan luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteiden mukaisesti.

Hakija arvioi, että säännöstelyn muutos ei toteutuessaan aiheuta haittaa alueen ympäristölle tai luontoarvoille. Hankkeen ei katsota aiheuttavan vedenlaadun muutoksia ja vaikutus Matalajärven vedenkorkeuteen on katsottu vähäiseksi (1 cm). Lisäksi hankkeella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia hankealueen läheisyydessä tai vaikutusalueella sijaitseville Natura 2000 -verkoston alueille.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- Espoon virtavesiselvitys 2008 osa1 (8)
- Espoon virtavesiselvitys 2008 osa2 (6)

## Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 49

18.11.2021

10919/00.04.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 49

§ 49

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2021 Hurraa-tunnustus-palkintoehdokkaiden esittely**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkelä Solja Aulikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi päätöksentekoa varten kokouksessa esitellyt Hurraa-tunnustus-palkintoehdokkaat vuodelle 2021. Päätös palkittavista tehdään 9.12.2021 kokouksessa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia merkittiin tiedoksi.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta on tehnyt 18.9.2014 § 125 päätöksen vuosittain myönnettävän Hurraa-tunnustus-palkinnon jakoperusteista. Ympäristö ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä. Hurraa-tunnustus-palkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoituksena esimerkillisesti toteuttava tai edistävää teko.

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

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus
- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 40/128     |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 49       | 18.11.2021 |

– Henkilön tai yhteisön työpanos

Rakennuslautakunta tekee päätöksen palkittavista kohteista aina vuoden lopulla.

Aikaisemmat Hurraa-palkinnot on jaettu seuraavasti:

2014:

- As. Oy Espoon Vuorikallio, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy
- 1. kunniamaininta Kiinteistö Oy Safiiri ja Eventes Business Garden, Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- 2. kunniamaininta Viherlaakson yläkoulun siirtokelpoinen koulura-kennus, Espoon tilakeskus

2015:

- kunniamaininta Jorvin päivystysisärakennus, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- 2. kunniamaininta Villa Huvi, Ympäristösuunnittelu OK

2016:

- Aalto-yliopiston oppimiskeskus, Arkkitehdit NRT Oy
- Kunniamaininta Suvelan kappeli, OPEAA arkkitehdit Oy

2017:

- Kirkkojärven päiväkot, Arkkitehdit Gylling-Vikström Oy
- Kunniamaininta Magneetikatu 19, Arkkitehdit Hannunkari & Mäki-paja Oy

2018:

- Aalto-yliopiston kampuskortteli, A Bloc, Kauppakorkeakoulu ja Väre, Verstaas Arkkitehdit Oy
- Kunniamaininta As. Oy Espoon Franklin ja As. Oy Espoon Calibri, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

2019:

- Reviisorinkatu 6, Suviniityn asumisoikeustalot, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

2020:

- Ammattiopisto LIVE, Linja-arkkitehdit
- Accounter-Towerin (Nesteen tornin) peruskorjaus ja laajennus, Arkkitehtitoimisto Sarc

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 49

18.11.2021

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 50

18.11.2021

11179/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 50

§ 50

**Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen luvattomien muutostöiden poistamiseksi kiinteistöillä 49-452-1-535 ja 49-452-1-536, Palokärjenkuja 6, 02660 Espoo**

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

**Käsittely**

Esittelijä veti asian pois esityslistalta

**Päätös**

**Selostus**

**Päätöshistoria**

**Liitteet**

**Oheismateriaali**

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 51

18.11.2021

10327/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 51

§ 51

## **Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, kiinteistö 49-452-2-1321**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tuominen-Maila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa maakaapelin 110 mm suojaputkessa kiinteistön 49-452-2-1321 alueelle tämän päätöksen liitteenä olevan karttapiirroksen mukaisesti.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevan 161 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Saman pykälän 2 momentin mukaan sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

## Hakemus

Hakemuksessa on kyseessä Caruna Espoo Oy:n sähköverkon rakennushanke, missä kiinteistö 49-452-2-580 liitetään sähköverkkoon maakaapelilla. Alueelle rakennetaan Ruukinrannantien varrelta AXMK25 maakaapeli 110 mm suojaputkessa noin 36 metriä Helsingin kaupungin kiinteistöllä 49-452-2-1321 pylväältä kiinteistön 49-452-2-580 rajalle liitekarttojen mukaisesti.

## Kiinteistöt ja kaavatilanne

Kiinteistöjen alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on vireillä Ruukinrannanmäki, 250300 asemakaava. Sijoitusalue on kaavaehdotuksessa esitetty lähivirkistysalueena VL ja olemassa olevan ajoyhteyden kohdalla on esitetty sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys. Nyt kyseessä oleva kaapeli sijoitetaan maan alle ajoyhteyden tuntumaan ja alle. Johtoa ei, edellä esitetty huomioiden, sijoiteta niin, että se vaikeuttaisi alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

## Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijoitukset ovat huomattavasti pitempiä haettuun sijoitukseen verrattuna sekä 2 vaihtoehto teknisesti haastavampi avokallion johdosta ja toteutus huomattavasti kalliimpi, jopa viisin- tai kuusinkertainen. Sijoitus kohdistuisi 2 vaihtoehdossa jo rakennettuun kiinteistöön.

## Aiheutuva haitta

Hakemuksessa esitetty haitta on maisemallisesti lähinnä sijoitustyön aikaista, kun puitakaan ei jouduta kaatamaan sijoituksen tieltä. Sijoitustyön arvioitu lyhyt yhden tai kahden päivän kesto, sijoituksen syvyys kulkuyhteyden kunnossapidon kannalta, sekä arvioitu huoltotarpeen vähäisyys ja huollon toteutusmahdollisuus kahden pienen vetomontun avulla teknisen toteutuksen huomioon ottaen, sijoituksesta aiheutuva haitta on hyvin vähäistä ja lyhytkestoista.

## Johtopäätökset

Johtojen ja suojaputken sijoittamista ei voida edellä esitetyn perusteella muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ei aiheudu kiinteistöille 49-452-2-1321 tarpeetonta haittaa, eikä sillä vaikeuteta alueen kaavoitusta. Ottaen vielä huomioon, että kiinteistön omistaja on puoltanut hakemusta, voidaan sijoitus päättää hakemuksen mukaisesti.

Tämän sijoittamispäätöksen antaminen ei poista mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista muun luvan tarvetta. Tällä päätöksellä

ratkaistaan vain maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukainen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.

#### Maksu

Päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista peritään hakijalta rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, joka on Päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 euroa.

#### Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tällä päätöksellä ei ratkaista korvausta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

#### Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä johdon sijoittamisesta merkintä rasiitetun kiinteistön kohdalle.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 §  
Kaupunginhallituksen 31.5.2021 hyväksymä 1.8.2021 voimaan tullut  
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta

#### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Selostus

**Rakennuspaikka**  
49-452-2-1321

**Hakemuksen tekijä**  
Caruna Espoo Oy

## Hakemus

### Haettava sijoituslupa

Maakaapelin AX25 rakentaminen 110 mm suojaputkessa pylväältä Ruukinrannantien varrelta kiinteistön 49-452-2-580 rajalle uudeksi liittymispisteeksi sähköverkkoon. Pylväs on tontin sisäänajotien vieressä Helsingin kaupungin omistamalla maalla. Maakaapelilla korvataan tontin pohjoispuolen kallion ilmajohto ja pylväs. Kaapeli pyritään sijoittamaan siten, että kaapelin yläpuolella on vähintään 0,7 metriä maa-ainesta. Työalueen leveys on noin 0,4 metriä.

### Vaihtoehtojen vertailu hakemuksessa

Jotta sijoittamispäätöksen edellytysten mukaisesti voidaan arvioida sitä, ettei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin, on hakija toimittanut lisäksi selvityksen kahdesta vaihtoehtoisesta reitistä. Vaihtoehtoinen reitti 1: 'Kaapelointi aiemmalta pylväältä'. Kokonaispituus 67 metriä, kaapelointiolosuhte sama kuin luvitettavalla reitillä. Kaapeloinnin vaihtoehtoisella reitillä 1 on noin kaksi kertaa niin suuri kuin luvitettavalla reitillä, johtuen juurikin kaapeloitavan matkan pituudesta. Kaapelointi sisäänajon ja tien vierttä. Lopputulos sama kuin luvitettavalla reitillä, ja loppuosuus reitistä myös sama sillä ajotien lävistäminen viistosti on ainut keino välttää Helsingin suojeltavaksi haluaman kilpikaarnamännyn juurakko.

Vaihtoehtoinen reitti 2: 'Ilmajohdon korvaaminen maakaapelilla'. Kokonaispituus 60 metriä, kaapelointiolosuhte vaikein mahdollinen sillä avokalliota. Hankalaa ja kallista kaapelointia kalliolle. Vaihtoehtoinen reitti 2 on paitsi pituudeltaan lähes kaksinkertainen kuin luvitettava reitti, johtaisi se erittäin kalliiseen avokallion päälle suoritettavaan kaapelointiin. Reitti ei ole mitenkään perusteltu ja tarkoittaisi myös sitä, että pohjoispuolen naapurin jo rakennetulle tontille jouduttaisiin suorittamaan maakaapelointia, haitaten heidän pihansa olemassa olevia rakennuksia ja istuksia. Kustannus tällä vaihtoehtoisella reitillä 2 olisi jopa viisin- tai kuusinkertainen luvitettavaan reittiin verrattuna.

### Hakemuksessa esitetyt sijoitustyön haitat

Haetun reitin työt saadaan suoritettua kahdessa päivässä, yhdessä mikäli kaikki sujuu hyvin eikä reitiltä paljastu suuria kiviä tai laitteita rikkoonnu odottamattomasti. Puita ei jouduta kaatamaan sijoittamisen tieltä, reitti on myös suunniteltu siten, että haitta alueen puille on minimaalinen.

Sijoittaminen ei haittaa ajoyhteyden kunnossapito- ja huoltotöitä. Kaapeli sijoitetaan 70 senttimetriin suojaputkessa, jolloin sen yläpuolista maata voidaan muokata miten halutaan edellyttäen, että huolto- ja kunnossapitokaivannot eivät yletä kaapeliin asti. Maakaapelin toimiessa

oikein ei sen kunnossapitoa jouduta tekemään lainkaan sen käyttöiän (~50 vuotta) aikana. Kaapeli myös sijoitetaan suojaputkeen, joten mikäli kaapeli pitää esimerkiksi vikaantumisen vuoksi vaihtaa voidaan kaapeli vaihtaa nykyiseen kaapeliojaan kahden pienehkön vetomontun avulla avaamatta koko kaapeloitua reittiä ja siten jättäen tien pinnan koskemattomaksi.

Kaapeli asennetaan pääosin tontin sisäänajotien varrelle ja mikäli kaava ei tarjoa tontille uutta kulkuväylää, ei kaapeli tule olemaan minkään kaavoitetun rakennelman tiellä.

### **Kuuleminen**

Hakemuksen mukana on toimitettu Helsingin kaupungin ehdollinen puolto pakkorasitteelle.

Helsingin kaupungille on lisäksi varattu rakennusvalvontaviranomaisen puolesta tilaisuus tulla hallintolain mukaisesti kuulluksi hakemuksen johdosta. Kaupunki on vastineessaan todennut hyväksyvänsä pakkorasitteen sellaisena kuin ovat hyväksyntänsä antaneet.

### **Tiedoksi**

Kiinteistön 49-452-2-1321 omistaja

Caruna Espoo Oy

Kiinteistörekisterinpitäjä, lainvoiman saatua tontinmuodostus@espoo.fi

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

1 EI JULKAISTA Liitekartta

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA Hakemuksen täydennös 11.10.2021
- EI JULKAISTA Hakemus 25.10.2021
- EI JULKAISTA Karttapiirros, työsuunnitelma, kiinteistön omistajan puolto

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 52

18.11.2021

11061/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 52

§ 52

## Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2021-353, Etuniemenkuja 5

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-23-148-4  
MATINKYLÄ  
Pinta-ala 990.0

Etuniemenkuja 5  
02230 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
AO, II, e=0,20, erillispientalojen  
korttelialue.

Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

198.0 k-m<sup>2</sup>  
0.0 k-m<sup>2</sup>

### Toimenpide

Rakennusluvun uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta

Yksikerroksinen kaksiasuntoinen erillispientalo (5248)

Pääsuunnittelija:

Luukka Eemil arkkitehti

#### Uusi rakennus

| Luvan<br>rakennus | Pysyvä<br>rakennus-<br>tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|-------------------|-------------------------------|-------------|-----------|----------|------------------------|
| 1                 | 1039255248                    | 221.0       | 221.0     | 853.0    | 1                      |

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 52

18.11.2021

## Lausunnot

|                                 |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| Kaupunkimittausyksikkö          | 09.03.2021 | Puoltava   |
| Espoo Ympäristökeskus           | 26.03.2021 | Ehdollinen |
| Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus | 29.03.2021 | Kieltävä   |

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (4 kpl)  
Energiaselvitys ja -todistus  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Katukorkeusilmoitus karttaliite  
Katukorkeusilmoitus  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Naapurin huomautus - Etuniemenkuja 7  
Naapurin huomautus - Etuniementie 10  
Naapurin huomautus - Etuniementie 12B  
Naapurin huomautus - Etuniementie 12A  
Pintavesisuunnitelma  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Selvitys naapurien kuulemisesta  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Valtakirja  
Vesijohto- ja viemärilausunto  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Lausunnon liite - Espoo Ympäristökeskus, 26.03.2021  
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 29.03.2021  
Vastine naapurin huomautuksiin Etuniementie 10  
Vastine naapurin huomautukseen Etuniemenkuja 7  
Suostumus hulevesiputken yhteiskäyttöön  
Sähköinen liite: Asemapiirustus - ASEMPIIRROS PÄIVITETTY LTK-KÄSITTELYYN  
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - JULKISIVUPIIRROS PÄIVITETTY LTK-KÄSITTELYYN  
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - LEIKKAUSPIIRROS PÄIVITETTY LTK-KÄSITTELYYN  
Sähköinen liite: Pintavesisuunnitelma - PINTAVESISUUNNITELMA PÄIVITETTY LTK-KÄSITTELYYN  
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - POHJAPIIRROS PÄIVITETTY LTK-KÄSITTELYYN

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAVAMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on 14.10.2021 § 77 myöntänyt rakennusluvan yksikerroksisen paritalon (5248) rakentamiselle. Paritalossa on vaalean harmaa rivipeltinen harjakatto. Julkisivut ovat viininpunaista pystypaneelia

ja sisäänkäyntien sekä terassien pystypaneeleissa ja säleiköissä on käytetty tehosteväriä vaaleaa puunsuojakäsittelyä

Tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO, II, e=0,20). Tontin varsinainen rakennusoikeus on 198 kem<sup>2</sup> ja varastorakennusoikeus on 20 kem<sup>2</sup>. Haettavan rakennuksen kerrosala on 221 k-m<sup>2</sup>, josta varastojen kerrosala on 17 kem<sup>2</sup>.

