



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

17.11.2022

Kokoustiedot

Aika 17.11.2022 klo 17:00 - 21:25

Tauko: klo 19:04 - 19:20

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	saapui klo 17.19 § 183 käsittelyn aikana, poissa esteellisenä klo 20.57-21.10 § 191 käsittelyn ajan
	Väätäinen Petri	jäsen	poistui klo 20.41 § 189 käsittelyn päättyessä
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	saapui klo 20.04 § 189 käsittelyn aikana
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo 21.01-21.11 § 191 käsittelyn aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	saapui klo 17.07 § 182 käsittelyn jälkeen, poistui klo 19.04 § 187 käsittelyn jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 19.04 § 187 käsittelyn jälkeen

Liedes Nestori
Tiihonen Erja

vs. lakimies
hallintolakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Erja Tiihonen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ville Laakso
pöytäkirjantarkastaja

Mika Hentunen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.11.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 180		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 181		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 182		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 183	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 kolmas osavuosikatsaus	10
§ 184	2 - 4	Kolmen uuden luonnonsuojelualueen perustaminen: Liselott, Niipperinpellon rinnelehto ja Soidensuo (kh-asia)	17
§ 185		Selostus Luonnonsuojelun toimenpideohjelman (LuonTo) etenemisestä	26
§ 186		Selostus ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden etenemisestä	34
§ 187		Vaasan hallinto-oikeuden päätös vesilain mukaisessa valitusasiassa koskien Espoon Golfseura ry:n veden ottamista Gumbölenjoesta golfkenttäalueen kasteluun	37
§ 188		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21 (pöydälle 27.10.2022)	40
§ 189		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-413-4-80, Metsämaankuja 7 (pöydälle 27.10.2022)	50
§ 190		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen päätettäväksi, Kannusillankatu, Espoon keskus	59
§ 191		Uudisrakennuslupa 2022-1445 Kokinniitty 7	64
§ 192		Uudisrakennuslupa 2022-1452 Matroonankatu 2	75
§ 193		Uudisrakennuslupa 2022-931 Niittyportti 14	84
§ 194		Viranhaltijoiden päätökset	92

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 180

17.11.2022

§ 180

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.11.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 181

17.11.2022

§ 181

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ville Laakso ja Mika Hentunen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 182

17.11.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 182

§ 182

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Vaasan hallinto-oikeuden päätös, 25.10.2022, nro 1158/2022, Dnro 20376/2021

Asia: Päätös Nuuksio-seura ry:n valituksesta, joka koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston HSY:lle antamaa ympäristölupaa biojätteiden käsittelyyn

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 4.3.2021 antanut päätöksen HSY:n biojätteen käsittelylaitoksen ympäristöluvan tarkastamisesta BAT-päätelmien mukaiseksi.

Nuuksio-seura ry vaati päätöksen kumoamista ja asian palauttamista Etelä-Suomen aluehallintovirastolle uudelleen käsiteltäväksi siten, että aluehallintovirasto arvioi hakemuksen käsittelyn yhteydessä HSY:n Ämmässuon ympäristölupia kokonaisuutena niin, että arviointi kattaa sekä jätteenkäsittelylaitokselle että ulkona oleville aumoille myönnetyn luvan, ja

asiassa varmistutaan siitä, että toiminta on muun ohella Euroopan komission 17.8.2018 julkaistulla täytäntöönpanopäätöksellä (EU) 2018/1147 hyväksymien jätteenkäsittelyn parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa (BAT) koskevien päätelmien mukaista.

Vaasan hallinto-oikeus kumosi 25.10.2022 aluehallintoviraston päätöksen ja palautti asian sille uudelleen käsiteltäväksi.

[Linkki päätökseen](#)

Perusteluissa Vaasan hallinto-oikeus muun muassa katsoi, että HSY:n Ämmässuon biojätteen laitospainainen käsittely ja kenttätoiminnot muodostavat yhdessä direktiivilaitoksen, sillä toiminnot sijaitsevat samalla alueella, liittyvät suoranaisesti toisiinsa ja vaikuttavat toiminnasta aiheutuviin päästöihin.

Kun otetaan lisäksi huomioon Ämmässuon laitospainaisuuden aiheuttamaa hajua koskevat lukuisat ja toistuvat haitankärsijöiden yhteydenotot sekä se, että biojätteen käsittelylaitoksen aiheuttama hajuhaitta on tunnistettu merkitykselliseksi haitaksi myös viranomaisten lausunnoissa, direktiivilaitoksen aiheuttamien haittojen ja niiden rajoittamista ja lieventämistä koskevien toimenpiteiden kokonaisarviointille luvan tarkistamisen yhteydessä on ollut erityinen tarve.

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen 1.12.2022 mennessä, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös, 22.6.2022, UDELY/13792/2022

Asia: Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista

Ilmoittaja ja puhdistettava alue: SRV Rakennus Oy, Anna Sahlsténin katu 5 ja 15

Linkki päätökseen: [SRV Rakennus Oy, kiinteistö 49-51-348-3 ja kiinteistön 49-51-348-4 määräala 49-51-348-4-M502, Anna Sahlsténin katu 5 ja 11A, Leppävaara, Espoo \(pdf\)](#)

Alueella on ollut 1970-2010-lukujen aikana pysäköintialue. Nykyisellään alue on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Maaperässä on todettu kahdessa näytepisteessä öljyhiilivetyjen alemman ohjearvon ylistys sekä toisessa näistä pisteistä myös valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvon ylittävä pitoisuus lyijyä. Lisäksi alueella on todettu arseenin pitoisuuden ylittävän kynnysarvon osassa näytepisteistä, mutta nämä

pitoisuudet ovat suurimman sallitun taustapitoisuuden rajoissa. Päätöksessä puhdistustavoite on määritelty tehtävän siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Lisäksi vähintään öljyhiilivetyjä alemman ohjearvon ylittävien näytepisteiden alueelta kaivettaessa on otettava edustavia maanäytteitä maa-ainesten haitta-ainepitoisuuksien tarkastamiseksi. Ei aihetta valittaa päätöksestä.

Rekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään:

Rudus Oy:n osoitteessa Mänkimiehentie 11 sijaitseva kiinteä betoniasema on merkitty ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 3.11.2022 YSL 116 §:n mukaisesti.

Rakennusvalvonta

Korkein hallinto-oikeus, 26.10.2022, dnro 2142/03.04.04.04.16/2022
Asia: Rakennuslupaa koskeva valituslupahakemus
Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään.
Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Helsingin hallinto-oikeus, 26.10.2022, dnro 3343/03.04.04.04.16/2022
Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Asian käsittely hallinto-oikeudessa raukeaa.
Perustelut: Valittajat ovat 13.10.2022 hallinto-oikeuteen saapuneella kirjelmällä peruuttaneet valituksensa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, KHO päätös 26.10.2022 H31282022
- EI JULKAISTA, HAO päätös 26.10.2022 H60512022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 183

17.11.2022

276/02.02.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 183

§ 183

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 kolmas osavuosikatsaus

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 2022 kolmannen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 tavoitteiden toteutuminen

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 44 Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus, jonka palvelualueet ovat 442 Ympäristönsuojelu, 443 Ympäristöterveyden huolto ja 444 Rakennusvalvonta. Lisäksi tulosyksikkö sisältää palveluyksikön 440 Tukipalvelut.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen

vuositason sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2022 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2022.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

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

Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Take -ohjelma etenee Take-suunnitelman mukaisesti. Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- Take -kiinteistöveroselvitys; pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien.
- Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. (Henkilöstömenosäästöt eivät sisällä uusia Take- ja tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja.)
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen pysyvä säästö vuoden 2023 jälkeen 113 000 €/vuosi.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.
- Uusi vuonna 2022 asetettu tavoite: Rakennusvalvonnan lupamaksujen taso (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.
- Lisäksi Take tavoitteissa on asetettu tavoitteeksi menosäästö kaupungin keskitetyistä HR:n ja taloushallinnon ja asioinnin digitalisaatiorankkeista yhteensä 55 000 €.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 2191 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä on kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseen

liittyvät toimenpiteet etenevät tavoitteiden mukaisesti. Vuoden 2022 tulostavoitteiden arvioidaan toteutuvan.

Ympäristöterveyden osalta tulokortissa seurataan ilmoitusten käsittelyyn kuluvaa aikaa. Tavoitteena on, että kaikki ilmoitukset saataisiin käsiteltyä <14 vuorokauden kuluttua niiden saapumisesta. Ensimmäisen kvartaalin osalta tässä aikaikkunassa käsiteltyjen ilmoitusten osuus on 94 % kaikista saapuneista ilmoituksista. Vuoden 2022 tulostavoitteen arvioidaan toteutuvan.

Rakennusvalvonnan osalta tulokortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien lukumäärää ja käsittelyaikaa sekä myönnettyjen kerrostalo- ja pientaloasuntojen lukumäärää. Lupapäätösmäärät ovat laskeneet edellisvuotta pienemmäksi, kun alkuvuonna ne olivat vielä edellisvuotta suuremmat. Korkeintaan 75 päivää kestäneiden lupapäätösten prosenttiosuus on laskenut edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Lupakäsittelyajan pidentymiseen ja lupamäärien pienentymiseen on vaikuttanut lupahakemusten suuri määrä ja rakennusvalvonnan lupakäsittelyn henkilöstövaje. Myönnettyjen asuntojen lukumäärä on myös hivenen laskenut edelliseen vuoteen verrattuna.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortit ovat liitteenä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 183

17.11.2022

Palvelutuotteet

Euro	Tot 2021	Tammi- syys	Ov3 2022	TA 2022
Ympäristökonsultointi k€	1 583	1 046	1 824	1 824
Ympäristötarkastus k€	768	468	804	804
Luontotalossa käynti k€	321	236	407	407
Rakentamisen tietopalvelut k€	658	548	701	701
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta k€	3 471	2 615	3 427	3 427
Määrä				
Ympäristökonsultointi h	2 009	1 151	2 009	2 030
Ympäristötarkastus kpl	706	565	706	756
Luontotalossa käynti kpl	16 310	23 125	20 000	30 600
Rakentamisen tietopalvelut h	21 886	11 947	17 700	17 700
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta kpl	1 891	1 185	1 558	1 800
Hinta				
Ympäristökonsultointi €/h	788	909	908	899
Ympäristötarkastus €/kpl	1090	829	1140	1060
Luontotalossa käynti €/kpl	19,7	10,2	20,3	13,3
Rakentamisen tietopalvelut €/h	30,1	45,9	39,6	39,6
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta €/kpl	1840	2 207	2 200	1900

Palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Rakentamisen tietopalvelut sekä rakentamisen luvat ja viranomaistehtävät ovat toteutumassa talousarviossa arvioitua hitaammin. Ympäristötarkastukset arvioidaan jäävän talousarviosta 7% ja arvioitu kappale hinta ylittää talousarvion 8%. Luontotalossa käyntien määrät ovat koronan jälkeen taas nousussa mutta jäävät vielä vähän talousarvion määristä.