Espoon Ympäristökeskuksen 26.3.2021 toteaa lausunnossaan tontin eteläreunan ja Etuniemenkujan välissä kasvavan puuston muodostavan liito-oravien kulkuyhteyden, joka on osoitettu säästettäväksi eko-1-merkinnällä Tiistinniitty II -asemakaavassa. Asemapiirroksessa on esitetty, että tontin reunassa säilytetään neljä olemassa olevaa puuta. Säästämällä nämä neljä puuta, tontin rakentamisessa on riittävästi huomioitu liito-oravien kulkuyhteyden säilyminen.

Hanke on kuullut naapureita. Kolme naapuria huomautti hankkeesta. Hanketta on siirretty naapurikuulemisten jälkeen lupakäsittelyn aikana pois istutettavalta tontin osalta. Yhden metrin siirron vuoksi naapureihin Etuniementie 10 (49-23-248-6) ja Etuniementie 12 (49-23-248-5) uudelleen tiedottaminen on katsottu tarpeelliseksi. Uudelleen kuultaessa naapuri Etuniementie 10 huomautti hankkeesta.

#### OIKAISUVAATIMUKS

##### Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistö Etuniemenkuja 7 (49-23-148-3) on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa rakennusluvassa esitetty 1,5 metriä korkea raja-aita hankkeen ja heidän välisellä rajalla, ei heidän mielestään ole riittävä yksityisyyden säilymiselle. Lisäksi he huomauttavat aidan rakentamiseen liittyen hulevesiputkien sijainnista.

#### HAKIJAN VASTINE

##### Vastine oikaisuvaatimukseen

Vastineessa hanke toteaa, ettei asemakaava edellytä aidan rakentamista tonttien väliselle rajalle, eikä aseta aidan korkeudelle erillisiä vaatimuksia.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Päätöksen § 77 rakennusluvan leimatussa asemapiirustuksessa virheellisesti esitetty istutettavan alueen raja on päivitetty ja samalla koko rakennusta on vielä siirretty 0,6 metriä pohjoisen suuntaan pois päin istutettavalta tontinosalta. Rakennuksen kulma ylettyy nyt enimmillään 0,469 metriä istutettavalle tontin osalle ja terassiosuuden uloin kulma 1,97 metrin istutettavalle tontin osalle. Muutettujen suunnitelmien perusteella annettu hankkeen neuvottelema Espoon kaupunkisuunnittelun kannanotto (13.9.2021) mahdollistaa nämä ylitykset. Kannanoton mukaan istutettavan tontinosan n 9 metrin levyisen alueen korkomaailma on pyrittävä

säilyttämään mahdollisimman lähellä nykyistä maanpintaa, jolloin säilytettävien puiden kasvuolosuhteita ei muutettaisi merkittävästi.

Nyt esitettyä Etuniemenkujaan päin suuntautuvaa terassin ylitystä, joka ylettyy enimmillään kulmittain 1,97 metriä 10,5 metriä leveälle istutettavalle tontinosalle kuten myös rakennuksen kulman enimmillään 0,469 metrin ylitystä istutettavalle tontinosalle voidaan pitää rakennuskokonaisuuteen nähden vähäisinä, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöihin. Vähäiselle poikkeamiselle on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyt edellytykset. Suunnitelmat täyttävät Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 a § Rakennuksen etäisyys naapurin rajasta -edellytyksen. Lisäksi Espoon Kaupunkisuunnittelu on puoltanut lausunnollaan suunnitelmia. Edellä esitetty huomioon ottaen istutettavan tontinosan ylitykset voidaan myöntää vähäisinä poikkeamisina.

Muilta osin istutettava tontin osa on esitetty suunnitelmissa kannanoton ohjeiden mukaisesti nurmialueeksi, jonka pinnan tasoa ei muuteta ja suunnitelmassa on esitetty säilytettävät puut ja istutukset. Asemapiirroksessa on esitetty, että tontin reunassa säilytetään neljä olemassa olevaa puuta ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti. Puiden kaatoon ei ole haettu lupaa.

Päätöksestä tulleeseen Etuniemenkuja 7 tekemän oikaisuvaatimukseen alle 1,6 metriä korkean tonttien välisen aidan rakentaminen on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 21 § 6 kohdan mukaan vapautettu toimenpideluvan hakemisesta, kun naapuritontin haltija hyväksyy sen rakentamisen. Aita on kuitenkin esitetty asemapiirroksessa. Aitaa ei ole sijoitettu johtoa koskevan rasitealueen päälle. Aidan rakennusvaihe kuuluu työmaa-aikaiseen toimintaan. Alueen asemakaava Tiistinniitty II ei edellytä tonttien välille raja-aitoja eikä siinä ole määräyksiä aitojen korkeudesta. Rakennuslupakäsittelyssä ei ole siten perustetta edellyttää rakennuspaikan kiinteistön omistajaa rakentamaan kyseiselle rajaosuudelle oikaisuvaatimuksessa vaaditun korkuista aitaa.

Rakennuslupa on, vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta, asemakaavan mukainen ja täyttää muutoinkin rakennusluvan myöntämisen edellytykset. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisesti merkittäviä seikkoja, joiden perusteella rakennuslupaa ei tulisi myöntää.

## **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Oikaisuvaatimus hylätään.

Rakennuslupa myönnetään päivitetyillä pääpiirustuksilla.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
salaajasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuks:**

paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus

**Muut ehdot:**

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

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

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

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 52

18.11.2021

Rakentamisen aikana raskaiden ajoneuvojen on varottava vaurioittamasta asemakaavan eko-1- alueella olevia puita ajaessaan Etuniemenkujalta rakennettavalle tontille.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyöluva

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126 a, 135, 171, 175  
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Uudisrakennuslupa-  
asia, 2021-353, Etuniementie 5, Espoo, As Oy Espoon Etuniemi
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Liite 1 Päätös,  
uudisrakennuslupa 2021-353
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Liite 2 Lausunto  
Etuniementie 10
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 1. Liite 3 Viesti, As Oy  
Espoon Etuniemi
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2 Uudisrakennuslupa-  
asia, 2021-353, Etuniementie 5, Espoo
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2. Liite 1 kaakko
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2. Liite 2 lounas
- EI JULKAISTA 2021-353 Oikaisuvaatimus 2. Liite 3 länsi
- EI JULKAISTA 2021-353 VASTINE ETUNIEMENKUJA 7  
HUOMAUTUKSEEN

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 52

18.11.2021

- EI JULKAISTA 2021-353 VASTINE ETUNIEMENTIE 10 HUOMAUTUKSIIN
- EI JULKAISTA 2021-353 ASEMAPIIRROS\_20211101\_LTK\_KÄSITTELYYN
- EI JULKAISTA 2021-353 LEIKKAUSPIIRROS\_20211101\_LTK\_KÄSITTELYYN
- EI JULKAISTA 2021-353 POHJAPIIRROS\_20211101\_LTK\_KÄSITTELYYN
- EI JULKAISTA 2021-353 JULKISIVUT\_20211101 LTK\_KÄSITTELYYN

### Tiedoksi

Hakijat  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 55/128     |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 53       | 18.11.2021 |

7715/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 53

§ 53

## Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2021-560 Puhurinpolku 1

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Päätöspäivämäärä                   | 18.11.2021 |
| Päätös annetaan julkipanon jälkeen | 24.11.2021 |

---

### Rakennuspaikka

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| 49-418-1-1180<br>HAKALEHTO<br>Pinta-ala 3150.0 | Puhurinpolku 1<br>02120 ESPOO |
|--|-------------------------------|

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Kaava                           | Asemakaava  |
| Kaavanmukainen käyttötarkoitus  |             |
| Kaavanmukainen rakennusoikeus   | 0.0 k-m2    |
| Valmiiden rakennusten kerrosala | 3100.0 k-m2 |

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Hakija</b> | Asunto-osakeyhtiö Jousenjänne c/o Tapiolan Lämpö Oy<br>Kalevalantie 5<br>02130 ESPOO |
|---------------|--|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Toimenpide</b> | Rakennusluvan uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta<br><br>Kantavan rakenteen muutos asuinkerrostalossa (113C) asunnossa F 27<br><br>Pääsuunnittelija: Palinperä Ilkka Sis.ark. (MA, SIO)<br><br>Vaativuusluokka: Tavanomainen |
|-------------------|---|

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 3 kpl  
Valtakirja  
Rakenneselvitys

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNEINSINÖÖRIN LUPAPÄÄTÖS  
Rakenneinsinööri on päätöksellään 20.4.2021 § 12 myöntänyt luvan kantavan rakenteen muutokselle asuinkerrostalon huoneistossa osoitteessa Puhurinpolku 1, 02120 ESPOO. Kyse on aukon (leveys 1000 x korkeus 2000) tekemisestä osittain rakenteelliseen seinään. Päätöksen mukaan muutoksella ei ole vaikutusta naapurien asemaan ja hankkeen

vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi. Myöskään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ei ole ollut tarpeen.

#### OIKAISUVAATIMUS

Muutosluvassa olevan huoneiston asukas on jättänyt muutosluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että rakennuslupahakemus 2021-560 käsitellään uudestaan ja rakennusvalvontamaksu 2126900671 perutaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lupa-asia tulisi käsitellä MRL 126 §:n mukaisesti toimenpidelupana. Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa MRL 126 a §:n 11 kohtaan, jonka mukaan hanke olisi tullut käsitellä asuinhuoneiston yhdistämisenä (huoneistojärjestely).

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee oikaisuvaatimustaan seuraavasti. Lupapäätöksessä ei yksilöidä asianomaista MRL:n pykälää, johon päätös perustuu. Muutostyön kohteena oleva talo on rakennettu pilari-palkki – menetelmällä (Aarne Ervi). Muutostyössä ei puututa kantaviin rakenteisiin, mikä näkyy periaatteessa lupahakemuksen liitteistä. Päätös ei myöskään täytä hallintolain 44 §:n säännöstä päätöksen sisällöstä, koska päätöksen perusteluista puuttuu asianmukainen viittaus lakiin. Lisäksi päätöksen mukaan lähetetyssä laskussa oleva viittaus MRL 125 § 3 ja 4 momentteihin ei sovi kyseessä olevaan muutostyöhön. Kyseessä olevassa muutostyössä ei ole kysymys 3 momentin mukaisesta vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvasta korjaus- ja muutostyöstä, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Kyseessä ei myöskään ole 4 momentin rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta eikä muistakaan momentissa mainituista seikoista.

Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätös on tehty väärin perustein.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 125 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Kyseessä on ollut kantavan rakenteen muutokselle asuinkerrostalon huoneistossa haettu rakennuslupa. Muutos on tarkoittanut aukon (leveys 1000 x korkeus 2000) tekemistä osittain rakenteelliseen seinään. On ilmeistä, että edellä kuvatulla muutostyöllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen MRL 125 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla.



Sen vuoksi muutokselle on ollut haettava rakennuslupa toimenpideluvan sijaan.

Koska kyse on ollut rakennusluvasta, on luvan hakijaa myös laskutettu taksan rakennuslupaa koskevien maksuperusteiden mukaisesti.

### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**  
vastaava työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**  
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontakeskukseen, erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**  
rakennekatselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marko Könönen, puh. 09 816 26642  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätöshistoria

### Liitteet

### Oheismateriaali

- EI JULKAISTA\_Lupapäätös 2021-560
- EI JULKAISTA\_Oikaisuvaatimus luvasta 2021-560

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 53

18.11.2021

- EI JULKAISTA\_Hankesuunnitelma 2021-560
- EI JULKAISTA\_Rakennuslupamaksu luvasta 2021-560

**Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

18.11.2021

11237/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 54

§ 54

## Uudisrakennuslupa 2021-1391 Adjutantinkatu 1

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-51-160-5  
LEPPÄVAARA  
Pinta-ala 2828.0

Adjutantinkatu 1  
02650 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK, 4140, VII/VI, t-1,  
Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

4140.0 k-m<sup>2</sup>  
5761.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
PL 509  
00101 HELSINKI

KoY Adjutantinkatu 1  
Salmisaarenaukio 2  
00180 Helsinki

### Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1) ja siihen liittyvä pysäköintikellari ja piharakennus sekä rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija:

Viherkoski Jari arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 1039568304             | 6543.0      | 5818.0    | 16780.0  | 7                   |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

18.11.2021

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Kaupunkimittausyksikkö     | 25.08.2021 | Puoltava   |
| Naapurien kuuleminen, 5kpl | 08.09.2021 | .          |
| Kaupunkikuvatoimikunta     | 08.03.2021 | Ehdollinen |

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 22kpl  
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Selvitys pintavesien hallinnasta  
Selvitys taloteknisten järjestelmien korjattavuudesta  
Paloteknisen suunnittelun perusteet  
Selvitys pohjarakenteista  
Selvitys rakennushankkeen ääniteknisistä ominaisuuksista  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake  
Vaativuusluokat  
Rakennetekniikkalomake  
Rakennussuunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Hankkeen suunnittelijat  
Katukokeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituksen liitepiirustus  
Kerrosalalaskelma ja graafinen esitys  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Tärinä- ja runkomeluselvitys  
Parveke- ja lasituspiirustus  
Väritetyt julkisivut 4 kpl  
Väritetty katujulkisivu  
Palotekninen suunnitelma / LUP leima 22.9.2021  
Pihasuunnitelma  
Pohjarakennesuunnittelijan kelpoisuus  
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
Rakennuslupakartta & Kaavamääräykset  
Rasitesopimus  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Lainhuutotodistus  
Pohjatutkimus  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Kiinteistön 51160-1 jakautumissuunnitelma  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Väestösuojailmoitus

Väestösuojapiirustus  
Rakennustöiden aloittamishakemus  
Katujulkisivu koilliseen Adjutantinkadulle  
Perspektiivikuvat 2 kpl  
Aloittamisoikeushakemus  
Valtakirja, 4 kpl  
Liikennemeluselvitys  
Yhteisjärjestelysopimus 20210923  
KOY Adjutantinkadun Pysäköinti ap-sijainti  
Selvitys pysäköintipaikoista tontilla 51131-4

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kaksiportaisen asuinkerrostalon ja siihen liittyvän pysäköintikellarin ja kylmän piharakennuksen rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja toteutetaan 63 kpl.

#### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Korttelissa on tehty asemakaavamuuotos, jossa se on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusalat on osoitettu kahdelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on +26.0. Lisäksi korttelin itäosaan sijoittuu rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen ja maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan, joka tulee kattaa.

Nyt rakennettavalle tontille sijoittuvan asuinrakennuksen kerrosluku on porrastettu rakennusalalla seitsemästä kuuteen kerrokseen. Asuinrakennusoikeutta on osoitettu 4 140 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan tarkemmin määritellyin edellytyksin sekä mm. kiinteistönhuolto-, pysäköinti- sekä väestönsuojatilat.

Rakennusten julkisivujen osalta on edellytetty mm., että julkisivujen tulee olla vaaleita kiviainespintaisia ja mahdolliset elementtisaumat on sommiteltava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria eikä maantasokerroksen julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Talousrakennusten ja katosten julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä ja kattopinnat tulee toteuttaa viherrakentein. Tontilta purettavien rakennusten tiiliä tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää ajallisen kerrostuman aikaansaamiseksi.

Kansipihan tulee olla vihreä ja piha tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi rajoitettu ajoliittymän sijoittamista sekä annettu määräyksiä mm. hulevesien viivytämiseen, tonttien aitaamiseen ja pelastusteiden sijoittamiseen sekä meluntorjuntaan liittyen. Myös raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamuutoksen tueksi on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Pysäköintihalli ja kansipiha on yhteinen viereiselle tontille 4 sijoittuvan hankkeen (As Oy Espoon Paraati) kanssa ja sille haetaan samanaikaisesti rakennuslupaa 21-1390-A.

Korttelissa sijainneelle toimistorakennukselle on myönnetty purkulupa 20-1872-P ja asuinrakennusten rakentamista valmisteleville toimenpiteille maisematyölupa 21-1432-T.

Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin eteläosaan, tontille 4 sijoittuvan asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pysäköintikellarin ja pihan sekä talousrakennuksen rakentamisen.

Asuinrakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta seitsemästä kuuteen kerrokseen. Asuinrakennuksen julkisivut ovat vaaleat ja betonielementtijulkisivut rapataan katualueen suuntaan. Katto on tasakatto. Piharakennus on yksikerroksinen ja ajoluiska kellariin on katettu. Rakennuksen julkisivut ovat punatiiltä ja katteena on viherkatto.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai maantasoterassi, joka lasitetaan.

Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastojen lisäksi yksi pesula ja kuvaushuone sekä saunatila. Tilat ovat yhteiset tontin 4 kanssa.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 5818 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 4143 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1467 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 208 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta ylitetään 3 kem<sup>2</sup>.

Aloittamisoikeutta rakennustöille haetaan rakennusten kellarikerroksen tasolla ja on perusteltu mm. ympäristöhaittojen minimoimisella ja että rakennusten runkotöihin päästään turvallisesti ennen talvikautta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusoikeus ylitetään 3 kem<sup>2</sup>. Viereisellä tontilla jää rakennusoikeutta käyttämättä 7 kem<sup>2</sup>.

Pihakannella on polkupyöräkatoksia. Kaavassa ei ole katoksille osoitettu erillisiä rakennusalueita. Pyöräkatokset on sijoitettu käytön kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin.

Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

**AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA**

Autopaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaan 1 ap/ 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0.5 ap/asunto eli yhteensä 49 ap.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan.

Maantason p-alueelle rakennettavat autopaikat on osoitettava yleiseen pysäköintiin.

Autopaikkoja osoitetaan tontille 5 yhteensä 50 kpl, joista 23 sijaitsee korttelin 51160 maanalaisessa pysäköintihallissa ja 27 ap osoitetaan viereisestä korttelista tontilla 51161-4 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. Lisäksi talousrakennuksen eteläpuolelle sijoittuvalle maanpäälliselle pysäköintialueelle rakennetaan 10 ap yleiseen käyttöön.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu pysäköintihallista ja piharakennuksesta asemakaavan mukaisesti yhteensä 126 pp-paikkaa ja pihalle on sijoitettu erillinen pyöräkatos ja tilavaraus kesäajan pp-säilytykselle.

Väestönsuojatilan tarve tonteilla 4 ja 5 on yhteensä 268 henkilölle.

Väestönsuojia rakennetaan kaksi ja ne sijoittuvat tontille 5 rakennettavan asuinrakennuksen kellariin. Suojapaikkoja on yhteensä 282 henkilölle.

Väestönsuojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

**ESTEETTÖMYYS**

Liikuntaesteisille on varattu 2 ap, jotka sijaitsevat nyt rakennettavassa pysäköintihallissa.

Kulkuyhteydet pihalta ja pysäköintihallista asuinrakennukseen ovat esteettömät. Asuinrakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräykset huomioiden.

**MELU JA MUUT SELVITYKSET**

Kortteli sijaitsee melualueella. Rakennuksen lounaiselle julkisivulle kohdistuu asemakaavassa 33 dB äänitasoerovaatimus. Asemakaavassa on määrätty myös parvekkeiden sekä leikki- ja oleskelualueiden melunsuojauksesta sekä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta on esitetty selvitys ja tieliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti valmistuman raitiotien aiheuttamaa tärinä- ja runkomelua on arvioitu erillisessä tärinä- ja runkomeluselvityksessä.

Parvekkeet ja maantasoterassit on esitetty lasitettaviksi. Ulko-oleskelualueet sisäpihan puolella sijaitsevat rakennusten muodostamassa melukatveessa eikä tarvetta erilliselle melusuojaukselle ole.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttää asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla. Hulevedet on esitetty viivytettävän korttelin viheralueilla sekä maanalaisessa viivytysputkistossa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla. Jatkosuunnittelussa on suositeltu tutkittavaksi ja kiinnittämään huomioita mm. rakennuksia yhdistävän katosaiheen tarpeellisuuteen, lastenvaunuvarastojen käytettävyyteen, jäteastioiden sijoitukseen sekä maantasokerroksen asuntojen yksityisyyteen, pihan vihermassan riittävyteen ja pihamuurien laadukkaaseen toteutukseen ja materiaaliin. Suunnitelma on jatkosuunnittelun yhteydessä esiteltävä myös esteettömyysasiantuntijalle.

Suunnitelmia on kehitetty em. lausunnon mukaisesti ja asuinrakennuksia yhdistävästä katoksesta on luovuttu.

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

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu tonttien 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Koy Adjutantinkatu 1 omistaa tontille 51161-4 sijoittuvia autopaikkoja hallinnoivasta Koy Adjutantinkadun pysäköintiyhtiöstä autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka yhtiön jakautuessa osoitetaan As Oy Espoon Prenikalle ja As Oy Espoon Paraatille. Näiden autopaikkojen pysyvyyden varmistamiseksi on lupamääräyksissä edellytetty rasitesopimuksen toimittaminen ja rasitteiden perustaminen on lupaehtona.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille ja hankkeesta on tullut yksi huomautus.

Naapuri 51-168-3 on huomauttanut maantasoon sijoittuvan pysäköintialueen autopaikoista ja halunnut varmistaa, että autopaikat tulevat yleiseen käyttöön kuten kaavassa on esitetty. Rakennusluvasta saa käsityksen, että ovat tontin sisäisiä vieraspaikkoja.

Hakija on tarkentanut suunnitelmiaan maantasopysäköinnin osalta ja toteaa vastineessaan, että tontilla 5 olevat 10 autopaikkaa ovat yleisessä käytössä, kuten asemakaava edellyttää. Autopaikkojen huollosta vastaavat yhtiöt tonteilla 4 ja 5, mutta autopaikkoja ei ole korvamerkitty millekään tontille.

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



**Esittelijän  
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja-, perustus- ja runkotöille pysäköintihallissa sekä rakennuksen kellarikerroksessa ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 59 605 euron vakuutta vastaan.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

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

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Tärinäsuojaus tulee huomioida perustussuunnitelmissa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden 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 asetet vaatimukset.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että korttelin 51161 tontille 4 sijoittuvien autopaikkojen osalta luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasite/yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

18.11.2021

saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

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

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- 2021-1391 asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1391 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus-Prenikka ja Paraati
- Ei julkaista 2021-1391 leikkauspiirustus A-A ja B-B
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus kellari
- Ei julkaista 2021-1391 parkkihalli, pohjapiirustus
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus 1.krs
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus 2.krs
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus, UVV ja jätehuone
- Ei julkaista 2021-1391 Julkisivu luode, UVV ja jätehuone
- Ei julkaista 2021-1391 julkisivupiirustus, lounas
- Ei julkaista 2021-1391 Katujulkisivu Adjutantinkadulle koilliseen (1)
- Ei julkaista 2021-1391 piha- ja pintavesisuunnitelma
- 2021-1391 prenikka\_perspektiivi kadulta

### **Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 54

18.11.2021

Huomautuksen jättäneet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

18.11.2021

11236/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 55

§ 55

## Uudisrakennuslupa 2021-1390 Adjutantinkatu 1

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-51-160-4  
LEPPÄVAARA  
Pinta-ala 2487.0

Adjutantinkatu 1  
02650 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK, VIII/VII, 5860 +mk100,  
Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

5960.0 k-m<sup>2</sup>  
0.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
PL 509  
00101 HELSINKI

KoY Adjutantinkatu 1  
Salmisaarenaukio 2  
00180 Helsinki

### Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1) ja siihen liittyvä pysäköintikellari sekä rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Viherkoski Jari arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 103956809E             | 7381.0      | 7381.0    | 18970.0  | 8                   |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

18.11.2021

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunto

|                                 |            |               |
|---------------------------------|------------|---------------|
| Kaupunkimittausyksikkö          | 24.08.2021 | Mahdollistava |
| Naapurien kuuleminen, 5kpl      | 08.09.2021 | .             |
| Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko | 08.03.2021 | Ehdollinen    |

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl  
Valtakirja, 4 kpl  
Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet  
Rasitesopimus  
Selvitys pintavesistä  
Kerrosalalaskelma  
Parveke- ja lasituspiirustus  
Selvitys pohjarakenteista  
Kaavamääräykset  
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennetekniikka  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Lainhuutotodistus  
Katukorkeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituksen liitepiirustus  
Rakennuslupakartta  
Hankkeen suunnittelijat  
Pihasuunnitelma  
Selvitys hulevesien hallinnasta  
Selvitys taloteknisten järjestelmien korjattavuudesta  
Väritetyt julkisivut 4 kpl  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Paloteknisen suunnittelun perusteet  
Tärinä- ja runkomeluselvitys  
Taloteknisten järjestelmien suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Kiinteistön 51160-1 jakautumissuunnitelma  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomak  
Pohjatutkimus  
Palotekninen suunnitelma / LUP leima 22.9.2021  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Rakennustöiden aloittamisoikeushakemus  
Perspektiivikuva korttelipihalle  
Katujulkisivu Adjutantinkadulle koilliseen  
Yhteisjärjestelysopimus 20210923  
Yhteystietojen liite  
KOY Adjutantinkadun Pysäköinti ap-sijainti

Selvitys pysäköintipaikoista tontilla 51131-4

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kaksiportaisen asuinkerrostalon ja siihen liittyvän pysäköintikellarin rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja toteutetaan 88 kpl.

#### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Korttelissa on tehty asemakaavamuutos, jossa se on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusalat on osoitettu kahdelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema on +26.0. Lisäksi korttelin itäosaan sijoittuu rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen ja maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan, joka tulee kattaa.

Nyt rakennettavalle tontille sijoittuvan asuinrakennuksen kerrosluku on porrastettu rakennusalalla kahdeksasta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennusoikeutta on osoitettu 5 860 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan tarkemmin määritellyin edellytyksin sekä mm. kiinteistönhuolto-, pysäköinti- sekä väestönsuojatilat. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusoikeutta monikäyttötiloille 100 kem<sup>2</sup>, josta tulee rakentaa vähintään 60 %.

Rakennusten julkisivujen osalta on edellytetty mm. että julkisivujen tulee olla vaaleita kiviainespintaisia ja mahdolliset elementtisaumat on sommiteltava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria eikä maantasokerroksen julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Talousrakennusten ja katosten julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä ja kattopinnot toteuttaa viherrakentein. Tontilta purettavien rakennusten tiiliä tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää ajallisen kerrostuman aikaansaamiseksi.

Kansipihan tulee olla vehreä ja piha tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi rajoitettu ajoliittymän sijoittamista sekä annettu määräyksiä mm. hulevesien viivyttämiseen, tonttien aitaamiseen ja pelastusteiden sijoittamiseen sekä meluntorjuntaan liittyen. Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamuutoksen tueksi on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Pysäköintihalli ja kansipiha on yhteinen viereiselle tontille 5 sijoittuvan hankkeen (As Oy Espoon Prenikka) kanssa ja sille haetaan samanaikaisesti rakennuslupaa 21-1391-A.

Korttelissa sijainneelle toimistorakennukselle on myönnetty purkulupa 20-1872-P ja asuinrakennusten rakentamista valmisteleville toimenpiteille maisematyölupa 21-1432-T.

Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin pohjoisosaan, tontille 4 sijoittuvan asuinkerrostalon ja siihen liittyvän kylmän pysäköintikellarin sekä pihan rakentamisen.

Ajoyhteys pysäköintikellariin ja pelastustie järjestetään tontin 5 kautta. Myös jäteposte ja osa yhteistiloista sijoittuu tontille 5.

Asuinrakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta kahdeksasta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksen julkisivut ovat vaaleat ja betonielementtijulkisivut rapataan katualueen suuntaan. Katto on tasakatto.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai maantasoterassi, joka lasitetaan.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7381 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 5853 kem<sup>2</sup> ja monikäyttötilaa 100 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1104 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 324 kem<sup>2</sup>.