Ympäristöterveydenhuollossa on saatu valmiiksi yleisen terveystalouden tarkastuksia yhteensä 1022 kpl. Tarkastusmäärä tulee todennäköisesti jäämään hieman valvontasuunnitelmassa asetetuista tavoitteista. Mm. perusmaksulaskutuksen ensimmäinen toteutus, sekä uusien työntekijöiden perehdytys ovat vienneet arvioitua enemmän yksikön voimavaroja.

Eläinlääkintähuollon valvontatehtävien lukumäärä on pysynyt aiemmalla tasolla, mutta kaupungineläinlääkärin vastaanotolla hoidettujen potilaiden määrä on ollut hieman tavanomaista suurempi.

Käyttötalouden toteutuminen

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus	Käyttösuunnitelma	Toteuma	Ennuste
Toimintatulot	6 637	7 964	8 121
Ympäristönsuojelun palvelualue	100	63	100
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue	1 100	1 278	1 303
Rakennusvalvonnan palvelualue	5 437	6 623	6 718
Toimintamenot	10 265	7 834	10 259
Ulkoiset	8 631	6 561	8 625
Tukipalvelut -palveluyksikkö	1 266	765	1 054
Henkilöstökulut	1 256	743	1 044
Ulkoiset ostot	10	22	10
Ympäristönsuojelun palvelualue	2 569	1 752	2 566
Henkilöstökulut	1 642	1 332	1 639
Ulkoiset ostot	927	420	927
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue	2 116	1 742	2 116
Henkilöstökulut	1 771	1 512	1 771
Ulkoiset ostot	345	230	345
Rakennusvalvonnan palvelualue	2 681	2 302	2 889
Henkilöstökulut	2 566	2 213	2 774
Ulkoiset ostot	115	89	115
Sisäiset	1 634	1 273	1 634
Toimintakate	-3 628	129	-2 138

Ympäristö ja rakennusvalvontayksikön toiminnan tuotot ovat toteutumassa käyttösuunnitelman mukaisesti, mutta toimintatuloennuste ylittää käyttösuunnitelman yhteensä 1,5 miljoonaa euroa päätyen 8,1 miljoonaan euroon.

Rakennusvalvonnassa on kesäkuussa laskutettu 1,3 miljoonaa euroa vuodelle 2021 kuuluvia lupamaksuja, joka nostaa vuoden 2022 toimintatuloennustetta vastaavasti. Myös ympäristöterveyden Kirkkonummelta ja Kauniaisilta sopimuksen mukaisen kuluveloituskaskelman perusteella laskutettiin kesäkuussa 150 tuhatta euroa vuoden 2021 kuluja. Vuoden 2022 ennakkolaskutusta korotettiin 50 tuhatta euroa käyttösuunnitelmaan verrattuna ja ympäristöterveyden vuoden kuntalaskutuksen ennuste ylittää käyttösuunnitelman 200 tuhatta euroa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 183

17.11.2022

Ympäristö ja rakennusvalvonta yksikön toimintamenoarvio 10,3 miljoonaa euroa on toteutumassa käyttösuunnitelman mukaisesti vuonna 2022. Henkilöstökustannukset ennustetaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti. Ulkoisia ostolaskuja on lokakuun loppuun mennessä kirjattu 760 tuhatta euroa ja käyttösuunnitelman 1,4 miljoonaa euroa arvioidaan riittävän hyvin loppuvuodeksi.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-lokakuulta 2022 liitteenä.

Henkilöstö

	Tammi-lokakuu	Lokakuu	Käyttösuunnitelma
Tukipalvelut	18,8	15,9	23,1
Ympäristöterveys	31,0	31,1	30,4
Ympäristönsuojelu	29,0	28,9	28,4
Rakennusvalvonta	40,3	39,1	36,0
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus	119,1	115,0	117,8

Ympäristöterveyden ja ympäristönsuojelun palkkatiedoista lokakuun loppuun mennessä laskettu henkilötyökertymä ylittää suunniteltuun tapaan niukasti käyttösuunnitelmassa arvioidun vuoden keskimääräisen kertymän. Lupa-assistentit siirtyivät vuoden aikana tukipalveluista rakennusvalvontaan (5 htv).

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus - kirjanpidon yhteenveto 221031

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 184

17.11.2022

5303/11.01.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 184

§ 184

Kolmen uuden luonnonsuojelualueen perustaminen: Liselott, Niipperinpellon rinnelehto ja Soidensuo (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Turula Ari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tämä tekee Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan esityksen:

Espoon kaupunki esittää Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti kolmen luonnonsuojelualueen perustamista Espoon kaupungin omistuksessa oleviin Liselottin (2,38 ha), Niipperinpellon rinnelehdon (1,39 ha) ja Soidensuon (5,97 ha) arvokkaisiin luontokohteisiin selostustekstien mukaisin suojeluperustein ja -määräyksin sekä liitteenä olevien rajausesitysten mukaisesti.

Käsittely

Johanna Karimäki ehdotti Jyrki Noposen kannattamana, että Alueella on kielletty: "Ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja -harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset kilpailut ja harjoitukset;" muutetaan kaikkiin kohtiin seuraavanlaiseksi: Alueella on kielletty: "Ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja -harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset,"

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen sen.

Muutokset on huomioitu selostusosassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tämä tekee Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan esityksen:

Espoon kaupunki esittää Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti kolmen luonnonsuojelualueen perustamista Espoon kaupungin omistuksessa oleviin Liselottin (2,38 ha), Niipperinpellon rinnelehdon (1,39 ha) ja Soidensuon (5,97 ha) arvokkaisiin luontokohteisiin kokouksessa muutettujen selostustekstien mukaisin suojeluperustein ja -määräyksiin sekä liitteenä olevien rajausesitysten mukaisesti.

Selostus

Rauhoitettavaksi esitetään kolmea Espoon kaupungin mailla sijaitsevaa arvokasta luontokohdetta: Perusmäen kaupunginosan eteläpuolella sijaitsevia metsäisiä alueita (Liselottin luonnonsuojelualue ja Niipperinpellon rinnelehdon luonnonsuojelualue) ja Espoon ja Kirkkonummen rajalla sijaitsevaa keidassuota (Soidensuon luonnonsuojelualue).

Liselott

Liselott oli määräaikainen yksityinen suojelualue, joka oli rauhoitettu maanomistajan ja Uudenmaan ELY-keskuksen välisellä sopimuksella kymmeneksi vuodeksi. Rauhoituspäätös purkautui 28.2.2021. Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa olevalle kiinteistölle 49–82–9903–9. Ehdotettava uusi aluerajaus on kooltaan 2,38 ha. Uusi suojelurajausehdotus on hieman Liselottin määräaikaisen luonnonsuojelualueen (MRA206142) rajausta laajempi. Uusi rajaus sisältää laajemmin eteläosan arvokasta tervaleppäkorpea. Uusi rajausluonnos on esitetty liitekartalla.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt uudelleen 15.11.2021. Liselottin esitetty luonnonsuojelualue on osin osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL ja alue rajautuu kaakkoisosastaan asuntovaltaiseen alueeseen A3. Lisäksi esitetty suojelualue alue sijoittuu vireille tulleen Espoon kokonaisyleiskaavan (Espoon yleiskaava 2060) alueelle.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (Kalliomäki, 712700) esitetty suojelukohde on lähivirkistysaluetta (VL-1, s-1: liito-orava, s-2: tervaleppäkorpi).

Suojeluperusteet

Liselottin suojelualue koostuu haapa- ja kuusivaltaisesta kangasmetsästä ja tervaleppäkorvesta. Kohteella on lisäksi METSO-ohjelman luokkien I ja II kriteerit täyttävää lehtomaista kangasta. Alueella on runsaasti erittäin paksuja haapoja ja maalahopuuta. Lisäksi koko alue on liito-oravan elinaluetta, jossa on todettu useampia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Niipperinpellon rinnelehto

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49–82–9908–10 ja 49–82–9903–3 ja on kooltaan 1,39 ha. Uusi rajaus poikkeaa hieman alueen alkuperäisestä rajauksesta. Uudessa rajauksessa on otettu huomioon pellon sijainti ja muutettu suojelualan raja kulkemaan pellon vierestä. Uusi rajausluonnos on esitetty liitekartalla.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt uudelleen 15.11.2021. Niipperinpellon rinnelehdon esitetty luonnonsuojelualue on osoitettu virkistysalueeksi V. Lisäksi esitetty suojelualue sijoittuu vireille tulleen Espoon kokonaisyleiskaavan (Espoon yleiskaava 2060) alueelle.

Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa (712700, 711200, 712600) esitetty suojelukohde on sekä suojelualuetta (SL) että ylärinteessä lähivirkistysaluetta (VL-1, liito-oravat huomioitava). Lisäksi alueella on osa-aluemerkinnät s-3 (paikallisesti arvokas rinnelehto ja s-4 (paikallisesti arvokas rinnelehto) Alueelle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen jalankulkua varten varattu alueen osa. Rinnelehto on todettu Espoon arvokkaat luontokohteet 2012 - julkaisussa arvokkaaksi luontokohteeksi.

Suojeluperusteet

Niipperinpellon rinnelehto on pieni eri-ikäisrakenteinen lehtoalue. Puusto muodostuu kookkaista haavoista, radoista, kuusista ja vanhoista koivuista. Lisäksi alueella kasvaa tuomea, tammia sekä kookkaita metsälehmäksiä. Alarinne on kielovaltaista tuoretta keskivänteistä lehtoa. Eri asteista lahoppuuta on melko runsaasti maa- sekä pystylahoppuuna. Luonnontilainen noro laskee alueen läpi jyrkähköstä rinteestä. Kalliolla pohjoisosassa kasvaa mm. isomaksaruohoa ja mäkitervakkoa.

Soidensuo

Pääosin Kirkkonummella sijaitseva Soidensuo on 35 hehtaarin laajuinen keidassuo, jonka tässä rauhoitettavaksi esitettävä itäisin osa ulottuu Espoon puolelle. Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-441-11-401 ja 49-441-11-369 ja on kooltaan noin 6 ha. Suojelualueen rajauseritys noudattaa pääosin Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma – kohdekartoitukset 2020 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2020) - selvityksen mukaista rajausta. Rajauseritys on esitetty liitekartalla.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Pohjoisosien yleiskaava, osa I) esitetty suojelukohde on virkistysaluetta (V), jonka halki on osoitettu pääulkolureitin ohjeellinen sijainti. Lisäksi esitetty suojelualue sijoittuu vireille tulleen Espoon kokonaisyleiskaavan (Espoon yleiskaava 2060) alueelle.

Suojeluperusteet

Suo on lähes kokonaan kangasmetsien ympäröimää korpea. Suojelualueesityksen rajauseritys sisältää hyvin säilyneen 3,4 hehtaarin laajuisen suoalueen sekä sitä suojaavan vanhasta metsästä koostuvan suojavyöhykkeen. Alueen suoluontotyypit ovat edustavia ja niiden luonnontila on erinomainen. Suurin osa alueesta on erittäin uhanalaista ruohokorpea (EN). Alueen arvoa lisää luonnontilaisessa uomassaan virtaava puro, jonka luonnontilaisena säilynyt osuus jatkuu loivien rinteiden välisessä notkelmassa alueen itäpuolelle. Espoon Soidensuo muodostaa Kirkkonummen puoleisen suon kanssa maakunnallisesti tärkeän kokonaisuuden ja ekologisen yhteyden. Huomattava osa kohteesta täyttää METSO-ohjelman luokan I kriteerit.