Monikäyttötiloiksi on esitetty myös kerhuhuoneena toimiva tila sekä asunnon C68 yhteyteen sijoittuva tila. Varsinaisesta rakennusoikeudesta jää käyttämättä 7 kem<sup>2</sup>.

Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastojen lisäksi myös yksi pesula ja kuvaushuone sekä saunatila, jotka sijoittuvat naapuritontille 5.

Aloittamisoikeutta rakennustöille haetaan rakennusten kellarikerroksen tasolla ja on perusteltu mm. ympäristöhaittojen minimoimisella ja että rakennusten runkotöihin päästään turvallisesti ennen talvikautta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pihakannella on polkupyöräkatoksia. Kaavassa ei ole katoksille osoitettu erillisiä rakennusalueita. Pyöräkatokset on sijoitettu käytön kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin.

Esitettyä poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaan 1 ap/ 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0.5 ap/asunto ja monikäyttötilan osalta 1 ap/80 kem<sup>2</sup> eli yhteensä 71 ap.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan.

Maantason p-alueelle rakennettavat autopaikat on osoitettava yleiseen pysäköintiin.



Autopaikkoja osoitetaan tontille 4 yhteensä 71 kpl, joista 30 ap sijaitsee korttelin 51160 maanalaisessa pysäköintihallissa ja 41 ap osoitetaan viereisestä korttelista tontilla 51161-4 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu pysäköintihallista ja piharakennuksesta asemakaavan mukaisesti yhteensä 176 pp-paikkaa ja pihalle on sijoitettu erillinen pyöräkatos ja tilavaraus kesäajan pp-säilytykselle.

Väestönsuojatilan tarve tonteilla 4 ja 5 on yhteensä 268 henkilölle. Väestönsuojia rakennetaan kaksi ja ne sijoittuvat tontille 5 rakennettavan asuinrakennuksen kellariin. Suojapaikkoja on yhteensä 282 henkilölle. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Liikuntaesteisille on varattu yhteensä 3 ap, joista 2 le-ap sijaitsee nyt rakennettavassa pysäköintihallissa ja 1 le-ap tontin 51161-4 pysäköintihallissa.

Kulkuyhteydet pihalta ja pysäköintihallista asuinrakennukseen ovat esteettömät. Asuinrakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräykset huomioiden.

#### MELU JA MUUT SELVITYKSET

Kortteli sijaitsee melualueella. Rakennuksen lounaiselle julkisivulle kohdistuu asemakaavassa 33 dB äänitasoerovaatimus. Asemakaavassa on määrätty myös parvekkeiden sekä leikki- ja oleskelualueiden melunsuojauksesta sekä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta on esitetty selvitys ja tieliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti valmistuman raitiotien aiheuttamaa tärinä- ja runkomelua on arvioitu erillisessä tärinä- ja runkomeluselvityksessä.

Parvekkeet ja maantasoterassit on esitetty lasitettaviksi. Ulko-oleskelualueet sisäpihan puolella sijaitsevat rakennusten muodostamassa melukatveessa eikä tarvetta erilliselle melusuojaukselle ole.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttää asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla. Hulevedet on esitetty viivytettävän korttelin viheralueilla sekä maanalaisessa viivytysputkistossa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla.

Jatkosuunnittelussa on suositeltu tutkittavaksi ja kiinnittämään huomioita mm. rakennuksia yhdistävän katosaiheen tarpeellisuuteen,

lastenvaunuvarastojen käytettävyyteen sekä maantasokerroksen asuntojen yksityisyyteen, pihan vihermassan riittävyteen ja pihamuurien laadukkaaseen toteutukseen ja materiaaliin. Suunnitelma on jatkosuunnittelun yhteydessä esiteltävä myös esteettömyysasiantuntijalle.

Suunnitelmia on kehitetty em. lausunnon mukaisesti ja asuinrakennuksia yhdistävästä katoksesta on luovuttu.

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

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu tonttien 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Koy Adjutantinkatu 1 omistaa tontille 51161-4 sijoittuvia autopaikkoja hallinnoivasta Koy Adjutantinkadun pysäköintiyhtiöstä autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka yhtiön jakautuessa osoitetaan As Oy Espoon Prenikalle ja As Oy Espoon Paraatille. Näiden autopaikkojen pysyvyyden varmistamiseksi on lupamääräyksissä edellytetty rasitesopimuksen toimittaminen ja rasitteiden perustaminen on lupaehtona.

Rakennuksen pohjoispäädyn perustusrakenteet sijoittuvat osittain katualueelle ja niille on haettu sijoituslupaa kaupunkitekniikan keskuksesta.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille ja hankkeesta on tullut yksi huomautus.

Naapuri 51168-3 on huomauttanut tontille 5 maantasoon sijoittuvan pysäköintialueen autopaikoista ja halunnut varmistaa, että autopaikat tulevat yleiseen käyttöön kuten kaavassa on esitetty. Rakennusluvasta saa käsityksen, että ovat tontin sisäisiä vieraspaikkoja.

Hakija on tarkentanut suunnitelmiaan maantasopysäköinnin osalta ja toteaa vastineessaan, että tontilla 5 olevat 10 autopaikkaa ovat yleisessä käytössä, kuten asemakaava edellyttää. Autopaikkojen huollosta vastaavat yhtiöt tonteilla 4 ja 5, mutta autopaikkoja ei ole korvamerkitty millekään tontille.

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

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa kellarikerroksen perustus- ja runkotöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 60 795 euron vakuutta vastaan.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa lupahakemuksen liitteeksi ennen perustusten rakennustöiden aloittamista.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Tärinäsuojaus tulee huomioida perustussuunnitelmissa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden

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.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että korttelin 51161 tontille 4 sijoittuvien autopaikkojen osalta luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasite/yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kaisa Routto, p. 043 827 0873

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 55

18.11.2021

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- 2021-1390 asemapiirustus
- 2021-1390 Paraati pihaperspektiivi
- Ei julkaista 2021-1390 julkisivupiirustus, kaakko
- Ei julkaista 2021-1390 julkisivupiirustus, lounas
- Ei julkaista 2021-1390 Katujulkisivu Adjutantinkadulle koilliseen
- Ei julkaista 2021-1390 leikkauspiirustus A-A ja B-B
- Ei julkaista 2021-1390 parkkihalli pohjapiirustus
- Ei julkaista 2021-1390 piha- ja pintavesisuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1390 pohjapiirustus 1. krs
- Ei julkaista 2021-1390 pohjapiirustus 2. krs
- Ei julkaista 2021-1390 Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet

## Tiedoksi

Hakijat  
Huomautuksen jättäneet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 56

18.11.2021

11234/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 56

§ 56

### Uudisrakennuslupa 2021-1373 Hyljetie 3

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

#### Rakennuspaikka

49-31-147-1

KAITAA

Pinta-ala 2739.0

Hyljetie 3

02260 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue,  
VI, e = 1,61 + 15 %

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten kerrosala

4400.0 k-m<sup>2</sup>

0.0 k-m<sup>2</sup>

#### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

#### Toimenpide

Uusi rakennus

Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2), talousrakennus (3) ja rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija:

Ranne Markku arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 1039567640             | 2856.0      | 2856.0    | 9505.0   | 5                   |
| 2              | 103956755P             | 2926.0      | 2926.0    | 9774.0   | 5                   |
| 3              | 103956757S             | 33.0        | 33.0      | 78.0     | 1                   |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

#### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 79/128     |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 56       | 18.11.2021 |

## Lausunnot

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Kaupunkimittausyksikkö  | 24.08.2021 | Mahdollistava |
| rataisännöinti Metron   | 25.10.2021 | Ehdollinen    |
| Rajanaapurit Espoo  | 15.10.2021 | Puoltava      |
| lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen  | 26.10.2021 | Palautettu    |
| Länsimetro Espoo  | 26.10.2021 | Ehdollinen    |
| lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen  | 27.10.2021 | Ehdollinen    |
| Kaupunkikuvatoimikunta  | 26.04.2021 | Kieltävä      |
| Kaupunkikuvatoimikunta  | 17.05.2021 | Ehdollinen    |
| Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue | 09.11.2021 | Ehdollinen    |

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl  
 Tontinvarauspäätös  
 Valtakirja  
 Poikkeamispäätös  
 Hankekuvaus  
 Rasitesopimus  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Kerrosalalaskelmat  
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl  
 Esteettömyyselvitykset  
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
 Palotekniset erillisuunnitelmat  
 Paloturvallisuuden riskiarvio  
 Perustamistapalausunto  
 Pinnantasaussuunnitelma  
 Hulevesisuunnitelma  
 Selvitys kosteudenhallinnasta  
 Meluselvitys  
 Aluejulkisivut/leikkaukset  
 Ulkoväriyysuunnitelmat  
 Pihasuunnitelma  
 Puustokartoitus  
 Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
 Länsimetron lausunnon liitteet  
 Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio  
 Hankekuvaus  
 Liikennemeluselvitys  
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Selvitys viilennykseen varautumisesta  
Sijaintikartta  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Pelastustiesuunnitelma  
Havainnekuvat  
Pinnantasaussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Pohjaveden- ja työmaavesien hallintasuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Aluejulkisivut/leikkaukset  
Värijulkisivut 2 kpl  
Todistus valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta  
Tonttiyksikön suostumus  
Ympäristönsuojelun lausunnon liite  
Naapurin suostumus

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

##### **LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon ja erillisen talousrakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 72. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta haasteelliset perustustyöt ehditään tekemään ennen talvea ja pakkasia.

##### **ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Rakennukset on rakennettava rakennusalojen pohjoisen ja idän puoleisiin sivuihin kiinni. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeelliset alat yksikerroksisille talousrakennuksille. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä. Asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan, väriykseltään ja kattomuodoiltaan yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti väriyksen osalta. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin, maaperän pilaantuneisuuden ja melun huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen 2021-658-S rakennusalan ylitykselle länsi- ja eteläreunoissa enintään 0,5 metrillä, autopaikkamäärästä poikkeamiselle ja energiantuotantoa koskevista määräyksistä poikkeamiselle siten, ettei rakennuksia ei varusteta kaavan mukaisesti lämminvesivaraajilla. Poikkeamispäätös myönnettiin seuraavin ehdoin, jotka on huomioitu hankkeessa:

1. Autopaikkoja voidaan toteuttaa 20 % kaavan edellyttämää määrää vähemmän, mikäli tontille rakennetaan hakemuksen mukaisesti valtion



tukemaa pitkäaikaista (40 vuotta) korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että kyse on edellä mainitusta asuntotuotannosta.

2. Energiatuotanto- ja tehokkuus tulee toteuttaa hakemuksessa esitetyllä tavalla. Erityistä huomiota toteutuksessa on kiinnitettävä lämmön kulutushuippujen piikkien leikkaamiseen, asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoo Djupsundsbackenin korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi puurakenteisilla tilaelementeillä toteutettavaa viisikerroksista asuinkerrostaloa, niihin liittyvät yksikerroksiset varasto- ja jätehuoltotilat sekä yksi erillinen polkupyörävarasto. Rakennusten julkisivut ovat asemakaavan edellyttämällä tavalla pääosin puuta ja niissä on yksilöllinen murrettu värisävy. Asuinrakennuksiin liittyvät varasto- ja jätehuoltotilat jatkavat eheästi Hyljetien puoleista asuinrakennusten julkisivulinjaa korttelisuunnitelman mukaisesti ja ne rajaavat lähivirkistysalueelle avautuvia pihapiirejä kadusta. Asuinrakennuksissa on länteen kallistava pulpettikatto, joka mahdollistaa suunnitellun aurinkoenergian talteenoton. Kaikissa asunnoissa on joko lasitettu- tai ranskalainen parveke. Hankkeessa puolet asunnoista on pientaloita. Topten-ohjekortin ARK 02 C suosittamat ja rakennuslautakunnan edellyttämät yhteistilat toteutetaan pääosin ohjekortin mitoituksen mukaisina, mutta pesula- ja kuivaushuoneet, talovarasto sekä kerhotila tehdään mitoitetusta pienempinä. Lisäksi poiketaan ohjeistuksesta saunojen lukumäärän osalta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 2 200 kem<sup>2</sup>, eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 400 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 660 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 5 815 kem<sup>2</sup>, mistä 4 388 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1 045 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 382 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen

ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, eli 46 ap. Poikkeamispäätöksen mukaisen 20 %:n lievennyksen jälkeen hankkeessa tulee toteuttaa 37 autopaikkaa. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl/25 ap, eli yhteensä 2 ap. Autopaikoista 35 sijaitsee kortteliin 31150 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa sijaitsevat tontilla rakennusten sisäänkäyntien välittömässä läheisyydessä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 147 pp. Hankkeessa toteutetaan 154 katettua ja lukittavissa olevaa pyöräpaikkaa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Pohjoisemman talon A ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan molempia taloja palveleva S1-luokan väestönsuoja 117 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varateinä toimivat parvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein nostokaluston avulla. Asuinrakennusten paloluokka on P2 ja niissä on automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan pääosin piha-alueelle sijoitettavien viivytysputkien kautta HSY:n hulevesiviemäriin asemakaavan viivytysvaatimukset huomioiden. Tontin länsireunan piha-alueen vettäläpäisevien pintojen hulevedet imeytyvät pääosin pihan rakennekerrokseen. Mahdollinen ylivuoto ohjataan hallitusti lähivirkistysalueen puolelle, mihin on saatu kaupunkitekniikan keskuksen huleveden johtamisen ehdollinen suostumus.

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan melualueelle ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvytys. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asemakaavan mukaisesti melukatveeseen. Ulkovaipan ääneneristykselle ei selvityksen mukaan aiheudu tavallista suurempia vaatimuksia. Osa parvekkeista vaatii äänitasoerovaatimuksen saavuttamiseksi tavanomaisen parvekelasituksen asentamista. Hankkeessa kaikki parvekkeet on lasitettu.

Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Perustamistapalautuksessa todetaan, että tontilla tehdyn tutkimuksen perusteella maaperässä ei tavattu täytemaata. Alueella oli puiden kaadon jälkeen maanpinnassa kantoja ja pintamaata. Alueen ilmakuvioiden perusteella alue on toiminut viljelykäytössä ja tämän jälkeen metsittyä. Tästä syystä ei kohteessa ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta. Espoon ympäristönsuojelun maaperän pilaantuneisuustutkimuksiin perustuvassa lausunnossa todetaan, ettei maaperä ole pilaantunutta eikä kiinteistöllä ole todettu haitta-aineiden kynnysarvopitoisuuksien ylityksiä. Maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa maaperän laatua on kuitenkin tarkkailtava ja tarvittaessa on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Tontin viereisen Sentraalinpuiston puusto muodostaa liito-oravien kulkuyhteyden Djupsundsbacken puron varteen. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan tontin länsireunalle toteutettavan luiskan alueelta voidaan kaataa vain välttämättömät puut, mutta puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. – 31.7. aikana. Lisäksi luiskan ja puiston väliin tulee rakentamisen ajaksi asentaa puiston puustoa suojaava väliaikainen aita.

Hankkeen kosteudenhallinnassa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikki asunnot ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja pihan toiminnot sekä osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu kaksi esteetöntä autopaikkaa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin ja huomautuksin. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut ehdollisen lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan mm., että suunnitellun eteläisemmän asuinkeuhkon pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen välittömään

läheisyyteen. Länsimetron huomioiminen töissä tulee toteuttaa lausunnon ehtojen mukaisesti ja suunnitelmille sekä perustusten kuormitustiedoille tulee saada Länsimetron hyväksyntä. Lisäksi perustusten toteuttamisessa tulee huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinänsäilytyksen liittyen.

Yksi pelastuslaitoksen nostopaikka sijoitetaan tontin pohjoispuolelle Sentraalinpellon lähivirkistysalueelle ja tontin länsireunalle Sentraalinpolun reunaan toteutetaan luiskaus puistoalueen puolelle. Sekä nostopaikalle että luiskaukselle on saatu tonttiyksikön ehdollinen suostumus. Ehdot koskevat mm. suunnitelmien yhteensovittamista katu- ja puistosuunnitelmien kanssa sekä niiden hyväksyttämistä kaupunkitekniikan keskuksen alueen projektipäälliköllä.

Erillinen polkupyörävarasto rakennetaan 0,50 metrin päähän rajasta tontin eteläpuolella. Rakennukseen on suunniteltu palomuri ja sen sijainnille on saatu naapuritontin suostumus.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja naapuritontin 31-147-2 välille on laadittu rasitesopimus pelastustien ja nostopaikan sijoittamisesta tonttien väliselle rajalle. Lisäksi hakijatontti on alustavasti sopinut 35 autopaikan sijoittamisesta asemakaavan mukaisesti kortteliin 31150 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Nostopaikan ja pelastustien sijoittamisesta sekä autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus ennen rakennusten käyttöönottoa.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Espoon kaupungin omistuksessa olevia naapurikiinteistöjä on kuultu rakennusvalvonnan toimesta rajanaapurilausunnolla. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

#### **Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Nostopaikan ja tontin länsireunan luiskauksen sovittaminen puisto- ja katualueeseen tulee hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksen alueen projektipäälliköllä.

Rakentamisen aikaiset yleiselle alueelle sijoittuvat työ- ja varastoalueet on vuokrattava.

Länsimetron lausunnon ehdot mm. suunnitelmien täydentämisestä ja perustusten kuormitustietojen tarkentamisesta tulee huomioida ja niille tulee saada Länsimetron hyväksyntä ennen perustustöiden aloittamista.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metrosännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä

takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Rakentaminen metro-/raitiotieradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Hanke sijaitsee alueella, jonne ulottuu merivesitulva. Ennen rakentamisen alkamista tulee selvittää, miten tontilla sijaitsevat ojat johdetaan jatkossa ja hyödyntääkö livissyöjä tien korttelialue kyseisiä sarkaojia.

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

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

Liito-oravien kulkuyhteyden suojaamiseksi tulee tontin länsireunalle maaluiskan ja puiston väliin pystyttää puustoa suojaava aita Ympäristönsuojelun ohjeen mukaisesti. Maaluiskan alueelta voidaan kaataa vain välttämättömät puut, mutta puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. – 31.7. aikana.

Maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa maaperän laatua on kuitenkin tarkkailtava ja tarvittaessa on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Maaperän savisuus ja purku-uoman kalastollinen arvo edellyttävät työmaavesien erityisen hyvää käsittelyä. Ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaisten työmaavesien hallintarakenteiden tulee olla käyttövalmiina ennen rakentamisen aloittamista. Lisäksi työmaavesien pH-mittaustulokset on toimitettava kootusti kerran kuussa Espoon ympäristönsuojelulle lausunnon ehtojen mukaisesti.

Erytissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Energiatuotanto- ja tehokkuus tulee toteuttaa poikkeamispäätöksessä esitetyllä tavalla. Erytistä huomiota toteutuksessa on kiinnitettävä lämmön kulutushuippujen piikkien leikkaamiseen, asemakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Ennen maalaus- ja rappaustöihin ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmuksessa tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri-/sävyvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista (n. 1 m x 1 m) mallipalaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Tontin länsireunan piha-alueen vettäläpäisevien pintojen mahdollinen hulevesien ylivuoto tulee käsitellä kaupunkitekniikan keskukselta saadun huleveden suostumuksen mukaisesti.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite 35 autopaikan sijoittamisesta tontille 31-150-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai kirjattava hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu hakijatontin käyttöön tulevista autopaikoista.

Rakennusten käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontille 31-150-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen sijoitettavat 35 autopaikkaa oltava toteutettuina. Tarvittaessa väliaikaiselle pysäköintiratkaisulle tulee hakea erillinen lupa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- 2021-1373 Asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1373 Sijaintikartta
- Ei julkaista 2021-1373 Hyljetie hankekuvaus
- Ei julkaista 2021-1373 Leikkaus A-A, Talo A
- Ei julkaista 2021-1373 Leikkaus C-C, Talo B
- Ei julkaista 2021-1373 Kaupunkisuunnittelujohtajan päätös
- Ei julkaista 2021-1373 Pohjapiirustus Talo A 1. ja 2. krs.
- Ei julkaista 2021-1373 Pohjapiirustus Talo A 3. ja 4. krs.
- Ei julkaista 2021-1373 Pohjapiirustus Talo B 1. ja 2. krs.
- Ei julkaista 2021-1373 Pohjapiirustus Talo B 3. ja 4. krs.
- Ei julkaista 2021-1373 Pohjapiirustus Talo B 5. krs ja vesikatto
- Ei julkaista 2021-1373 Espoo\_puukerrostalo\_pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1373 Värijulkisivut, A-talo
- Ei julkaista 2021-1373 Värijulkisivut, B-talo
- 2021-1373 Havainnekuvat

## Tiedoksi

Hakijat



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

89/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 57

18.11.2021

11235/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 57

§ 57

## Uudisrakennuslupa 2021-1589 Harmaalaakso 4

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-43-68-2  
VANTTILA  
Pinta-ala 5644.0

Harmaalaakso 4  
02780 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
AP Asuinpientalojen korttelialue, (1/2)  
III, e = 0,35 + 15 %

Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

1975.5 k-m<sup>2</sup>  
0.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Asunto Oy Espoon Harmaalaakso 4 c/o Suomen Asuntoneuvoja Isännöinti Oy  
Linnoitustie 3  
02600 ESPOO

### Toimenpide

Uusi rakennus

Neljä rivitaloa (1,2,3,4), tukimuuri ja talousrakennuksen (855S) purkamisilmoitus

Pääsuunnittelija: Niiranen Jarkko arkkitehti

#### Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 103965567Y             | 1050.0      | 676.0     | 3120.0   | 2                   |
| 2              | 1039655746             | 605.0       | 340.0     | 1656.0   | 2                   |
| 3              | 1039655757             | 1143.0      | 846.0     | 3343.0   | 2                   |
| 4              | 1039655768             | 518.0       | 379.0     | 1498.0   | 2                   |

#### Rakennuksen purkaminen

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 5              | 100309855S             | 70.0        | 0.0       | 0.0      | 1                   |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

90/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 57

18.11.2021

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Lausunnot

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| Kaupunkikuvatoimikunta  | 07.12.2020 | Kieltävä      |
| Kaupunkimittausyksikkö  | 05.10.2021 | Mahdollistava |
| Naapurien kuuleminen 5 kpl  | 21.10.2021 | Mahdollistava |
| Kaupunkikuvatoimikunta  | 05.10.2020 | Kieltävä      |
| Kaupunkikuvatoimikunta  | 22.02.2021 | Ehdollinen    |
| Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue | 09.11.2021 | Puoltava      |

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl  
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote  
Valtakirja  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelmat 4 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus 4 kpl  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
Meluselvitykset  
Alustava hulevesi- ja pihasuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Väestönsuojapiirustus  
Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta  
Naapurin suostumus tukimuuriin / tonttiyksikkö Espoo  
Rakenteiden suunnitteluperusteet  
LVI-suunnittelun perusteet  
Hankeselostus  
Sijaintikartta  
Katujulkisivu  
Havainnekuvia  
Kesäajan huonelämpötilatarkastelu, B ja C talot  
Sadevesien viivytysputkisto ja virtauksensäätökaivo

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän kaksikerroksisen rivitalon ja tontin koillisrajalle toteutettavan tukimuurin rakentamiseen. Lisäksi ilmoitetaan purettavaksi vanha talousrakennus. Tontille rakennetaan yhteensä 32 asuntoa.

#### ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinpienalojen korttelialueella AP. Tontin kerrosluku on (1/2)III. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. liikennemelun torjumiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen suojelemiseen liittyen.

#### RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvalla tontilla rakennetaan neljä rivitaloa, tarvittavat pengerrykset ja tukimuurit sekä kulkuyhteydet yhteis- ja aputilojen sekä leikki- ja oleskelupiha välille. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, pääosin puurakenteisia ja ne sijoittuvat tontin reunoille muodostaen suojaisan oleskelualueen tontin keskelle. Rakennusmassoja on porrastettu kahden tai kolmen asunnon ryhmissä syvyys- ja korkeussuunnassa siten, ettei rakennuksiin muodostu pitkiä yhtenäisiä julkisivu- tai kattopintoja. Talot A ja B ovat kellarillisia. Kellaritasolla on sekä asuntojen yhteisiä aputiloja että autokatoksia. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään vaaleaa vaakalaudoitusta sekä sisäänvedoissa, pilareissa ja näkösuojaritiöissä luonnonväristä puuta. Sokkelit ja kellarien ulkoseinät toteutetaan harmaaksi rapattuina. Kattomateriaalina on musta rivipeltikate. Kaikilla asunnoilla on parveke. Talojen C ja D oleskeluparvekkeet on lasitettu melusuojauksen johdosta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e = 0,35$  on  $1\,975\text{ kem}^2$ . Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli  $296\text{ kem}^2$ .

Hankkeen kokonaiskerrosala on  $2\,241\text{ kem}^2$ , josta  $1\,969\text{ kem}^2$  on varsinaista rakennusoikeutta,  $183\text{ kem}^2$  on asemakaavan varastoille- ja yhteistiloille sallimaa lisärakennusoikeutta ja  $90\text{ kem}^2$  on MRL 115 § 3 momentin sallimaa  $250\text{ mm}$  paksun ulkoseinärakenteen ja  $200\text{ mm}$  paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen C julkisivu sekä terassi- ja parvekerakenteet ylittävät rakennusalan rajan tontin länsireunalla. Julkisivu ylittää rajan porrastetun rakennuksen viiden asunnon kohdalla metrillä ja terassi- ja parvekerakenteet lisäksi  $1,80$  metrillä. Espoon rakennusjärjestyksen mukaan terassi- ja parvekerakenteet voivat ylittää rakennusalan rajan  $1,20$  metrillä. Asemakaava kuitenkin sallii rakennusalan ylittämisen melulta suojaavalla esteellä. Hakijan mukaan ratkaisulla mahdollistetaan väljempi melulta suojattu piha-alue ja mm. käytettävyydeltään toimivat, riittävän pitkät ja loivat kulkutiet.

Rakennuksen D terassi- ja parvekerakenteiden kulmat ylittävät rakennusalan rajan enimmillään  $1,35\text{ m}$  istutettavaksi tarkoitetun tontin

osan puolelle. Tontin rajan ja rakennusten väliin jää kuitenkin luonnontilaisena säilytettävä kallioinen tontinosa. Ylitykset ovat vähäisiä eivätkä ne vaikuta naapurien näkymiin eivätkä istutettavan tontin osan käytettävyyteen.

Hankkeessa poiketaan esteettömyysmääräyksistä siten, että A-talon päädyssä rakennukseen johtavan kulkuväylän luiski ei voida järjestää asetuksen mukaisia lepotasoja rinteen jyrkkyyden vuoksi. Luiskat ovat kuitenkin kaltevuudeltaan riittävän loivia, katettuja ja ne voidaan varustaa lämmityksellä. Korkoasemia on suunnittelun edetessä tutkittu tarkasti eikä niitä hakijan mukaan voida enempää muuttaa rinteen luonnollisten korkeuserojen vuoksi.

Perustelut huomioiden kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 75 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään yksi autopaikka/asunto. Tontille rakennetaan yksi autopaikka asuntoa kohden, eli yhteensä 32 autopaikkaa. 30 paikkaa on sijoitettu asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten yhteydessä oleviin katoksiin. Kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa on osoitettu pihalueelta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli yhteensä 66 pp. Tontilta on osoitettu 66 pyöräpaikkaa ja niistä 35, eli yli puolet, on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Loput pyöräpaikoista ovat avopaikkoja.

Talo B:n kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 70 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hanke sijaitsee melualueella ja siitä on laadittu liikennemeluselvitys. Selvityksissä on esitetty ratkaisut asemakaavan piha- ja oleskelualueiden melutason ja ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten täyttymiseksi. Selvityksissä esitetyt ratkaisut tulee huomioida erityissuunnitelmissa ja ne on viety pääpiirustuksiin.

Tontti sijaitsee asemakaavan mukaan osittain vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien laadun ja määrän suojeluun liittyen kaavaan rajatulla pv-alueella. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan kaavan laatimishetkellä pohjavesialueen raja-alue ulottui suuremmalle osalle tonttia ja nykyään vain pieni osa tontin kaakkoisreunaa kuuluu alueeseen. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavan määräyksiä on noudatettava ainakin sillä

osalla tonttia, joka sijaitsee nykyään 1-luokan pohjavesialueella. Määräykset tulee huomioida myös rakennustöiden aikana.

Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Hankkeesta on tehty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, jonka mukaan tutkituissa näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvojen ylityksiä. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma. Suunnitelman mukaan hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon tontille sijoitettavan viivytysrakenteen kautta.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu pääosin esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkien asuntojen sisääntulokerros, kerhotila, talosauna, varastot, osa irtaimistovarastoista sekä oleskelupiha ovat esteettömiä huomioiden kuitenkin, että kulkureittien luiskiin ei ole kaikilta osin voitu järjestää asetuksen mukaisia lepotasoja tontin maastonmuodoista johtuen.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muutettu ehdot huomioiden.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Tontin koillisrajalle, Laitmanintien puoleiseen reunaan rakennetaan 29,80 metriä pitkä tukimuuri. Tukimuuri on enimmillään 1,86 m korkea ja sen päälle on suunniteltu pinnakaide. Tukimuuri sijoittuu perustuksineen oman tontin puolelle ja siihen on saatu tonttiyksikön ehdollinen suostumus.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän  
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
sijaintikatselmus aidalle  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on  
pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on  
pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja  
kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja  
luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei  
aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Tontilla on pyrittävä  
säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa.

Koillisrajan tukimuuria rakennettaessa kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi tulee pysyä oman tontin puolella.

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

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

Tontin kaakkoisreuna sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesien laadun ja määrän suojeluun liittyvät kaavamääräykset tulee huomioida rakennustöiden aikana ainakin sillä osalla tonttia, joka sijaitsee nykyään 1-luokan pohjavesialueella ja joka on merkitty asemapiirustukseen.

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden 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.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

96/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 57

18.11.2021

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- 2021-1589 ASEMAPIIRUSTUS
- Ei julkaista 2021-1589 Harmaalaakso 4 Sijaintikuva
- Ei julkaista 2021-1589 Harmaalaakso 4-Hankeselostus
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 PIHASUUNNITELMA
- 2021-1589 Harmaalaakso 4-Havainnekuvat

## Tiedoksi

Hakijat



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 58

18.11.2021

11246/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 58

§ 58

## Uudisrakennuslupa 2021-1552 Tynnyritie 2

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-23-279-2  
MATINKYLÄ  
Pinta-ala 12102.0

Tynnyritie 2  
02230 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava  
YO-1 Opetustoimintaa palvelevien  
rakennusten korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala

13400.0 k-m<sup>2</sup>  
2604.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

Kiinteistö Oy Matinkylän Lukio  
Tekniikantie 15  
02070 ESPOON KAUPUNKI

Länsimetro Oy  
PL 20491  
02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide Uusi rakennus

Matinkylän lukio ja liikuntahalli (1), talousrakennus (2) ja kaksi pihakatosta (3,4), metron huoltotunnelin ja muuntamon julkisivuverhous, urheilukenttien aitaaminen, kokoontumistilat 2 080 hengelle, maalämpökaivojen poraaminen, väestönsuojapaikkojen rakentamisvelvoitteesta poikkeaminen, aloittamisoikeus.

Pääsuunnittelija: Lahdelma Ilmari arkkitehti

#### Uusi rakennus

Luvan Pysyvä  
rakennus rakennus-  
tunnus

Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten  
lukumäärä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

98/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 58

18.11.2021

|   |            |         |        |         |   |
|---|------------|---------|--------|---------|---|
| 1 | 103961582D | 10889.0 | 9838.0 | 65550.0 | 5 |
| 2 | 1039733589 | 110.0   | 110.0  | 410.0   | 1 |
| 3 | 103973365H | 94.0    | 0.0    | 235.0   | 1 |
| 4 |            | 101.0   | 0.0    | 451.0   | 1 |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

P0(P1)

### Lausunnot

|                                      |            |               |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Kaupunkimittausyksikkö               | 17.09.2021 | Mahdollistava |
| Länsimetro Espoo                     | 20.09.2021 | Ehdollinen    |
| lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen | 24.09.2021 | Ehdollinen    |
| rataisännöinti Metron                | 20.09.2021 | Ei arvoa      |
| Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos       | 28.09.2021 | Mahdollistava |
| Länsimetro Oy                        | 05.10.2021 | Ehdollinen    |
| Espoo Ympäristökeskus                | 07.10.2021 | Ehdollinen    |
| ympäristöterveys Espoon seudun       | 27.09.2021 | Puoltava      |
| Kaupunkikuvatoimikunta               | 15.02.2021 | .             |
| Kaupunkikuvatoimikunta               | 30.08.2021 | Ehdollinen    |
| Rajanaapurit Espoo                   | 05.11.2021 | Puoltava      |
| Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos       | 10.11.2021 | Puoltava      |

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 14 kpl

Valtakirjat, 2 kpl  
Esteettömyys selvitys  
Hankekuvaus  
Katukorkeus ilmoitus  
Kerrosalakaaviot  
Maalämpökaivot, 2 kpl  
Meluselvitys - Piha-alueiden liikennemelus selvitys  
Ennakkolausunto, 7 kpl  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Johtotieselvitys  
Akustiikan suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet sekä järjestelmäkuvaus  
Selvitys pysäköinnin järjestämisestä  
Keittiösuunnitelma ja laiteluettelo  
Kokoontumistilakaaviot  
Paloturvallisuuden riskiarvio ja liitteet  
Paloturvallisuussuunnitelma ja liitepiirustukset

Alustava pihasuunnitelma, 2 kpl  
Rakennuslupakartta  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Vss-ilmoitus - Väestönsuojapaikat  
Energiaselvitys ja -todistus  
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta  
Rakennushankeilmoitus RH1, 4 kpl  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
Aloittamisoikeushakemus  
Selvitys sprinklerijärjestelmästä  
Havainneaineisto  
Kolmannen osapuolen lausunto palomitoituksesta  
Rakennetyypit  
Iltakäyttökaaviot  
LVI- asemapiirros  
Asemapiirustus-DWG

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

#### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viisikerroksisen koulu- ja liikuntahallirakennuksen, talousrakennuksen ja pyörä- ja huoltokatoksen rakentamiseen sekä metron luiskarakennelman ja muuntamon verhoiluun. Haetaan hyväksyntää myös liikuntasalista, ruokasalista ja auditoriosta/ suuropetustilasta muodostuville kokoontumistiloille, joissa voi olla yhteensä 2 080 henkilöä. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivojen poraamiseen, rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta ja jalkapallo- ja koripallokentän aitaamiseen. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkopaneelille rakennuksen katolle.

Osa koulun tiloista osoitetaan tilapäiseen majoituskäyttöön, josta vastaa pelastuslaitos.

Länsimetron Matinkylän asemaa palveleva huoltotunneli on rakennettu luvalla 49-2010-1466-A ja huoltotunnelin osa on muutettu väestönsuojaksi luvalla 49-2018-785-C. Lupa 49-2015-2091-A koskee maanalaisen huoltotunnelin suuaukon rakennusta ja paloveden paineenkorotusasemaa. Carunan muuntamon rakentamiseen on haettu lupa 49-2018-215-R ja maisematyölupa 049-2021-1684-T on haettu lukion ja liikuntahallin rakentamista valmisteleville töille.

#### ASEMAKAAVA

Alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-1). Rakennuksen saa rakentaa viiteen kerrokseen. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talousrakennukset, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,

talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kahteen yksikerroksiseen talousrakennukseen saa sijoittaa polkupyöräsäilytystä. Lisäksi tontille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitoksen sekä metron huoltotunnelin maanpäällisiä rakenteita.

Rakennusten materiaalien ja käsittelyn tulee korostaa rakennusten julkista luonnetta ja keskeistä sijaintia aluekeskuksessa. Ajattomia materiaaleja ja lämpimiä yleissävyjä tulee käyttää. Elementtejä käytettäessä saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Katolla olevat konehuoneet tulee liittää osaksi rakennuksen massoittelua, julkisivumateriaalien tulee olla julkisivujen laatutasoa vastaavia. Umpinaisia korkeita jalustaosia tulee välttää. Jalankulkijan miljöön tulee olla laadukasta ja mielenkiintoista.

Alueen julkista ulkotilaa tulee elävöittää valaistuksen ja taiteen keinoin.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. aitaamisista, piha- ja katualueiden yhteensovittamisesta, maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden sijainnista, johtojen siirrosta, sähkönjakelun vaatimista muuntamotiloista ja maalämmöstä.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Jousenpuiston-Matinkylän metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Metron tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet on huomioitava. Louhinta tulee rajoittaa 36 metrin etäisyydelle metron raiteenvaihtohallista tasoon -1.0 ja sitä kauempana tasoon -3.0. Alueella on varaus metrotunnelille ja sinne johtavalle ajoluiskalle.

#### RAKENNUSHANKE

Koulutiloja rakennetaan yhteensä noin 868 lukiolaiselle. Henkilökunnan määrä on noin 70.

Maantasokerrokseen sijoittuvat ruokasali keittiöineen ja liikuntasali pukutiloineen sekä koulun pääsisäänkäynti rakennuksen itäisivulla ja liikuntahallin pääsisäänkäynti rakennuksen lounaiskulmassa Suomenlahdentien varrella. 2. kerrokseen sijoittuvat koulun hallintotilat, opettajien tilat, oppilashuolto sekä henkilökunnan sosiaalitilat. IV-konehuoneet ovat 3. ja 5. kerroksessa, muut tekniset tilat 1. kerroksessa.

Tilat soveltuvat monipuoliseen ja laajaan iltakäyttöön. Liikuntahallin iltakäyttösisäänkäynti on liikuntahallin portaan alla rakennuksen eteläjulkisivulla ja koulun iltakäyttösisäänkäynti on rakennuksen itäjulkisivulla. Saattoliikenne toimii rakennuksen itäpuoliselta katualueelta.

Huoltoliittymä on Lekkerikujalta. Jätehuolto on järjestetty huoltopihan yhteydessä olevassa talousrakennuksessa. Piharakennuksessa on myös laatikko-, ulkovaeline- sekä pyörävarasto.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina ovat valkobetoniset elementit, joiden päälle asennetaan valkoiseksi maalattu alumiiniprofiiliverhous. Maantasokerroksen julkisivussa on alumiinisia tehosteväripintoja, joihin painetaan tai maalataan rakennuksen tunnistegrafiikkaa. Yhteiskäyttötilojen ja ruokalan kohdalla julkisivut ovat pääosin lasiseinää. Tasakaton materiaalina on bitumikermi. Piharakennus ja -katos ovat viherkattoiset ja rakennus on julkisivuiltaan valkoista metallilevyä ja -verkkoa. Piha alueet jakautuvat huoltoalueeseen ja oleskelualueeseen, jolla sijaitsee jalkapallo- ja koripallokenttä. Tontin sisäisiä verkkoaitoja ja tukimuureja rakennetaan pihan ja kenttien ympärille. Jalkapallokentän ympärille tulee muurin ja verkkoaidan 4 m korkea yhdistelmä.

Tontilla esitetään viivytettäväksi kattovesiä ja pihan hulevesiä 77 m<sup>3</sup> viivytyskaseteissa. Rakennuksen energianlähteenä on maalämpö ja osittain kaukolämpö, katolla on aurinkopaneelivaraus. 400 m syvyisiä energialämpökaivoja porataan 20 kpl jalkapallokentän alle.

Tontin luoteiskulman ja länsipuolen kevyenliikenteen reunan puusto on tärkeä liito- oravan ydinalueen ja ekologisen yhteyden vuoksi. Ydinalue ja tontin ulkopuoliset puut suojataan rakentamisen ajaksi. Tontilla olevat ekologisen yhteyden puut jouduttaneet rakentamisen yhteydessä kaatamaan, mutta tilalle tulee istuttaa mahdollisimman isot, nopeasti kasvavat korvaavat puut. Ydinalue ja ekologinen yhteys on esitetty pihasuunnitelmassa.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on rakennusoikeutta 13 400 kem<sup>2</sup>. Yhteensä rakennetaan 11 194 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään koulurakennukseen 9 838 kem<sup>2</sup> ja lisäkerrosalaa ulkoseinien yli 250 mm osuuteen 152 kem<sup>2</sup>, talusrakennukseen 110 kem<sup>2</sup> ja muuta lisäkerrosalaa 899 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3 562 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalta poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.2019 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen.

Tässä hankkeessa väestönsuojapaikat osoitetaan Matinkylän metroaseman yhteisväestönsuojaan. Väestönsuojapaikkojen määrän laskennassa noudatetaan pelastuslaitoksen puoltamana rakennuslautakunnan päätöstä suojapaikkamitoituksesta.

Liikuntahallin sisääntuloporras ja katos sijoittuvat rakennusalueen rajan ulkopuolelle, koska rakennuksen pohjapinta-ala on kaavassa rajattu niin

pieneksi, ettei 1. kerroksen kaikkia tarpeellisia tiloja saada mahtumaan rakennusalueen rajojen sisäpuolelle.

Esteettömyysasetuksen kaidevaatimuksista poiketaan koripallokenttään liittyvän portaikon ja rakennuksen 1. kerroksen katsomoportaan osalta seuraavasti:

Koripallokenttään liittyvät portaikot varustetaan portaikon keskelle asennettavalla kaiteella, koska keskikaide mahdollistaa kulun terassitasoille huoltotoimia varten.

Ensimmäisen kerroksen avoportaan yhteydessä olevan katsomoportaassa on käsijohde vain toisella puolella. Käsijohteen pois jättäminen mahdollistaa katsomoon siirtymisen.

Toiseen asemakaavan t-1 -merkinnällä sallimaan polkupyöriä varten tarkoitettuun talousrakennukseen on sijoitettu polkupyörien lisäksi jätehuone, laatikkovarasto ja kiinteistönhoidon ulkovälinevarasto. Rakennuksen pohjapinta-ala on kaavassa rajattu niin pieneksi, ettei 1. kerroksen kaikkia tarpeellisia tiloja saada mahtumaan maantasokerrokseen, joten kylmät tilat on sijoitettu talousrakennukseen henkilökunnan polkupyöräsäilytyksen lisäksi.

Kylmä piharakennus ja huoltopihan katos sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle eivätkä noudata rakennusalueen ohjeellisia rajoja, koska rakennuksen pohjapinta-ala on kaavassa rajattu niin pieneksi, ettei 1. kerroksen kaikkia tarpeellisia tiloja saada mahtumaan rakennusalueen rajojen sisäpuolelle.