Vaikutukset

Suojelualoitteen toteuttamisella ei ole erityisiä kustannusvaikutuksia valmisteluun Ympäristönsuojelussa kuluvan virkatyön lisäksi. Suojelualueen perustamisella ei rajoiteta normaalia jokamiehenoikeuksien mukaista virkistyskäyttöä. Alueen virkistyselliset ja opetukselliset arvot lisääntyvät suojelun myötä.

Luonnon monimuotoisuudelle suojelualueiden lisäämisellä on aina suuri merkitys. Arvokkaat luontokohteet ylläpitävät monipuolista lajistoa ja alueiden suojelu takaa lajeille soveltuvien elinympäristöjen säilymisen. Suojelualueiden tarjoamat ekosysteemipalvelut, kuten luonnossa virkistäytyminen, hyödyttävät myös alueiden asukkaita.

Luonnonsuojelualueiden esityksistä on pyydetty ja saatu lausunnot kaupunkisuunnittelukeskukselta, kaupunkitekniikan keskukselta,

kaupunginmuseolta, liikunnalta ja tonttiyksiköltä. Saatujen lausuntojen perusteella rauhoitusmääräyksiä on muokattu siten, että mahdollistetaan tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien ja viljelyä haittaavien puiden kaataminen sekä ulkoilureittien rakentaminen hyväksytyyn hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti. Lausunnot ovat oheismateriaaleina. Liikunnalla ei ollut lausuttavaa asiaan.

Ehdotettavat rauhoitusmääräykset:

Liselott

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

1. Yleiset rajoitukset:

Alueella on kielletty:

- Rakennusten, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- Maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen ja sen ainesten ottaminen
- Ojittaminen, vesien perkaaminen, patoaminen ja muut vesirakennushankkeet;
- Metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- Sienien, puiden, pensaiden tai muiden kasvien tai niiden osien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjoja ja hyötysieniä;
- Luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen sekä selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- Tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- Ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja -harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset;
- Muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan taikka eliölajien säilymiseen.

2. Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainitun lisäksi alueella on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- maastopyöräily sille varattujen reittien ulkopuolella;
- koirien irti pitäminen.

3. Sallitut toimenpiteet:

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittua:

- Virkistyskäyttöä palvelevien olemassa olevien rakenteiden ylläpito- ja hoitotyöt mukaan lukien reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- Ulkoilureittien rakentaminen hyväksytyin hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti;
- Metsästyslain mukainen metsästys.

4. Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen

Edellä olevista määräyksistä saadaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla poiketa, jos se on luonnonsuojelualueen hoidon ja käytön kannalta perusteltua.

5. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus vahvistaa hoito- ja käyttösuunnitelman.

Niipperinpellon rinnelehto:

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

1. Yleiset rajoitukset:

Alueella on kielletty:

- Rakennusten, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- Maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen ja sen ainesten ottaminen
- Ojittaminen, vesien perkaaminen, patoaminen ja muut vesirakennushankkeet;
- Metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- Sienien, puiden, pensaiden tai muiden kasvien tai niiden osien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjoja ja hyötysieniä;
- Luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen sekä selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- Tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- Ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja -harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset;
- Muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan taikka eliölajien säilymiseen.

2. Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainitun lisäksi alueella on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- maastopyöräily sille varattujen reittien ulkopuolella;
- koirien irti pitäminen.

3. Sallitut toimenpiteet:

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittua:

- Virkistyskäyttöä palvelevien olemassa olevien rakenteiden ylläpito- ja hoitotyöt mukaan lukien tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien ja viljelyä haittaavien puiden kaataminen;
- Ulkoilureittien rakentaminen hyväksytyn hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti;
- Metsästyslain mukainen metsästys.

4. Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen

Edellä olevista määräyksistä saadaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla poiketa, jos se on luonnonsuojelualueen hoidon ja käytön kannalta perusteltua.

5. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus vahvistaa hoito- ja käyttösuunnitelman.

Soidensuo:

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

1. Yleiset rajoitukset:

Alueella on kielletty:

- Rakennusten, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- Maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen ja sen ainesten ottaminen
- Ojittaminen, vesien perkaaminen, patoaminen ja muut vesirakennushankkeet;
- Metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;

- Sienien, puiden, pensaiden tai muiden kasvien tai niiden osien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjoja ja hyötysieniä;
- Luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen sekä selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
- Tulenteko, telttailu ja muu leirytyminen;
- Ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja -harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset;
- Muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan taikka eliölajien säilymiseen.

2. Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainitun lisäksi alueella on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- maastopyöräily sille varattujen reittien ulkopuolella;
- koirien irti pitäminen.

3. Sallitut toimenpiteet:

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittua:

- Virkistyskäyttöä palvelevien olemassa olevien rakenteiden ylläpito- ja hoitotyöt mukaan lukien reittien ja teiden varrella olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- Ulkoilureittien rakentaminen hyväksytyyn hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti;
- Metsästyslain mukainen metsästys.

4. Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen

Edellä olevista määräyksistä saadaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla poiketa, jos se on luonnonsuojelualueen hoidon ja käytön kannalta perusteltua.

5. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus vahvistaa hoito- ja käyttösuunnitelman.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 184

17.11.2022

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liselott ls-alueen rajausluonnos
- 2 Niipperinpellon rinnelehto ls-alueen rajausluonnos
- 3 Soidensuo ls-alueen rajausluonnos

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Kaupunkisuunnittelujohtajan lausunto uusista LS-alueista
- EI JULKAISTA Kaupunkitekniikan keskuksen ja Luonnonhoitoyksikön lausunto Liselottin, Niipperinpellon rinnelehdon ja Soidensuon ls-alueiden perustamisesta
- EI JULKAISTA_Espoon kaupunginmuseon lausunto, Liselottin, Niipperinpellon Rinnelehdon ja Soidensuon luonnonsuojelualueista

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 185

17.11.2022

1248/11.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 185

§ 185

Selostus Luonnonsuojelun toimenpideohjelman (LuonTo) etenemisestä

Valmistelijat / lisätiedot:
Rönberg Marika

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon luonnonsuojelun toimenpideohjelman 2021–2030 vuonna 2022 toteutuneet toimenpiteet ja tilannekatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Luonnonsuojelun toimenpiteet eli LuonTo on laaja hanke, jonka tavoitteena on luonnon arvojen ja monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen paikallisesti Espoon alueella, noudattaen kansainvälisiä ja valtakunnallisia velvoitteita ja tavoitteita sekä toteuttaen Espoo Tarinaa. Hankkeessa selvitettiin ja määritettiin keinoja olemassa olevien suojelukohteiden tukemiseksi sekä luonnonsuojeluverkoston alueelliselle ja laadulliselle täydentämiselle. Espoon luonnon arvot ja erityispiirteet halutaan säilyttää ja vahvistaa pitkällä aikavälillä, ja luonnon tuottamia toimivia ekosysteemipalveluita turvata ja parantaa.

LuonTo-hankkeen osa-alueet ovat Ekologisen verkoston nykytilaselvitys (EVN), Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma sekä Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Ekologisen verkoston nykytilaselvityksessä muodostettiin kokonaiskuva Espoon ekologisen verkoston nykytilasta, etsittiin luonnon arvokeskittymiä ja päivitettiin ekologisten yhteyksien tilanne. Luonnon monimuotoisuuden

toimenpideohjelmassa 2021–2030 selvitettiin ja esitettiin luonnonsuojeluverkoston täydentämiskohteet, sekä muut luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävät luontokohteet, joiden arvot Espoossa tulisi turvata. Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osiossa koottiin kaupungin käytännöt luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi ja edistämiseksi suojeluverkoston ulkopuolella.

Kaikki LuonTo -työn osa-alueet liittyvät tiiviisti toisiinsa ja toisten osien edistyminen tukee myös muita osia. Koko ohjelma tähtää pitkän aikavälin luonnon monimuotoisuuden säilymiseen ja parantumiseen. Suurin osa käytännöistä ja kohteiden turvaamisesta tehdään jatkuvana työnä. Tietoa ja käytäntöjä on jo viety osaksi kaupungin eri organisaatioiden jokapäiväistä toimintaa. Siksi kaikkien osa-alueiden seuranta vuosittain ei ole tarkoituksenmukaista. Kymmenvuotisen ohjelmajakson 2021–2030 jälkeen on syytä tarkastella luonnon monimuotoisuuden tilannetta ja tarvittavia toimenpiteitä kokonaisuutena uudelleen.

Kaikki Luonnonsuojelun toimenpiteet 2021–2030-ohjelman raportit löytyvät kaupungin verkkosivulta <https://www.espoo.fi/fi/luonnonsuojelun-toimenpiteet-2021-2030>.

Ekologisen verkoston nykytilaselvitys

Ekologisen verkoston nykytilaselvityksen tuloksia tarkastellaan koko LuonTo-toimenpideohjelman puolivälissä (2025–2026) ja lopussa, sillä muutokset ekologisessa verkostossa näkyvät yleensä pidemmällä aikavälillä. Ekologinen verkosto on laaja kokonaisuus ja käsite, jonka mittaaminen ei ole yksiselitteistä. Verkosto ja sen kehittyminen on hyvin riippuvainen maankäytön muutoksista, johon vaikuttavat mm. monimuotoisuuden edistämisen käytännöt sekä toimenpideohjelman kohteiden huomioiminen kaavoituksessa ja pitkän aikavälin muutokset metsäverkostossa.

Luonnon arvokeskittymien, ydinalueiden ja niiden ekologisten yhteyksien selvittäminen ja säilyttäminen kehittyvässä kaupunkirakenteessa on elintärkeää, jotta voidaan turvata luonnon monimuotoisuus ja toimivat ekosysteemit. Metsät ja suot muodostavat laajimmat kokonaisuudet Espoon ekologisesta verkostosta, niiden nyrhminen pienemmäksi heikentää selvästi kokonaisuutta. Selvityksen mukaan Espoossa oli yli 5 hehtaarin yhtenäisiä metsäalueita noin 165 km², joka vastaa lähes 52 prosenttia Espoon maapinta-alasta. Ekologisen verkoston, yhtenäisten metsäalueiden sekä suojelualueiden ulkopuolisten tunnettujen arvokohteiden laatua ja toimivuutta turvataan jatkuvana työnä kaupungilla. Tämä tapahtuu esimerkiksi toteuttamalla LuonTo-ohjelmassa tunnistettuja käytäntöjä.

Käytäntöjen seuraaminen

Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi -osion seuranta toteutetaan koko LuonTo-toimenpideohjelman puolivälissä (2025–2026) ja sen lopussa. Toteutettuja käytäntöjä ja uusien käytäntöjen käyttöönottoa tai toimeenpanoa on mielekkäämpää mitata harvemmin kuin kerran vuodessa, sillä niiden tulosten näkyminen vie aikaa ja vuosi on siihen lyhyt aika. Esitetyissä käytännöissä on mukana sekä jo käytössä olevia että täysin uusia käytäntöjä; osa käytännöistä on melko yleispiirteisiä ja osa yksityiskohtaisempia. Luonnon monimuotoisuutta edistävät käytännöt ja toimintamallit sekä niiden kehittyminen ovat riippuvaisia, suoraan tai välillisesti, mm. monista ohjelmista, suunnitelmista, strategioista ja linjauksista Espoossa.

Käytännöt on jaoteltu luontotyyppikokonaisuuksittain. Lisäksi on huomioitu monia erityispiirteitä omaavat reunavyöhykkeet ja rakennetummat vihersiniverkoston alueet puistoista hulevesialtaisiin ja päiväkodin pihoista viherkattoihin. Kutakin luontotyyppikokonaisuutta koskevat käytännöt on jaoteltu nykyisiin sekä uusiin tai kehitettäviin käytäntöihin. Nykyiset käytännöt ovat käytössä olevia toimia, joita toteutetaan säännönmukaisesti ja jatkuvasti kaupungin työssä. Uudet tai kehitettävät käytännöt ovat vasta aloitettuja tai kokeiluun otettuja toimia, tai käytäntöjä, joita on tavoitteena kehittää jatkossa.

Käytäntöjä luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi on LuonTo-ohjelmassa yhteensä 97 kappaletta. Niistä 66 on olemassa olevia käytäntöjä ja 31 on uusia tai kehitettäviä käytäntöjä. Eniten nykyisiä oli vesialueille (16) ja metsille ja soille (14). Uusia tai kehitettäviä käytäntöjä on eniten rakennetuille ympäristöille (9) ja metsille ja soille (8). Nykyisiä käytäntöjä toteutetaan jatkuvasti. Uusia käytäntöjä kehitetään ja otetaan myös käyttöön jatkuvasti virkatyössä. Nykyisten käytäntöjen toteutuminen näkyy välillisesti myös esimerkiksi toimenpideohjelman kohteiden hoidossa.

Toimenpideohjelman kohteet

Luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman 2021–2030 kohteiden toteutumista ja turvaamista seurataan vuosittain. Toimenpideohjelman kohteet luokiteltiin kahdeksaan luokkaan, joille kaikille on esitetty tarkempi määritelmä, sekä suositukset maankäytön suunnittelulle, alueiden hoidolle ja ylläpidolle sekä virkistyskäytön ohjaamiseen. Ohjelmatyö jaettiin kahteen osioon, toimenpideohjelmaan sekä selvitysosioon. Toimenpideohjelmaan sisältyvät uusiksi luonnonsuojelualueiksi esitettävät kohteet sekä kaupungin merkittävimmät luonto- ja virkistysarvoja yhdistävien alueiden sijainnit yleispiirteisesti. Selvitysosioon kuuluvat kaikki muut työssä luontoarvojen kannalta keskeisiksi todetut alueet.

LUOKKA	Selitys	Osio
Luonnonsuojelualueet	Kaupungin luonnonsuojelualueeksi esitettävät	Toimenpideohjelma
Luonnonarvopuistot	Virkistys- ja luontoarvoja yhdistävät keskeiset kokonaisuudet.	Toimenpideohjelma
Maakunnalliset arvokohteet	Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet	Selvitysosio
Paikalliset arvokohteet	Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet	Selvitysosio
Ekoyhteys- ja tukialueet	Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet	Selvitysosio
Hoitotoimin turvattavat kohteet	Kaupungin hoitokohteet	Selvitysosio
Kohteet, joille esitetään vapaaehtoisia suojelutoimia	Muiden maaomistajien suojelun arvoiset kohteet	Selvitysosio
Kohteet, joille esitetään vapaaehtoisia hoitotoimia	Muiden maaomistajien hoitosuosituskohteet	Selvitysosio

[Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma ja selvitys -raportin](#) liitteessä 3 (Perustettavien kohteiden aikataulu) on aikataulu, jossa on arvioitu toteuttamisajankohta perustettaville luonnonsuojelualueille sekä luonnonarvopuistoille. Selvitysosan kohteiden turvaaminen tapahtuu pääosin kaavoituksen ja hoitotoimien kautta. Kohteiden turvaaminen on riippuvainen monista seikoista kuten kaavoituksesta, maanomistuksesta ja kaupungin päättäjien sekä virkamiesten valinnoista.

Uusien suojelualueiden edistämisen aikataulu

Toimenpideohjelmaan sisältyvät kaupungin omistamilla alueilla sijaitsevat uusiksi luonnonsuojelualueiksi osoitettavat alueet. Luonnonsuojelualueeksi esitettäviä kohteita on yhteensä 26 kappaletta ja niiden alustavien rajausten mukainen yhteenlaskettu pinta-ala oli 392 hehtaaria.

Vuonna 2022 uusiksi luonnonsuojelualueiksi ehdotetaan kolmea Espoon kaupungin mailla sijaitsevaa arvokasta luontokohdetta: Perusmäen kaupunginosan eteläpuolella sijaitsevia metsäisiä alueita (Liselottin luonnonsuojelualue ja Niipperinpellon rinnelehdon luonnonsuojelualue) ja Espoon ja Kirkkonummen rajalla sijaitsevaa keidassuota (Soidensuon luonnonsuojelualue). Liselott ja Niipperinpellon rinnelehto olivat alkuperäisen aikataulun mukaan perustettavissa aikavälillä 2021–2023 ja Soidensuo 2024–2025. Mikäli kaikki kolme saadaan suojeltua, kasvaa Espoon suojeltu pinta-ala 9,7 hehtaarilla.

Liselott oli määräaikainen yksityinen suojelualue, joka oli rauhoitettu maanomistajan ja Uudenmaan ELY-keskuksen välisellä sopimuksella kymmeneksi vuodeksi. Rauhoituspäätös purkautui 28.2.2021. Uusi suojelurajausehdotus on hieman laajempi kuin Liselottin määräaikaisen luonnonsuojelualueen (MRA206142) rajausta, joka oli myös toimenpideohjelman alkuperäinen rajausta (1,6 ha). Uusi rajausta sisältää laajemmin eteläosan arvokasta tervaleppäkorpea. Ehdotettava uusi aluerajausta on kooltaan 2,38 ha.

Niipperinpellon rinnelehdon 2022 esitettävä suojelualue on kooltaan 1,39 ha. Rajausehdotus poikkeaa hieman toimenpideohjelman alkuperäisestä rajausehdotuksesta, mutta pinta-ala on lähes sama. Uudessa rajauksessa on otettu huomioon pellon sijainti ja muutettu suojelualueen raja kulkemaan pellon vierestä.

Soidensuo on pääosin Kirkkonummella sijaitseva 35 hehtaarin laajuinen keidassuo, jonka 2022 rauhoitettavaksi esitettävä itäisin osa ulottuu Espoon kaupungin puolelle. Ehdotettava suojelualue on kooltaan noin 6 ha ja se noudattaa toimenpideohjelman rajausta. Espoon Soidensuo muodostaa Kirkkonummen puoleisen suon kanssa maakunnallisesti tärkeän kokonaisuuden ja ekologisen yhteyden.

Luonnonarvopuistojen edistämisen tilanne

Luonnonarvopuistoja esitetään neljä (4) kappaletta, yhteensä 1094 ha: Finnoonlahti (lintuvesikohde ympäristöineen), Pitkäjärven luonnonarvopuisto (järviluontoa ja ranta-alueita), Kirkkojärvi - Gloms (puistoja, tulva-alueita ja virtavesiä), Keskuspuisto (metsien ja peltojen kokonaisuus).

Ne ovat Espoon edustavimpia tiiviimmän asutuksen keskellä sijaitsevia merkittäviä luonto- ja virkistysaluekokonaisuuksia, joiden alueella on luonnontilaisten osien lisäksi monipuolisesti hoidettuja niittyjä, puistomaisia osuuksia, peltoja ja/tai virkistysrakenteita, poikkeustapauksissa myös yksittäisiä rakennuksia ja liikenneväyliä. Luonnonarvopuistoille valmistellaan rajaukset ja soveltuvat toiminnot maankäytön suunnittelun yhteydessä ja perustettavien luonnonarvopuistojen ja niiden alueiden kehittäminen suunnitellaan kaupunkisuunnittelun, kaupunkitekniikan keskuksen ja ympäristönsuojelun yhteistyönä.

Luonnonarvopuistojen tilanne etenee kaavoituksen mukaan ja niiden edistämiseksi tehdään jatkuvasti työtä. Vuosina 2021–2022 käsiteltiin erityisesti Finnoonlahden luonnonarvopuiston mahdollisuuksia, sillä sen alueen yleiskaavoitus eteni. Vuoden 2022 lopussa ei ollut vielä perustettu yhtään luonnonarvopuistoa.

Toimenpideohjelman selvitysosan kohteiden turvaamisen toteutuminen

Selvitysosioon kuuluvat ohjelmatyössä tarkastellut, luontoarvoiltaan keskeisiksi todetut kohteet luokissa 3–8. Nämä esitetään turvattavaksi kaupungin omassa suunnittelussa ja toiminnassa. Kohteiden luontoarvot voidaan turvata kaavoituksen keinoin ja niitä on tavoitteena ylläpitää ja hoitaa ja niiden virkistyskäyttöä kehittää luonnon monimuotoisuutta turvaavalla ja edistävällä tavalla, kunkin luokan tarkempien määrittelyjen ja suositusten mukaisesti.

Kaikki kaavoituksen keinoin turvattavat kohteet etenevät kaavoituksen tahdin mukaan. Kaupungin mailla sijaitsevia kohteita hoidetaan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien mukaan, joissa on huomioitu arvokohteiden ominaispiirteet. Luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmissa on määritelty hoidon aikataulu.

Luokat 3–5 ovat luontoarvoiltaan keskeisiä alueita, jotka on jaoteltu arvoperusteisesti maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin, sekä muita luontoalueita tukeviin ekoyhteys- ja tukialueisiin. Luokka 6 sisältää säännöllisiä hoitotoimia säilyäkseen vaativat kohteet, kuten perinneympäristöt.

Luokissa 7 ja 8 esitetään ohjelmatyössä todettuja, muiden maanomistajien kuin kaupungin omistuksessa olevia alueita, jotka joko soveltuvat suojelukohteiksi (luokka 7) tai niillä on merkittäviä, hoitotoimin ylläpidettäviä luontoarvoja (luokka 8).

Maakunnalliset arvokohteet, paikalliset arvokohteet sekä ekoyhteys- ja tukialueet

Luontoarvojen kannalta keskeiset alueet eli selvitysosion luokat 3–5 ovat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet sekä muita luontoalueita tukevat ekoyhteys- ja tukialueisiin.

Maakunnallisia arvokohteita on yhteensä 16 kappaletta, yhteensä noin 686 hehtaaria. Niiden kaavoitustilanne ei ole muuttunut ja kaikki kohteet sijaitsevat yleiskaavoitetulla alueella. Kuudella kohteista on osittain tai kokonaan asemakaava voimassa. Suurin osa maakunnallisten arvokohteiden kaavamerkinnöistä koskee luonnonsuojelua (SL) ja virkistystä (V). Kohteiden asemakaava ja yleiskaavamerkinnät ovat vuoden 2022 seurannan aikaan samat kuin ohjelmatyön aloituksen aikaan, vaikka Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin osittain kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2021. Kaupungin mailla sijaitsevia kohteita hoidetaan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien mukaan, joissa on huomioitu arvokohteiden ominaispiirteet.