Pyöräkatos sijoittuu rakennusalan ja ohjeellisen rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Koska pihatoiminnoille varattu alue on pieni ja siitä suuri osa menee pelikentille, jäljelle jäävä alue on käytettävä tehokkaasti hyväksi kaksipuoleisilla pyöräkatoksilla. Tontille jäävä HSY:n runkovesijohto aiheuttaa myös reunaehjoja katoksen mahdolliseen sijoittamiseen.

Rakennuksen luoteisnurkalla julkisivun alumiiniprofiiliverhous ylittää tontin rajan enintään 50 mm, siten että verhouksen kärki on puistoalueen puolella tasosta +13.100 (n. 4,95 m suunnitellusta maanpinnasta) ylöspäin. Kaupunkikuvallisista syistä rakennus on verhoiltu syvällä ritiläaiheella. Ahtaasta tontista ja rakentamisen tehokkuustavoitteista johtuen, osa säleiköstä ylittää tontin rajan, kuitenkin niin korkealla puiston puolella, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, katutekniikalle, eikä kiinteistöhuollolle.

Rakennuksen itäisivulla tonttivesijohto ja sprinklervesijohto ulottuvat enintään 1700 mm tontin ulkopuolelle. Rakennuksen itä- ja länsisivuilla salaojat ulottuvat enintään 1200 mm tontin ulkopuolelle ja osa pilarianturoista enintään 300 mm tontin rajan ulkopuolelle. Katualueelle sijoitetaan myös salaojakaivoja sekä tonttiliitoksiin liittyviä kaivoja.

Rakentamisen tehokkuudesta johtuen uudisrakennus sijoittuu aivan tontin rajaan ja katulinjaan kiinni, jolloin ei voida välttyä yksittäisten anturoiden ja salaojien sijoittumisesta katualueen puolelle.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan on vähintään toteutettava 4 liikuntaesteisille varattua autopaikkaa. Paikat voivat sijaita myös katualueella.

4 le- autopaikkaa on toteutettu Tynnyritiellä kadunvarsipysäköintinä, ja le – saattopaikka toteutetaan tontilla talousrakennuksen pohjoispuolella.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp/ 50 kem2 koululle, joka tarkoittaa 197 pp. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Polkupyöräpaikkoja toteutuu kohteeseen 234 pp. Kattamattomia paikkoja on pihalla 106 pp, katettuja paikkoja on katoksessa 80 pp ja pyörävarastossa 48 pp, yhteensä katettuja paikkoja on 128 pp. Pihalla on lisäksi 10 mopo/mp paikkaa. Sisätilassa olevat pyöräpaikat on tarkoitettu henkilökunnan käyttöön. Televisiointiin tarvittava ajoneuvokalusto ohjataan pihalle rakennuksen pohjoispuolelle.

Väestönsuojatilat sijaitsevat Tynnyripuiston S1- luokan yhteisväestönsuojassa, jossa on koululle varattuna suojatilaa 405 m2, yhteensä 540 suojapaikkaa.

#### SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty pihojen leikki- ja oleskelualueiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja piha- alueiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti. Melutasot alittavat tason 55 dB pihan oleskelualueilla.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty paloturvallisuusselvityksissä.

Hankkeesta on tehty esteettömyys selvitys, jonka tekoa on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

Tontille on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus vuonna 2021. Maa- aineksissa havaittiin kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia. Pitoisuuksiltaan kynnysarvotasot ylittäviä maa-aineksia voidaan hyödyntää tällä rakennusalueella, jos siihen saadaan Espoon ympäristökeskuksen hyväksyntä. Maat voidaan myös toimittaa loppusijoitukseen maankaatopaikalle, tai muuhun hyötykäyttö- / loppusijoituskohteeseen, jolla on lupa vastaanottaa kyseisiä kynnysarvotason ylittäviä maa-aineksia.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä huomautuksin, jotka on osin huomioitu suunnitelmissa. Teknisen ennakon kirjaukset on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

#### LAUSUNNOT

Tilapalvelut on pyytänyt suoraan lausunnot: Hsy: Itä, kasvun ja oppimisen toimialalta, elinvoiman tulosalueelta, työsuojelulta, ympäristöterveydeltä ja kaupunkitekniikan keskukselta.

Hsy vesi toteaa kannanotossaan, että tontilla sijaitsee nykyisin HSY:n vesijohto ja jätevesiviemäri. Vesihuoltolinjojen siirrosta pois koulun rakentamisalalta Vanhalle Leilitielle ja koulurakennuksen pohjoispuolelle on laadittu rakennussuunnitelmat ja johtosiirtojen toteutus on tällä hetkellä käynnissä. Rakennuksen sijainti ei saa estää vesihuoltolinjojen huollettavuutta jatkossa, ehdoton vähimmäisetäisyys rakenteista on 2,5 metriä. Hakijan mukaan rakenteet on sijoitettu siten, että vähimmäisetäisyys toteutuu.

Kasvun ja oppimisen toimiala kiinnittää lausunnossaan huomiota mm. pihan mopopaikkoihin ja työmatkapyöräilyn edistämiseen, lähetysauton sijoittamiseen rakennuksen pohjoispuolelle, huoltoliikenteen ja kevyen liikenteen risteämiseen ja esitettävän ratkaisun turvallisuuteen, liikuntahallin toimivuuteen, bänditilan sijoittamiseen ja akustiikkaan.

Elinvoiman tulosalueen lausunnon mukaan liikuntahalli tulee suunnitella turvalliseksi tähän käyttötarkoitukseen kaikissa tilanteissa. Kaikkien rakenteiden tulee kestää aikuisten kova palloilukäyttö ja lausunnossa on lisäksi esitetty tilojen käyttöön liittyviä toimintavaatimuksia.

Espoon työsuojelun lausunnon mukaan oppilashuollon, opinnon ohjauksen ja hallinnon tiloissa tulee olla riittävä ääneneristys, ruokalassa tulee olla riittävästi käsienpesumahdollisuuksia ja henkilökunnan taukutiloissa tulee olla vesiliitäntä ja mahdollisuus kahvikoneelle.

Espoon seudun ympäristöterveyden lausunnossa on huomautettu koulun osalta mm vesipisteiden määrästä, ilmanvaihdon riittävydestä, sisäilman lämpötilasta, riittävästä varastointitiloista oheismateriaaleille ja oppilastöille ja että materiaalivalinnoissa tulee huomioida päästöt ja puhdistettavuus. Lisäksi on kommentoitu keittiön suunnitelmia.

Kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan, mm. että rakentamisessa on otettava huomioon tontin koko länsilaidan pituinen liito-oravareitti, tontilla sijaitseva muuntamo, johtorasitealue sekä eri operaattoreiden johdot. Lisäksi on saatu katupäällikön sähköpostilausunto, jonka mukaan katusuunnitelmissa on esitetty neljä velvoite le-paikkaa



Matinkylän lukio- hankkeelle Tynnyritien katualueelle ja hankkeen perustusten ja salaojien ulottumista katualueelle on pidetty mahdollisena.

Tontin länsireunalla kulkee liito-oravien reitti ja tontin luoteisosassa sijaitsee liito-oravien ydinalue. Ympäristönsuojelun 7.10.2021 antaman lausunnon mukaan kulkuyhteys ja ydinalue tulee säilyä rakentamisesta huolimatta jatkossakin. Mikäli olevia puita kaadetaan tontilla, tulee hankkeen osoittaa ennen puiden kaatoja, kuinka Tynnyripuiston liito-oravien ydinalueen kulkuyhteydet turvataan jatkossa ja liito-oravien suotuisa suojelun taso säilytetään. Lupahakemuksen liitteinä olevissa piirustuksissa ja suunnitelmissa tulee esittää liito-oraville tärkeitä ekologisen yhteyden puut. Ekologisen yhteyden puiden tulee olla nopeakasvuista lajia sekä istutettaessa vähintään 5 metrisiä taimia. Tontilla olevia puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. – 31.7. välillä.

Lekkerikujan päädyssä oleva liito-oravien ydinalue tulee esittää hankkeen suunnitelmissa ja ydinalueen reunalle tulee rakentaa puuston suoja- aita ennen esirakentamisen alkua Ympäristönsuojelun ohjeen mukaisesti. Liito-oravien ydinalueen poikki saa kulkea hakkeella peitetty polku jalankulkijoille. Liito-oravien ydinalueelta ei saa kaataa puita.

Työmaavesien osalta todetaan, ettei kiintoainespitoista vettä saa johtaa hulevesiviemäriin, eikä vesistöön, jos kiintoainespitoisuus ylittää 300 mg/l. Vesiä tulee laskeuttaa vähintään kahden laskeutuskontin tai vastaavan rakenteen kautta. Muita vaihtoehtoja tulee käyttää, jos tämän käsittelyn jälkeen kiintoainespitoisuus ylittää 300 mg/l.

Myös muut rakentamisen aikaiset työmaalta pois johdettavat vedet tulee käsitellä asianmukaisesti. Mikäli rakentamisen aikana ilmenee happamiin sulfaattimaihini viittaavia merkkejä, tulee työmaan vesien ohjaus vesistöön ja hulevesiviemäriin keskeyttää.

Lisäksi ympäristönsuojelun lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. toimenpiteisiin sisä- ja ulkotilojen meluhaitan rajoittamiseksi.

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa todetaan, että paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 21.9.2021 sekä täydennetyin osin 5.11.2021. Esitetyissä ratkaisuihin ei ole huomautettavaa.

Väestönsuojalaskelma on pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan mitoitusohjeen hengen mukainen. Pelastusviranomaisen puoltaa esitettyä kulkureittiä ja paikkojen sijoittamista yhteisväestönsuojaan siten, kuin lupamateriaalissa on esitetty.

Lupa-alue sijaitsee toimivan metron välittömässä läheisyydessä. Länsimetro Oy on antanut ehdollisen lausuntonsa 20.9.2021 erikseen haetusta maisematyölupahakemuksesta ja lausunnossa mainitut louhintarajaukset ja -rajoitteet sekä sen sisältämät vaatimukset ja ohjeet

koskevat myös tätä rakennushanketta. Lausunnossa todetaan, että esitetyn aineiston perusteella voidaan todeta, että maa- ja kalliorakentamissuunnitelmat ovat kattavia ja niissä on metron tilojen läheisyys ja siitä aiheutuvat vaatimukset ja rajoitteet otettu hyvin huomioon.

5.10.2021 saadussa tarkentavassa Länsimetro Oy:n lausunnossa todetaan, että hankkeessa porattavat 20 kpl 400 m syvyiset maalämpökaivot eivät aiheuta haittaa metron kannalta. Länsimetron huoltotunnelin ulkoverhous kuuluu aiemman sopimuksen mukaan Länsimetron kustannettavaan osuuteen. Toteutussuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetrolle hyväksyttäväksi ennen valmistelevia toimia. Lisäksi Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa.

Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut huomioineensa saadut lausunnot osin suunnitelmissa ja osin ottavansa huomioon jatkosuunnittelussa.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa liikuntasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 1 500 henkilöä.

Kokoontumishuoneistossa ruokailusali saa yhtä aikaa oleskella enintään 350 henkilöä.

Kokoontumishuoneistossa auditorio/ suuropetustila saa yhtä aikaa oleskella enintään 230 henkilöä.

Annetaan lupa maanrakennustöille, perustuksille ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen rakentamiseen sekä maalämpökaivokentän rakentamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettavaa 258 720 euron vakuutta vastaan.

#### **Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat  
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous  
paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
sijaintikatselmus aidalle  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi. Ennen aloitusoikeudella tehtäviä maanrakennustöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko suunnitelmat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Ennen aloitusoikeudella tehtäviä putkitöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko KVV- suunnitelmat.

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

Aloitusoikeuden nojalla rakennustöihin ei saa ryhtyä ennen kuin vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Puiden kaatoja ei saa suorittaa liito-oravien pesimärauhan 1.4.- 31.7. aikana.

Rakentamisen ajaksi liito-oravalle tärkeät ydinalueen ja kulkuyhteyksien puut on suojattava Espoon ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti, siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa- alueena. Tämä tarkoittaa Lekkerikujan päädyn alueen kujan molemmin puolin sijaitsevaa ydinaluetta, sekä tontin länsipuolen ekologisen yhteyden puiden suojaamista. Puut on suojattava ennen kuin rakentaminen alkaa ja suojaus poistetaan vasta rakentamisen päätyttyä.

Mikäli rakentamisen aikana ilmenee happamiin sulfaattimaihin viittaavia merkkejä, tulee työmaan vesien ohjaus vesistöön ja hulevesiviemäriin keskeyttää. Happamia (pH alle 6) vesiä ei tule laskea Tiistilänojaan purkaviin hulevesiviemäriin. Tiistilänoja laskee linnustollisesti arvokkaaseen Finnovikenin kosteikkoon, jossa esiintyy myös rauhoitettu viitasammakko.

Metron tilat tulee katselmoida ennen töiden aloitusta ja niiden jälkeen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteellisten vaurioiden ja vesivuotojen esiintymiseen. Töiden ajaksi järjestetään vuotovesien mittausta. Louhinta- ja paalutustärinöitä seurataan metron rakenteissa ja tärinäherkissä laitteissa. Työn ajaksi on järjestettävä tulvasuojaus, jolla estetään mm. vesien joutuminen metron huoltotunneliin tai muihin tiloihin (pontitus on suunniteltu aivan suuren runkovesijohdon viereen). HKL:n ohjeistusta työskentelystä metroradan läheisyydessä tulee noudattaa. Mikäli nyt esitettyihin suunnitelmiin tehdään muutoksia tai laaditaan uusia suunnitelmia, tulee ne toimittaa Länsimetrolle lausunnon antamista varten. Louhintasuunnitelman dokumentteihin tulee merkitä metron suojavyöhykkeiden rajat näkyviin.

Mahdolliseen yleisen alueen käyttöön rakentamisaikana on haettava asianmukaiset luvat Espoon kaupunkitekniikan keskukselta.

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Suunnitelmien ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) siitä, täyttävätkö suunnitteluratkaisut rakennuksen terveellisyydelle ja rakennusfysikaaliselle toimivuudelle säädetyt vaatimukset. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen tarkastustyön aloittamista. Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot lopullisessa julkisivupinnassa käytettävien materiaalien dimensioista, materiaaleista ja väreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös liittyvien rakenteiden materiaalit ja värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Tarkempi ulkovalaistuksen suunnitelma tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle visualisoinnein aloituskokoukseen mennessä.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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.