Paikallisia arvokohteita 41 kappaletta, yhteispinta-alaltaan n. 319 hehtaaria. Kaikki kohteet sijaitsevat yleiskaavoitetulla alueella. Kahdeksan kohdetta on kokonaan asemakaavoitetulla alueella, muutama kohde sijaitsee osittain asemakaavan alueella. Asemakaavamerkinnät ovat puisto- tai viheralueita koskevia (V, VP, P jne.). Yleiskaavamerkinnät ovat suurimmalta osin virkistysalueita koskevia (V), viisi kohdetta on suojelualueeksi (SL) rajattu voimassa olevassa yleiskaavassa. Osittaisia yleiskaavamerkintöjä kohteiden alueella on myös vesialueelta (W), maa- ja metsätalousalueelta (M), avoimen maisematilan elinkeinoalueelta (AME), asutusalueelta (A) ja loma-asuntoalueelta (RA). Kohteiden asemakaava ja yleiskaavamerkinnät ovat vuoden 2022 seurannan aikaan samat kuin ohjelmatyön aloituksen aikaan. Kaupungin mailla sijaitsevia kohteita

hoidetaan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien mukaan, joissa on huomioitu arvokohteiden ominaispiirteet.

Ekoyhteys- ja tukialueita on 8 kappaletta ja niiden yhteispinta-ala on lähes 240 hehtaaria. Ne kaikki sijaitsevat yleiskaavoitetulla alueella ja niiden kaavamerkinnot koskevat lähes kokonaan virkistystoimintaa ja ulkoilua (V) ja osittain maa- ja metsätaloustoimintaa (M) tai luonnonsuojelua (SL). Kohteiden kaavoitustilanne tai kaavamerkinnot ovat vuoden 2022 seurannan aikaan samat kuin ohjelmatyön aloituksen aikaan.

Kaupungin hoitokohteiden turvaaminen

Hoitotoimin turvattavat kohteet kaupungin mailla muodostavat luokan 6 eli säännöllisiä hoitotoimia säilyäkseen vaativat kohteet, kuten perinneympäristöt. Kohteita on ohjelmassa yhteensä 19 kappaletta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 16,7 ha.

Ympäristönsuojelun ympäristönhoitajat hoitivat kesällä 2022 seitsemää (7) toimenpideohjelman kohdetta. Pinta-alalta se tarkoittaa noin kahta hehtaaria. Kymmenen (10) kohteista on kaupungin luonnonhoitoyksikön luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmissa ja niitä hoidetaan kohteiden ominaisuuksien vaatimalla tavalla. Esimerkiksi vanhan maatalouden perua olevien perinneympäristöjen monimuotoista kasvi- ja hyönteislajistoa ylläpidetään estämällä umpeenkasvu ja metsittyminen. Kaupungin luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmissa olevien kohteiden pinta-ala on noin 14 hehtaaria eli reilusti yli 80 prosenttia kaikista toimenpideohjelman hoitokohteista.

Kohteiden hoito on jatkuvaa toimintaa. Kaupungin mailla sijaitsevia kohteita hoidetaan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien mukaan, joissa on huomioitu arvokohteiden ominaispiirteet.

Muiden maanomistajien kohteet

Muiden maanomistajien kohteet ovat muiden kuin Espoon kaupungin omistuksessa olevia alueita, jotka joko soveltuvat suojelukohteiksi tai niillä on merkittäviä, hoitotoimin ylläpidettäviä luontoarvoja. Näiden kohteiden ja niille esitettyjen toimien toteuttaminen on täysin vapaaehtoista ja riippuu maanomistajan päätöksestä. Kaupungin keinovalikoimassa on lähinnä suositella soveltuvia vapaaehtoisia toimia kohteiden turvaamiseksi, haluttaessa avustaa ja neuvoa asiassa, sekä kertoa mm. rahoitusmahdollisuuksista.

Muiden maanomistajien kohteita, joille esitetään suojelutoimia, on LuonTo-työssä esitetty 30 kappaletta ja kohteita, joille esitetään hoitotoimia 8 kappaletta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 185

17.11.2022

Vuonna 2021 on perustettu yksityisten mailla sijaitseva luonnonsuojelualue Nuuksion Kotosuon luonnonsuojelualue (YSA250611) täysin yksityisen maanomistajan toimesta. Rauhoitettu alue muodostuu Espoon Vanhan-Nuuskion ja Nupurin rajalla sijaitsevasta Kotosuosta ja Härklampibergetistä. Kotosuo (tunnettu myös Kotasuona ja Kotalammensuona) on suurimmaksi osaksi luonnontilainen keidassuo. Kohde on toimenpideohjelmassa nimellä Kotalammensuo (kohdenro. 25), jonka alustava pinta-ala oli 22,6 hehtaaria. Perustetun Nuuksion Kotosuon luonnonsuojelualueen (YSA250611) lopullinen pinta-ala on 20,6 hehtaaria.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 186

17.11.2022

1472/11.00.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 186

§ 186

Selostus ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden etenemisestä

Valmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpideohjelman 2022–2025 vuonna 2022 toteutuneet toimenpiteet.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoo on sitoutunut toteuttamaan ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteitä Espoo tarinassa, Espoon kestäväen energian ja ilmaston toimintasuunnitelmassa (SECAP 2019) sekä Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelmassa 2022 – 2025.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelma on hyväksytty 2022 ympäristö- ja rakennuslautakunnassa, kaupunkisuunnittelulautakunnassa sekä teknisessä lautakunnassa ja kyseessä on ensimmäinen seurantavuosi.

Taustaa

Monet ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteet ovat jo viety osaksi kaupungin eri organisaatioiden jokapäiväistä toimintaa, kuten tulvaselvitysten tekeminen kaavoitushankkeiden yhteydessä, hulevesien hallinta menetelmien suunnittelu ja rakennuttaminen, pelastuslaitoksen

varautumisharjoitukset sekä vieraslajien torjunta. Riittävä varautuminen yleistyviin sään ääri-ilmiöihin vaatii kuitenkin lisätoimenpiteitä, joita kaupungissa ei vielä toteuteta. Uusimpien haasteiden joukossa ovat mm. yleistyvien ja pitkittyvien hellekesien tuomat terveysriskit sekä ilmastonmuutoksen osaltaan vauhdittama luonnon monimuotoisuuden hupeneminen.

Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelmassa on esitetty kattavasti toimenpiteitä liittyen neljään eri sektoriin: 1. Maankäyttö, infrastruktuuri ja asuminen, 2. Viherrakenne ja luonnon monimuotoisuus, 3. Terveys ja turvallisuus, 4. Viestintä ja seudullinen yhteistyö

Vuoden 2022 aikana toteutettuja ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteitä sektoreittain

1. Maankäyttö, infrastruktuuri ja asuminen

-Espoon Kivenlahdessa sijaitsevan Meritorin ja Aallokkorannan tulvasuojarakenteen suunnittelu käynnistyi Kaupunkitekniikan keskuksessa.

-Espoon ja Vantaan kaupungit saivat rahoitusta ympäristöministeriöltä Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallinta -hankkeeseen, jossa pyritään mm. vesienhallinnan luonnonmukaisilla ratkaisuilla saavuttamaan luonnonmukaisemmat virtaamaolosuhteet valuma-alueella ja vähentämään virtaamapiikkejä, jotka edelleen aiheuttavat tulvimista Vantaalla ja Pitkäjärven rannoilla Espoossa.

-Gräsanojan kunnostus ja tulvasuojaushanke eteni vesilupien tarveharkinnoilla ja hakemisella.

-Espoonjoen kunnostus ja tulvasuojaushanke saatiin päätökseen

-Dämmanin ja Nuuksion Pitkäjärven säännöstelyn lakkauttamiseen liittyvä vesilupahakemus on laitettu vireille.

-Bodominjärven säännöstelypadon muutos sekä kalatien rakentamishankkeen vesilupa on laitettu vireille

-Hulevesitulvariskikartoituksessa 2018 tunnistetut hulevesitulvariskialueet on lisätty kaupungin sisäiseen karttapalveluun.

2. Viherrakenne ja luonnon monimuotoisuus

-Kaupunkitekniikan keskus paransi talvella sortuneen Gumbölen kalatien rakenteita.

-Kaupunkitekniikan keskus yhdessä ympäristönsuojelun kanssa suunnitteli ja asensi kalastuskieltokylttejä uhanalaisen taimenen turvaamiseksi mm. Monikonpuron ja Gumbölenjoen varrelle.

-Ennallistamispotentiaalin selvitys on käynnistynyt osana kaupungin luonnon kokonaisuuskentämättömyys-työtä

3. Terveys ja turvallisuus

-Pelastustoimen resurssi- ja onnettomuustilasto PRONTOon on vuonna 2022 tähän mennessä kirjattu 111 kpl maastopaloa Espoon alueella.

Suurin osa hyvin pieniä (nuotion pohja) ja kaikki maastopalot alle hehtaarin suuruisia.

-Tämän syksyn yhteisharjoitukset myrskytuhojen raivauksesta siirtyivät Espoon Luonnonhallintakeskuksen pyynnöstä ensi vuodelle.

-Espoon kaupunki ja LUP osallistuivat syyskuussa Respa- sähkönjakelun häiriötilanteeseen liittyvään harjoitukseen.

4.Viestintä ja seudullinen yhteistyö

-Pääkaupunkiseudun ilmastomuutokseen sopeutumisen verkoston ydinryhmän toiminta käynnistettiin

-Ruandalaisille asiantuntijavieraille esiteltiin Espoon ilmastotyötä ja myös ilmastomuutokseen sopeutumisen toimenpiteitä.

-Espoon Ilmastomuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelma vietiin osaksi ilmastovahtipalvelua

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 187

17.11.2022

5720/11.01.03/2020

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 187

§ 187

Vaasan hallinto-oikeuden päätös vesilain mukaisessa valitusasiassa koskien Espoon Golfseura ry:n veden ottamista Gumbölenjoesta golfkenttäalueen kasteluun

Valmistelijat / lisätiedot:
Fagerlund Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Vaasan hallinto-oikeuden 26.10.2022 antaman päätöksen nro 1153/2022 valituksista, jotka koskevat Espoon Golfseura ry:n veden ottamista Gumbölenjoesta golfkenttäalueen kasteluun. Päätöksessään hallinto-oikeus muuttaa ympäristölautakunnan vaatimuksesta aluehallintoviraston päätöksen (19.5.2020, 189/2020) lupamääräystä 1. Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei hae valituslupaa päätökseen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemusten käsittely Etelä-Suomen aluehallintovirastossa

Etelä-Suomen aluehallintovirastossa tuli 29.6.2018 vireille Espoo Golfseura ry:n vesilain mukainen hakemus koskien veden ottamista Gumbölenjoesta golfkenttäalueen kasteluun. Espoon Golfseura ry haki lupaa veden johtamiseksi Gumbölenjoesta golfkentän kasteluun siten, että Gumbölenjoesta saadaan ottaa vettä 1.5.–30.9. välisenä aikana enintään 18 l/s vuorokausikeskiarvona, kuitenkin yhteensä enintään 100 000 m³ koko kastelukauden aikana.