Pihasuunnitelma on esitettävä ja hyväksyttävä ennen sen toteuttamista ulko- oleskelualueiden melusuojuuksien ja liito- oravan ekologisen yhteyden puiden osalta. Puiden tarkempi sijainti, määrä, laji ja koko on määriteltävä.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Liito-oravan ekologiseen yhteyden puut on oltava istutettuina katselmukseen mennessä. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Myös opastesuunnitelma on oltava hyväksyttyä ennen työmaakäyntiä. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Paloteknisten laitteistojen osalta niiden suunnitteluperusteet tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen asennustyön aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Koulun turvallisuus- ja pelastussuunnitelmaan tulee kirjata toimintamalli, jonka mukaan koulun opetustoiminta siirtyy kriisitilanteessa kahteen vuoroon.

Turvallisuus- ja pelastussuunnitelma tulee olla laadittuna käyttöönottoon mennessä.

Poikkeusoloja koskeva toimintatapa tulee kirjata Espoon kaupungin valmiussuunnitelmaan käyttöönottoon mennessä.

Yhteisväestönsuojan oltava käytettävissä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Kokoontumishuoneistoihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 111/128    |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 58       | 18.11.2021 |

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 126 a §, 133 §, 134 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria****Liitteet****Oheismateriaali**

- 2021-1552 Asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1552 Hankkeen kuvaus
- Ei julkaista 2021-1552 Leikkaus A-A
- Ei julkaista 2021-1552 Pohjapiirustus 1.krs.
- Ei julkaista 2021-1552 Esittelyaineisto lautakuntaa varten

**Tiedoksi**

Hakijat

Espoon kaupunki Pöytäkirja 112/128  
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 59 18.11.2021

11245/10.03.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 59

§ 59

## Uudisrakennuslupa 2021-1752 Kiviruukinkatu 2

Päätöspäivämäärä 18.11.2021  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-34-6-1 Kiviruukinkatu 2  
ESPOONLAHTI 02320 ESPOO  
Pinta-ala 9269.0

Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue,  
käyttötarkoitus jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja  
hyvinvointipa  
Kaavanmukainen 24500.0 k-m<sup>2</sup>  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m<sup>2</sup>  
kerrosala

### Hakija

Espoon kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus  
Autosuojan/Pysäköintitalon (4645) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Urala Risto arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 103967464<br>5         | 18636.0     | 18636.0   | 0.0      | 8                   |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1



|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 113/128    |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 59       | 18.11.2021 |

## Lausunnot

|                                      |            |               |
|--------------------------------------|------------|---------------|
| Kaupunkimittausyksikkö               | 15.10.2021 | Mahdollistava |
| Rajanaapurit Espoo                   | 15.10.2021 | Puoltava      |
| rataisännöinti Metron                | 25.10.2021 | Ei arvoa      |
| lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen | 26.10.2021 | Puoltava      |
| Länsimetro Espoo                     | 29.10.2021 | Ehdollinen    |

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17kpl  
 Valtakirja, 3 kpl  
 Hankekuvaus  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 4 kpl  
 Rakennusoikeuslaskelma  
 Katusuunnitelma, kooste  
 Palotekniset erillissuunnitelmat - PALO01-lomake  
 Paloteknisen suunnitelman liitekuvat  
 Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen selvitys, leimattu  
 Palotekniset erillissuunnitelmat - Paloturvallisuuden riskiarvio  
 Rakennuslupakartta - asemakaava  
 Rakennuslupakartta - kaavamääräykset  
 Hulevesisuunnitelma  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2kpl  
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
 Tonttileikkauspiirustukset  
 Ulkoväriyysuunnitelma  
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - ympäristöselvitys  
 Aloittamisoikeushakemus  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoslausunto, 2 kpl  
 Sijoituslupa  
 Alustava pihasuunnitelma  
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Hankkeelle annettuja lausuntoja, 2 kpl  
 Asemapiirros dwg  
 Muut piirustukset, vesikattokaavio

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja aurinkopaneelijärjestelmälle. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta.

Tontille on haettu lupa 49-2015-1583-A Länsimetron ratatunnelin ja kuilujen maanalaisten osien rakentamiseen ja 49-2016-188-R Länsimetron työmaa- alueelle. Kuilun maanpäällinen rakennus, jossa on savunpoisto-/

paineentasauskuilu ja poistumistieporras, on haettu luvalla 49-2017-1561-A. Laajennusluvalla 49-2020-1148-B on lisätty metrokuljettajien maanalaisia tiloja.

Luvilla 49-2020-1409-R ja 49-20-1423-R on haettu rakennuspaikan esivalmisteluna tasolouhintaa.

Tekniikkakuilulle on haettu poikkeamislupa 49-2020-1583-S ja toimenpidelupa 049-2021-205-R työmaa- alueen paikalla pysyttämiseen 31.12.2022 asti. Lisäksi tontille on tehty luvanvaraisuuden arviointi 49-2021-1511 Carunan muuntamon rakentamiseen. Kaupunkitekniikan sijoituslupa 049-2021-528 on haettu tontin rajat ylittävälle rakenteille, kuten pysäköintilaitoksen koillisnurkalle.

#### ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava Kivenlahdentulli, Asemakaavan muutos (alue 412501).

Lupaa haetaan toimitilarakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa toimitiloja, liikunta- ja hyvinvointipalveluja, pysäköintilaitoksen sekä hotellin. (KTY-1)

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle keskitetyn aluepysäköinnin pysäköintilaitokselle. Rakennus on rakennettava kiinni itäiseen ja eteläiseen tontinrajaan. Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla yhtenäiset ja antaa pääosiltaan umpinaisen vaikutelman. Vähintään puolet pysäköintilaitoksen vapaasta kattoalasta tulee hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Rakennusten tulee olla vaaleita, kadunpuoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja katutason julkisivujen tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Liikennöidyllä alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Katualueelta on mahdollista osoittaa teknisen huollon kannalta välttämätön huoltoajoreitti.

Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä hulevesistä, pohjavesistä, johtojen siirroista, työnaikaisista rakenteista ja katupenkereen maanpaineesta.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

#### RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitoksen lisäksi tontille on jatkossa mahdollista rakentaa urheilutalo ja hotellitorni. Metron pystykuilu ja muuntamo sijaitsevat jo tontilla. Länsiväylän reuna on toistaiseksi enimmäkseen rakentamaton. Vanha Jorvaksentie- kadun eteläpuolella on asuinrakennuksia.

Aloittamisoikeudella mahdollistetaan kohteen valmistuminen samaan aikaan metron kanssa ja oikeutta haetaan maankaivuulle, täytöille, anturoille, salaojille ja viemäreille.

Rakennus on betonirunkoinen ja rakennettu valkobetonielementeistä avosaumoilla. Julkisivut ovat pääosin valkoista betonia ja läntisellä julkisivulla hopeanväristä verkkoa. Maantasokerroksessa on käytetty lasilankkia eteläisen kadun puolella.

Rakennus on lämmittämätön ja sen ilmanvaihto on koneellinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat tekniset- ja kiinteistönhoidon tilat.

Pysäköintilaitoksen viereen rakentuu jatkossa urheilukeskus reilun metrin etäisyydelle sen länsiseinästä. Tässä vaiheessa ei rakenneta paloteknisiä rakenteita, vaan tarvittavat osastoivat rakenteet toteutetaan jatkossa urheilurakennusta rakennettaessa.

Rakennuksen tonttiliittymä on Kiviruukinkadulla liikennevalo- ohjatun liittymän kautta. Rakennuksen pohjoispuolella on huoltoajoreitti sähkölaitoksen muuntajalle. Viereiseen urheilurakennukseen on mahdollistettu huoltoajovaraus 1. pysäköintitason kautta.

Tontilla esitetään viivytettäväksi kattovesiä ja pihan hulevesiä 24,1 m<sup>3</sup> viivytysputkissa alimman paikoitustason alla. Hulevesisuunnitelma on luvan liitteenä.

Poiketaan liitoskohtalausunnon liittymäleveystestä. Katuliittymä on kolmeakaistainen, jaettu saarekkeilla ja noin 11 m leveä 6 m sijaan. Espoon liikennesuunnittelu on määritellyt liittymisen katuverkkoon. Järjestelyllä saadaan katuliittymä sujuvaksi. Kaupunkitekniikan keskus puoltaa järjestelyä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Hankkeen kokonaisala on 18 636 m<sup>2</sup>. Kiinteistönhoidon tila 23 kem<sup>2</sup>, tekniset tilat 43 kem<sup>2</sup> ja pysäköinnin tilat 18 570 kem<sup>2</sup> vievät yhteensä käytettävää lisäkerrosalaa 18 636 kem<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan liityntäpysäköinnin mahdollistaessa alueen kaikki pysäköintipaikat voivat olla alueellisessa vuorottaiskäytössä. Autopaikkavaatimus on toimitiloille, hotellille ja liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tiloille 1 ap/ 500 kem<sup>2</sup>. Liityntäpysäköintiä varten saa alueelle sijoittaa 700 ap. Hotellille tulee asemakaavan mukaan varata vähintään 24 ap ja urheilukeskukselle vähintään 25 ap, yhteensä vähintään 49 ap.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 656 kpl, joista 14 on varattu liikuntaesteisille. Sähköautojen yhteiskäyttöisiä latauspisteitä pysäköintiin varataan 20 ap. Latauspisteiden lukumäärää on mahdollista lisätä myöhemmin.

#### SELVITYKSET

Asemakaavassa määrätty pohjaveden +8.0 säilyttävä ratkaisu on toteutettu injektoimalla kalliota ja vesitiiviillä betonimuurilla erillisen pohjaveden hallintasuunnitelman mukaan.

Pysäköintilaitoksen ja urheilukeskuksen läheinen sijainti ratkaistaan jatkossa tulevan rakennuksen palo- osastoinnilla tai palomuurilla. Pysäköintilaitos varustetaan automaattisella sprinklerilaitoksella ja sähköisellä paloilmoittimella.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Esteetön sisäänkäynti ja hissillinen porrashuone sijoittuvat rakennuksen eteläosaan, jonne myös liikuntaesteisille osoitetut 14 autopaikkaa on sijoitettu 2 leipaikkaa/ kerros.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhteensä neljä kertaa ja todennut, että pysäköintilaitoksen jatkokehittely on mahdollista esitetyn suunnitelman puitteissa.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu, jonka ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

#### LAUSUNNOT

Länsimetron lausunnon mukaan Kivenlahden pysäköintihalli voidaan tehdä suunnitelmien mukaisina, kunhan huomioidaan Länsimetron rajoitepiirustuksissa esitetty suurin sallittu pohjapaine 5 MPa sekä tehdään töiden yhteydessä lausunnossa mainitut toimenpiteet, kuten tärinänmittaus ja kiinteistöjen painumien ja siirtymien mittaus.

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut huomioineensa saadun lausunnon.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa maankaivuulle, täytöille, anturoille, salaojille ja viemäreille ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous  
paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi. Ennen aloitusoikeudella tehtäviä maanrakennustöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko suunnitelmat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Ennen aloitusoikeudella tehtäviä putkitöitä, tulee esitellä työnjohtaja ja ko KVV- suunnitelmat.

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

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

Selvitys kosteudenhallinnasta liitetään luvalle ennen rakennustöiden aloitusta.

Ennen perustustöiden aloittamista tarvitaan selvitys metron aiheuttamasta tärinästä rakenteille.

Ilmatieteen laitoksen rakennuspaikkakohtainen selvitys tarvitaan luvalla rakennesuunnitelmien toimituksen yhteydessä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräästä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Jatkosuunnittelussa lisätään rakennuksen pohjoispuoliselle huoltotielle öljynerotuskaivo.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon kohdan 4 sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke toteutetaan yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa.

Länsimetron tilat tulee huomioida Kivenlahden pysäköintilaitoksen rakennustöissä saadun lausunnon kohdan 4 sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki                  | Pöytäkirja | 119/128    |
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 59       | 18.11.2021 |

tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, § 144, § 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

#### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

- 2021-1752 asemapiirros
- Ei julkaista 2021-1752 pohjapiirros 1.krs.
- Ei julkaista 2021-1752 alueleikkaukset
- Ei julkaista 2021-1752 värijulkisivut

#### **Tiedoksi**

§ 60

**Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä****Päätösehdotus****Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

**Espoon rakennusvalvonnalle tulleet päätökset**

Helsingin hallinto-oikeus, 2.11.2021, dnro 24832/03.04.04.16/2021  
Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi  
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen.  
Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

**Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimialaan liittyvät valtuuston hyväksymät toiveet**

Valtuusto 25.10.2021 § 137: Espoo-tarinan ja valtuustokauden tavoitteiden päivittäminen

- Valtuusto toivoo, että vammaisneuvostoa, vanhusneuvostoa ja nuorisovaltuustoa kuullaan Espoo-tarinan linjauksia toteutettaessa.
- Valtuusto toivoo, että vammaisia kuullaan Espoo-tarinan linjauksia toteutettaessa.

Valtuusto 25.10.2021 § 141: Luonnonsuojelun toimenpiteet -hankkeen ohjelman ja selvitysten hyväksyminen

- Valtuusto toivoo, että Espoon LuonTo -hankkeen toimeenpanossa kehitetään yhteistyötä naapurikuntien kanssa ekologisten yhteyksien vahvistamiseksi kuntien rajoilla. Täten edistetään koko Suomen kattavien luontoyhteyksien muodostumista.

**Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 48 jälkeen.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

121/128

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 60

18.11.2021

Oheismateriaali

Valtuusto 25.10.2021 § 141

Valtuusto 25.10.2021 § 137

HAO päätös H54122021, vaatimukseen rakennusluvan  
aloittamisoikeuden kumoamiseksi

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 49,  
§ 50, § 60**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 46, § 47, § 48**

**Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 51****Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on:**

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

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

**Valitusviranomainen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Uusi osoite 27.12.2021 alkaen on Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki.

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

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

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

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

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

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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

### **Oikaisuvaatimusohje**

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

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin

virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Tiedoksisaanti**

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

### **Oikaisuvaatimuksen sisältö**

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

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

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

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

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

### **Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

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

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

Kirjaamon osoite on:

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59****Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on**

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
4. kunnalla.

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

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

### **Valitusviranomainen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Uusi osoite 27.12.2021 alkaen on Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki.

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

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

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

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

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

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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