Espoon ympäristölautakunta antoi 13.11.2019 § 93 Etelä-Suomen aluehallintovirastolle lausunnon Espoon Golfseura ry:n lupahakemuksesta. Lausunnossa Espoon ympäristölautakunta ei kannattanut kastelukauden aikaisen enimmäisvedenottomäärän lisäämistä aiemmasta 50 000 m³:sta. Lisäksi ympäristölautakunta kannatti kastelukauden päättämistä syyskuun alkuun riittävän virtaaman turvaamiseksi taimenen kutuvaelluksen alkuun. Ympäristölautakunnan antaman lausunnon mukaan vedenotto tulisi jatkossa järjestää siten, ettei siitä ole missään olosuhteissa haittaa Gumbölenjoen ja Mankinjoen meritaimen- ja vaellussiikakannalle tai muulle vesieliöstölle. Ympäristölautakunta pyysi erityisesti huomioimaan, että Espoon kaupunki on elvyttämässä alueen kalakantoja rakentamalla vesistöalueelle kalateitä. Vaelluskalojen nousu vaatii riittävän virtaaman syksyllä ja kesäkauden alivirtaaman aikaisilla vesimäärillä on vaikutusta taimenen poikasten hengissä säilymiseen.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi 19.5.2020 päätöksen (189/2020) veden ottamisesta Gumbölenjoesta Espoon Golfseura ry:n golfkenttäalueen kastelua varten. Aluehallintovirasto myönsi Espoon Golfseura ry:lle luvan veden ottamiseen Gumbölenjoesta golfkenttäalueen kasteluun. Päätöksen lupamääräyksen 1 mukaisesti Gumbölenjoesta saa ottaa vettä golfkentän kasteluun ajalla 1.5.–30.9., kun joen virtaama Dämmanin vesilaitoksen kohdalla olevalla mittapadolla on suurempi kuin 35 l/s. Virtaaman ollessa mittapadolla alle 70 l/s tulee enimmäisvedenottomäärän olla enintään 9 l/s. Virtaaman ollessa mittapadolla 70 l/s tai suurempi tulee enimmäisvedenottomäärän olla enintään 18 l/s. Vedenottomäärän tulee olla enintään 100 000 m³ kastelukauden aikana.

Espoon ympäristölautakunnan valitus Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä

Aluehallintoviraston päätöksen johdosta Espoon ympäristölautakunta sekä Espoon ympäristöyhdistys ry tekivät valitukset Vaasan hallinto-oikeuteen. 11.6.2020 49 § antamassaan valituksessa Espoon ympäristölautakunta vaatii Vaasan hallinto-oikeutta kumoamaan aluehallintoviraston päätöksen (19.5.2020, 189/2020) lupamääräyksen 1 vesilain luvan myöntämisperusteiden ja lain tavoitteiden vastaisena ja palauttamaan asian Etelä-Suomen aluehallintovirastolle uudelleen käsittelyä varten, tai muuttamaan määräystä siten, että kastelukauden aikainen vedenottomäärä tulee olla enintään 50 000 m³.

Valitusten käsittely Vaasan hallinto-oikeudessa

Vaasan hallinto-oikeus antoi päätöksen 26.10.2022 nro 1153/2022 vesilain mukaisessa valitusasiassa koskien Espoon Golfseura ry:n veden ottamista Gumbölenjoesta golfkenttäalueen kasteluun. Asian diaarinumerot ovat 767/2020 ja 796/2020. Valitusaika päätöksestä päättyy 2.12.2022.

Kuulutus ja päätösasiakirja ovat nähtävillä 26.10.2022-2.12.2022 Vaasan hallinto-oikeuden verkkosivuilla osoitteessa:

https://oikeus.fi/material/collections/20221026121842/HnSghgv0F/VHaO_paat_26.10.2022_nro_1153_2022_dno_767_2020_ym.pdf

Päätöksessään hallinto-oikeus muuttaa Espoon ympäristölautakunnan vaatimuksesta aluehallintoviraston päätöksen (19.5.2020, 189/2020) lupamääräystä 1. Hallinto-oikeuden tekemien muutosten jälkeen lupamääräys 1 kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti: Gumbölenjoesta saa ottaa vettä golfkentän kasteluun ajalla 1.5.–30.9., kun joen virtaama Dämmanin vesilaitoksen kohdalla olevalla mittapadolla on suurempi kuin 35 l/s. Vedenottomäärä saa olla enintään 9 l/s. Vedenottomäärä saa olla enintään 50 000 m³ kastelukauden aikana.

Lisäksi hallinto-oikeus muuttaa aluehallintoviraston päätöksen Luvan voimassaolo -kohdan kuulumaan seuraavasti: Lupa on voimassa 30.4.2027 saakka. Mikäli luvanhaltija haluaa jatkaa toimintaansa tämän lupakauden päätyttyä, on uusi lupahakemus toimitettava aluehallintovirastoon 31.1.2027 mennessä. Hakemukseen tulee liittää selvitys Gumbölenjoen ekologisesti perustellusta vähimmäisvirtaamasta. Tämä lupa on voimassa siihen saakka, kunnes uudesta hakemuksesta on saatu lainvoimainen päätös, edellyttäen kuitenkin, että luvanhaltijalla on hallintaoikeus golfkentän alueeseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 188

17.11.2022

1844/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 188

§ 188

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21 (pöydälle 27.10.2022)

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistöstä [REDACTED]) osan omistavan Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, joka olisi hänen näkemyksensä mukaan tapahtunut tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana. Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet ovat toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle. Lisäksi toimenpidevaatimuksen tekijä vaatii Espoon kaupunkia korvaamaan aiheutuneet lakimieskulut Asunto Oy Nevasaralle.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Toimenpidevaatimus käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisena jatkuvan valvonnan asiana, joka kohdistuu tontin [REDACTED] yläpuolisiin kiinteistöihin. Tässä päätöksessä ei oteta kantaa mahdollisiin vahingonkorvausoikeudellisiin seikkoihin.

Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisessa rakennusluvassa ei ole määräyksiä hulevesien johtamisesta. Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisen rakennusluvan mukaan pintavedet puretaan ao. kiinteistön ja kiinteistön [REDACTED] väliseen avo-ojaan (lupa 49-1998-387).

MRL 13 a luku hulevesiä koskevine määräyksineen (erityisesti MRL 103 k §) soveltuu tavanomaisesti uudisrakennusrakennushankkeisiin, jolloin MRL:n mukaisessa lupaharkinnassa voidaan antaa määräyksiä hulevesien hallinnasta rakennuspaikalla. Käsillä olevassa tapauksessa naapurikiinteistöjen viimeisin MRL:n mukainen lupa (49-2005-1985) on vuodelta 2005.

Vaikka MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista, rakennusvalvonnassa ei tulkita MRL 103 k §:ä siten, että sen nojalla annettaisiin määräyksiä taannehtivasti kiinteistöille, joiden pintavesien tai hulevesien hallinta on jo myönnettyjen lainvoimaisten lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

MRL 165 §:ssä säädetään puolestaan luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Suoritettuna paikalla käynnin mukaan kiinteistöillä ei ole suoritettu sellaisia maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä, tai muitakaan sellaisia toimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöillä siten, kuin MRL 165 §:ssä on säädetty.

Lisäksi on huomioitava, että valuvien vesien täysin haittaa aiheuttamaton hallinta on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulaessa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa haittaa, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen.

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään.

Kaupunkitekniikan keskuksen selvityksessä on arvioitu, että kiinteistölle [REDACTED] tullut vesivahinko on aiheutunut ympäröivän alueen kiinteistöjen ja kadun hule- ja vajovesien virtaussuuntien muuttumisesta, alueella korkealla olevan pohja- ja orsiveden pinnasta sekä osittain kiinteistön rakentamistavasta.

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan toimenpidepyynnön kohteina olevien kiinteistöjen hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista (MRL 103 k § ja 165 §). Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] hulevesien ohjaus on linjassa lainvoimaisten lupien kanssa, jotka on kiinteistöille myönnetty. Sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta, ei ole esitetty.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: "Ympäristö ja rakennuslautakunta toimiessaan maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13a mainittuna monijäsenisenä toimielimenä palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että se edellyttää kaupunkia (kaupunkitekniikan keskusta) laatimaan suunnitelman Jupperinmetsä-kadun hulevesien johtamiseksi hallitusti pois kadun varressa kulkevista ojista niin, että ojiin päätyvät hulevedet eivät valu hallitsemattomasti kadun varren kiinteistöille. Suunnitelman tulee koskea ainakin Jupperinmetsä 12-16 välistä katualuetta, jossa kadussa on

notkelma-alue. Suunnitelman tulee sisältää toteutussuunnitelma, jossa tarvittavat toimenpiteet suunnitellaan tehtäväksi ilman tarpeetonta viivytystä.”

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, vastustaako kukaan Niemisen palautusehdotusta. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta toimiessaan maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13a mainittuna monijäsenisenä toimielimenä palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että se edellyttää kaupunkia (kaupunkitekniikan keskusta) laatimaan suunnitelman Jupperinmetsäkadun hulevesien johtamiseksi hallitusti pois kadun varressa kulkevista ojista niin, että ojiin päätyvät hulevedet eivät valu hallitsemattomasti kadun varren kiinteistöille. Suunnitelman tulee koskea ainakin Jupperinmetsä 12-16 välistä katualuetta, jossa kadussa on notkelma-alue. Suunnitelman tulee sisältää toteutussuunnitelma, jossa tarvittavat toimenpiteet suunnitellaan tehtäväksi ilman tarpeetonta viivytystä.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohteet

Kiinteistö

Omistajat

Kiinteistö

Omistajat

Kiinteistö

Omistajat

Kiinteistö

Kiinteistö

Omistaja

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtajana

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, jonka toimenpidevaatimuksen tekijä esittää tapahtuneen tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana.

Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet olisivat aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Espoon kaupunki johtaa hulevesiä osoitteissa [REDACTED] (kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED] sijaitsevien tonttien välille Jupperinmetsän ali rakennettua putkea pitkin. Toimenpidevaatimuksen tekijä katsoo, että tästä eteenpäin hulevesien hallinta on laiminlyöty ja päätepisteenä näille kaupungin ohjaamille sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen (jotka sijaitsevat osoitteissa [REDACTED], [REDACTED], kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED]) hulevesille on Asunto Oy Nevasaran ja viereisen kiinteistön välinen raja.

Asunto Oy Nevasara on tehnyt asiaan liittyen 9.2.2021 kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle ja vetoaa toimenpidepyynnössään kantelun johdosta annettuun päätökseen.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on perustellut vaatimustaan seuraavasti:

Kaupungin vastuu hulevesien hallinnasta ja suunnittelusta perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 103 i §:ään. Sen mukaan yleinen vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Kunnan tulee lisäksi huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Vastaavasti kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Näin myös Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 16 § mukaan: Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Tarvittaessa kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi (MRL 103 k §).

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä (MRL 103 k §).

Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin, että kunta vastaa yleisesti hulevesien hallinnan järjestämisestä ja kiinteistön omistajien tulee huolehtia oman kiinteistönsä hulevesistä niin, ettei ympäröiville kiinteistöille aiheudu vesistä haittaa. Jos kiinteistön omistaja laiminlyö velvoitteensa, kunnan tulisi antaa määräys haitan poistamisesta.

Toimenpidevaatimus perusteluineen, kantelu eduskunnan oikeusasiamiehelle ja eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen edustaja on käynyt paikan päällä 1.11.2017. Kaupunkitekniikan edustaja on selvittänyt asiaa ympäristökeskuksen edustajan kanssa. Keskustelun pohjalta kaupunkitekniikan keskus on toimittanut asunto-osakeyhtiölle vastauksen, jossa todetaan, että naapurin kiinteistön alueella on aikoinaan ollut vesilammikon kuivatus, joka on saattanut aiheuttaa virtaussuunnan muutoksen maan alla aiheuttaen kiinteistön vesivahingon.

Paikalla on käyty toisen kerran 20.12.2017, jolloin paikalla käyntiin ovat osallistuneet Espoon kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen edustajat. Käynnin aikana havaittiin kyseessä olevan pohja- tai orsivesiä yhdessä kiinteistöjen hulevesien kanssa. Pohja- ja orsivesi ilmeni lähellä olevan tontin kaivannon pohjaan tulleesta vedestä ja toisen omakotitalon salaojatyömaan yhteydessä, jossa vesi nousi kaivantoon.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on antanut 9.5.2022 asiassa oheismateriaaliksi liitetyn päätöksen (EOAK/965/2021).

Rakennuslakimies on 23.6.2022 tuonut kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle esiin mahdollisuuden saattaa valvonta-asia ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 188

17.11.2022

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajille on varattu tilaisuus tulla asiassa kuulluksi 1.8.2022 ja 2.8.2022 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajat eivät ole käyttäneet tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 173

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistöstä [REDACTED] osan omistavan Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osaakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, joka olisi hänen näkemyksensä mukaan tapahtunut tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana. Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet ovat toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle. Lisäksi toimenpidevaatimuksen tekijä vaatii Espoon kaupunkia korvaamaan aiheutuneet lakimieskulut Asunto Oy Nevasaralle.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Toimenpidevaatimus käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisena jatkuvan valvonnan asiana, joka kohdistuu tontin [REDACTED]

yläpuolisiin kiinteistöihin. Tässä päätöksessä ei oteta kantaa mahdollisiin vahingonkorvausoikeudellisiin seikkoihin.

Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisessa rakennusluvassa ei ole määräyksiä hulevesien johtamisesta. Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisen rakennusluvan mukaan pintavedet puretaan ao. kiinteistön ja kiinteistön [REDACTED] väliseen avo-ojaan (lupa 49-1998-387).

MRL 13 a luku hulevesiä koskevine määräyksineen (erityisesti MRL 103 k §) soveltuu tavanomaisesti uudisrakennusrakennushankkeisiin, jolloin MRL:n mukaisessa lupaharkinnassa voidaan antaa määräyksiä hulevesien hallinnasta rakennuspaikalla. Käsillä olevassa tapauksessa naapurikiinteistöjen viimeisin MRL:n mukainen lupa (49-2005-1985) on vuodelta 2005.

Vaikka MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista, rakennusvalvonnassa ei tulkita MRL 103 k §:ä siten, että sen nojalla annettaisiin määräyksiä taannehtivasti kiinteistöille, joiden pintavesien tai hulevesien hallinta on jo myönnettyjen lainvoimaisten lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

MRL 165 §:ssä säädetään puolestaan luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Suoritettuna paikalla käynnin mukaan kiinteistöillä ei ole suoritettu sellaisia maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä, tai muitakaan sellaisia toimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöillä siten, kuin MRL 165 §:ssä on säädetty.

Lisäksi on huomioitava, että valuvien vesien täysin haittaa aiheuttamaton hallinta on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulaessa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa haittaa, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen.

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään.

Kaupunkitekniikan keskuksen selvityksessä on arvioitu, että kiinteistölle [REDACTED] tullut vesivahinko on aiheutunut ympäröivän alueen kiinteistöjen ja kadun hule- ja vajovesien virtaussuuntien muuttumisesta, alueella

korkealla olevan pohja- ja orsiveden pinnasta sekä osittain kiinteistön rakentamistavasta.

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan toimenpidepyynnön kohteina olevien kiinteistöjen hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista (MRL 103 k § ja 165 §). Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] hulevesien ohjaus on linjassa lainvoimaisten lupien kanssa, jotka on kiinteistöille myönnetty. Sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta, ei ole esitetty.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

Jarmo Nieminen ehdotti Bjarne Häggmanin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunta ei voinut hyväksyä yksimielisesti palautusehdotusta, joten asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka eivät kannata palauttamista, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat Niemisen palauttamisehdotusta, äänestävät "ei". Äänestyksessä palauttamista kannatti 6 jäsentä ja sitä vastusti 6 jäsentä ja yksi jäsen äänesti tyhjää. Puheenjohtaja totesi lautakunnan hylänneen palautusehdotuksen puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestystuloksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Mika Hentunen ehdotti puheenjohtajan kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/98
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 173	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 188	17.11.2022

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö lautakunnalle 23.06.2022
- EI JULKAISTA Karttaliite As Oy Nevasara
- EI JULKAISTA EAO päätös Nevasaran kantelussa
- EI JULKAISTA Kantelu Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite 1 Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio puhelinkeskustelusta 26.6.2019, Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiasian etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiongelman etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaralle
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaran asiaan
- EI JULKAISTA Kantelun liitekartta Nevasara

Tiedoksi

Asunto Oy Nevasara
Toimenpidevaatimuksen kohteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

3184/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 189

§ 189

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-413-4-80, Metsämaankuja 7 (pöydälle 27.10.2022)

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee varastorakennus, jolle on myönnetty 13.11.2014 rakennuslupa 49-2014-1778 ja jota ei ole loppukatselmoitu. Tämä on rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan tiedossa ja käsittelyssä. Kiinteistön [REDACTED] omistajaa on kehoitettu hakemaan varastorakennukselle uutta lupaa.

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

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

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

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

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

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

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät

Kiinteistö [REDACTED]

Osaomistaja [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Omistaja [REDACTED]

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

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

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

Kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

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

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

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

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

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

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

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

valmistellaan lautakuntaan sekä toimenpidepyynnön kohde kuullaan hallintolain mukaisesti.

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

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajille on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 31.8.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajat eivät ole käyttäneet tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 174

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee varastorakennus, jolle on myönnetty 13.11.2014 rakennuslupa 49-2014-1778 ja jota ei ole loppukatselmoitu. Tämä on rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan tiedossa ja käsittelyssä. Kiinteistön [REDACTED] omistajaa on kehoitettu hakemaan varastorakennukselle uutta lupaa.

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

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

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö Metsämaankuja 7
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön saate
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön liite
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön liite 2
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön Liite 3
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön liite 4
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön Liite 5
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön Liite 6
- EI JULKAISTA Kuvat paikalla käynnistä 31.8.2022
- EI JULKAISTA Karttaliite

Tiedoksi

Asianosaiset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 190

17.11.2022

5852/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 190

§ 190

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen päätettäväksi, Kannusillankatu, Espoon keskus

Valmistelijat / lisätiedot:

Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on naapurikiinteistön [REDACTED] omistavan Asunto Oy Keskilaivan osakkeenomistaja. Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut rakennusvalvontaan Asunto Oy Keskilaivan isännöitsijältä saadun valtakirjan. Valtakirjassa todetaan toimenpidevaatimuksen tekijän olevan valtuutettu yhtiön puolesta hoitamaan asiaa, joka liittyy naapuriyhtiön [REDACTED] parvekelasituksen yhteydessä poistettuun puiseen näkösuojaan. Toimenpidevaatimuksen tekijä ei ole kuitenkaan toimittanut asiaan liittyen yhtiön hallituksen virallista päätöstä toimenpidepyynnön tekemisestä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on esittänyt, että naapurikiinteistön Asunto Oy Kannusillan ylimmän kerroksen osakas on poistanut parvekkeeltaan kiinteät näkösuojat Asunto Oy Keskilaivaa päin.

Toimenpidevaatimuksen tekijä vastustaa näkösuojien poistamista ja vaatii että näkösuojat palautetaan paikalleen mahdollisimman pian. Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin, että asia ei kuitenkaan koske lasituksia, joita on tehty suurimpaan osaan [REDACTED] parvekkeista.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on ilmoittanut vaativansa asiassa valituskelpoista päätöstä.

Toimenpidevaatimus perusteluineen on liitetty oheismateriaaliksi.

Asian tutkinta

Rakennusvalvonnalle 15.6.2021 toimitetun toimenpidepyynnön mukaan kiinteät näkösuojat poistettiin toukokuussa (2021) parvekelasitustyön yhteydessä. Poistetut näkösuojat on ympyröity toimenpidepyynnön liitteenä olevaan valokuvaan. Lisäksi sähköpostin liitteenä toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut kuvan [REDACTED] parvekkeesta, josta purettu näköesteen yläosa.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että parvekkeiden julkisivulaudoitus on selkeästi nähtävissä seuraavista lupapapereista: Pääpiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero ARK 242-33) sekä Rakennepiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero RAK-468-42 B).

Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut sähköpostin liitteenä kuvan [REDACTED] parvekkeesta, josta on purettu näköesteen yläosa. Toimenpidevaatimuksen tekijä toteaa kuvasta näkyvän myös taaemmat parvekkeet, joissa näköesteet ovat asianmukaisesti paikoillaan.

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehtiin on oltu asiasta yhteydessä keväällä 2022, niin toimenpidepyynnön kohteena olevan asukkaan kuin naapurikiinteistön isännöitsijänkin toimesta. Lupa-arkkitehti on käynyt kiinteistöllä katsomassa tilannetta ja todennut, että kyseessä ei ole lupaa edellyttävä muutos. Kulma-asunnon parvekkeesta on poistettu parvekekaiteen yläpuolinen ”koristeaihe” eli raskaan oloinen ja asuntoja pimentävä lautasäleikkö.

Yksittäisen näkösuojalaudoituksen poistamisen seurauksena aiheutunut poikkeama voimassa olevan luvan mukaisiin piirustuksiin on vähäinen poikkeama.

Ehdotonta puuttumisvelvollisuutta rakennusvalvontaviranomaisella ei ole, vaan mahdollisiin toimenpiteisiin ryhdytään tapauskohtaisen harkinnan perusteella suhteellisuusperiaate huomioiden. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Johtopäätös

Yksittäisen näkösuojalaudoituksen poistaminen on toimenpiteenä niin vähäinen, että sen perusteella yleinen etu ei edellytä puuttumista, eikä rakennusvalvontaviranomaisella ole hallintolain 6 § huomion ottaen syytä ryhtyä asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Omistaja Asunto Oy Kannusilta c/o Skipa Kiinteistöpalvelut Oy

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], Asunto Oy Keskilaivan osakkeenomistajana

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Kannusillan ylimmän kerroksen osakas on poistanut parvekkeeltaan kiinteät näkösuojat [REDACTED] sijaitsevaa taloyhtiötä päin. Rakennusvalvonnalle 15.6.2021

toimitetun toimenpidepyynnön mukaan kiinteät näkösuojat poistettiin toukokuussa (2021) parvekelasitustyön yhteydessä. Poistetut näkösuojat on ympyröity toimenpidepyynnön liitteenä olevaan valokuvaan. Lisäksi sähköpostin liitteenä toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut kuvan [REDACTED] parvekkeesta, josta on purettu näköesteen yläosa.

Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin seuraavaa:

Toimenpidepyynnön kohteena oleva taloyhtiö ja taloyhtiö, jossa toimenpidevaatimuksen tekijä asuu, sijaitsevat melkein toisissaan kiinni (talojen erotus on alle 8 m) ja Asunto Oy Kannusillan parvekkeille on rakennettu kiinteät laudoitukset näkösuojaksi heidän taloyhtiönsä suuntaan. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Kannusillan uusi asukas on poistanut omalta parvekkeeltaan näkösuojalaudoitukset, mikä on johtanut siihen, että sieltä on näköyhteys toimenpidevaatimuksen tekijän huoneistoon. Toimenpidevaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että tämä aiheuttaa ongelmia hänen yksityisyytensä kannalta.

Toimenpidevaatimuksen tekijä vastustaa näkösuojien poistamista ja vaatii, että näkösuojat palautetaan paikalleen mahdollisimman pian. [REDACTED] yhtiössä on useaan osakkeeseen tehty parvekelasitus, mutta näissäkään kohteissa ei ole poistettu näkösuojaa lasituksen asentamisen yhteydessä.

Asian aiempi käsittely

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 15.6.2021 lähettänyt toimenpidepyynnön rakennusvalvontaan. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 15.12.2021 uusinnut toimenpidepyynnön ja esittänyt pyynnön saada asiansa käsitellyksi rakennuslautakunnassa.

Rakennusvalvonnan lakimies on tiedustellut 10.1.2022, onko toimenpidevaatimuksen tekijä asialla yksityishenkilönä (asukkaana/osakkaana) vai edustaako hän asiassa asunto-osakeyhtiötä. Toimenpidevaatimuksen tekijä on vastannut 11.1.2022 olevansa asialla asukkaana ja osakkaana sekä olleensa yhteydessä Asunto Oy Keskilaivan hallituksen puheenjohtajaan ja toimittaneensa hänelle kaiken materiaalin, joka liittyy tapaukseen.

Rakennusvalvonnan lakimies on 12.1.2022 pyytänyt toimenpidevaatimuksen tekijää olemaan uudestaan yhteydessä sen jälkeen, kun yhtiön hallitus on käsitellyt asian.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on kirjoittanut sähköpostitse 12.5.2022 saaneensa isännöitsijältä valtakirjan asian eteenpäinviemiseksi lautakunnan kokoukseen.

Toimenpidevaatimuksen tekijän rakennusvalvonnalle toimittamassa sähköpostissa tuodaan esiin 12.5.-13.5.2022 seuraavaa:

Taloyhtiömme hallitus ja isännöitsijä ovat ehdottomasti [REDACTED] tekemää julkisivun kiinteiden näkösuojien poistoa vastaan ja vaatii että näkösuojat palautetaan paikalleen rakennusluvan 049-1983 1646 mukaiseksi.

Parvekkeiden julkisivulaudoitus on selkeästi nähtävissä seuraavista lupapapereista: Pääpiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero ARK 242-33) sekä Rakennepiirustus 1646-A-83 (piirustuksen numero RAK-468-42 B).

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla asiassa kuulluksi 28.7.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä, mutta tämä ei ole käyttänyt tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntölomake 15.6.2021, Kannusillankatu
- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö sähköpostitse, Kannusillankatu
- EI JULKAISTA Liitekuvat Kannusillankatu
- EI JULKAISTA Karttaliite Kannusillankatu

Tiedoksi

Asianosaiset

5866/10.03.00/2022

§ 191

Uudisrakennuslupa 2022-1445 Kokinniitty 7

Päätöspäivämäärä

17.11.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2022

Rakennuspaikka	49-21-184-3 HENTTAA Pinta-ala 1435.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kokinniitty 7 02250 ESPOO Asemakaava AK-1, VII(1/4)kap/lkap/la, 4000 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, 35 dB, Asuinkerrostalojen kortteli 4000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi II c/o Evli Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040367772	5754.0	4972.0	19170.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittaussyksikkö	11.10.2022	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	21.03.2022	Ehdollinen			
	Ympäristönsuojelun palvelualue	07.11.2022	Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18 kpl Väestönsuojapiirustus Pöytäkirjaote					

Valtakirja
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus
HSY:n liitoslausunto
Kadun tasaussuunnitelma (Suurpellontie)
Naapurin kuuleminen, 3 kpl
Naapurin suostumus
Korttelisuunnitelma
Korttelin rakentamisen vaiheistuskaavio
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Energiaselvitys ja -todistus
Piha-alueen melutarkastelu
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennuksen suunnittelussa
Kerrosalalaskelma
Korttelin autopaikkalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Lausunnon liitteet, 2 kpl (ympäristönsuojelu)
Lisäselvitykset ja poikkeukset
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen.

Kyseessä on Kokinniityn uuden asemakaava-alueen toinen rakennushanke, naapurintontille 2 on myönnetty rakennuslupa (2022-961) asuinkerrostalon rakentamiseen. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), joiden lisäksi osittain niiden alle tullaan perustamaan 3d-kiinteistö, jolle sijoittuu asuinkorttelia palveleva pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen katolle sijoittuu korttelin yhteinen korttelipiha. Korttelin itäreunalla on lisäksi LPA-alue, jolle osa korttelin autopaikoista sijoitetaan.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu lamellimaisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. Koko korttelia koskee rakennusala,

jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen.

Lupatontti on korttelin eteläkulmassa ja sille saa rakentaa enintään 4000 kem² suuruisen korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon. Ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 1/4 suurimman kerroksen alasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät tilat kussakin kerroksessa, asumista palvelevat yhteis- ja varastotilat, palveluteiset, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella, jäte- ja kiinteistöhuoltotilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pysäköintitilat.

Alueelle saa sijoittaa erillisiä tai asuntoon kytkettyjä liike-, palvelu ja työtiloja korkeintaan 15 % korttelin rakennusoikeudesta. Korttelialueelle tulee toteuttaa asuntojen ulkopuolista työtilaa.

Korttelikokonaisuus tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusten räystäslinjan tulee olla pääosin yhtenäinen, seitsemännen kerroksen tasolle tulee toteuttaa sisäänvedettyjä tiloja. Yleisten alueiden suuntaan tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää lämminsävyistä puhtaaksi muurattua tiiltä. Sisäpihan puolella julkisivujen tulee olla katujulkisivuja vaaleampia. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Mikäli Suurpellontiehen rajoittuvan kerroksen lattiapinta on 1,4 m viereistä katutasoa alempana, ei ko. kohtaan saa sijoittaa asuinhuoneita. Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun / LPA-alueen että pihan puolelle ja osasta pyörä- ja välinevarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle.

Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tontin itäosaan on osoitettu erillinen rakennusala pääosin lasiseinäiselle vähintään 4.-6. kerrokseen toteutettavalle parvekerakenteelle, joka estää melun leviämistä piha-alueelle ja julkisivulle. Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, yleisiin alueisiin liittymiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan sekä laatuun liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen yhteistiloja (pesula ja palveluteinen/työtila), varastotiloja, kierrätyshuoneen sekä teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 93 ja niiden parvekkeet lasitetaan. Kaikilla asunnoilla on parveke, ranskalainen parveke tai pihaterassi. 1. kerrokseen pihakannen ja kadun tasossa toteutetaan asuntoja ja

ulkoiluvälinevarasto, joihin on suora käynti kadulta tai pihalta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu kahden asunnon lisäksi iv-konehuone sekä kolme parvekkeellista saunaosastoa ja yhteen saunaosastoon liittyvä kerhotila, josta myös on käynti yhteiselle vilvoitteluparvekkeelle. Lupatontilla sijaitsee pihakannenalaisia korttelin yhteisiä tiloja: pysäköintilaitoksen sähköpääkeskus ja kierrätyshuone. Rakennuslautakunnan päätöksen 28.06.2018 § 102 mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on noudatettu pääosin: talosaunoja ja pesula-kuivaustilaa toteutetaan ohjetta vähemmän, jota on perusteltu mm. pesutupaan sijoitettavilla kuivausrumuilla ja asuntojen pesutornivarauksilla sekä sillä, että talosaunat ja kerhotila toteutetaan erityisen viihtyisinä rakennuksen kattokerroksessa.

Asunnoista järjestetään varatie parvekkeilta omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle. Asunnosta A5 (1. krs) on varatie ikkunasta. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Maalämpökaivot porataan viereiselle LPA-tontille ja niille haetaan erillinen toimenpidelupa.

Katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on puhtaaksimuurattu tiili. Ulokeparvekkeiden umpiosissa betonielementin pinnassa on jälkisaumattu tiililaatta. Ulokeparvekkeiden väliseinät ja pielirakenteet tehdään levypintaisina. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät toteutetaan maalattuna betonina. Kadunpuoleiset parvekekaiteet ovat täyslasiset silkkipainatuksella. Pihan puoleisissa julkisivuissa materiaali on hienopestyä betonia, parvekkeiden taustaseinissä maalattu betoni.

Kortteliin saavutaan autolla pohjoisesta Kokinniityn uutta katua pitkin. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Lupatontin ja Suurpellontietä rajaavien rakennusten väleihin naapuritonttien puolelle ulottuen rakennetaan kansipihalle johtavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Korttelikokonaisuuden yhteiset jätteiden imukeräyspisteet sijoitetaan tonteille 4 ja 5. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 4972 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 4000 kem2. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 629 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 343 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että tontin koillisivulla rakennus ylittää rakennusalueen rajan paikallisesti rakennuksen sisäpihan puoleisessa nurkassa. Ylitys on kiilamainen ja enimmillään 2000 mm.

Rakennusjärjestys:

Tontin luoteissivulla rakennus ylittää parvekevyöhykkeelle rakennusjärjestyksen 7 §:ssa sallitun ulokkeen maksimimitan 1200 mm.

Ylitys on paikallinen rakennuksen nurkassa ja suurimmillaan 1800 mm.

Em. ylityksiä perustellaan sillä, että ne mahdollistavat rakennuksen suorakulmaiset nurkat. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 43 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Näistä 35 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 8 pihalle tonttia idässä rajaavalle LPA-alueelle, jolle haetaan erillinen toimenpidelupa. Pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista yksi on esteetön. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista varten.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 ja asuntoon liittyvä työtila-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 186 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 187 pp, jonka lisäksi pyöräpaikkoja tulee myös pihakannelle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on suoja-alaa myös tontin 6 käyttöön. Varsinaista suoja-alaa lupahankkeelle tarvitaan 80 m2 106 henkilölle, suoja-alaa toteutetaan 116 m2 154 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Molemmat 1. kerroksen pääsisäänkäynnit sekä pihan että kadun puolilla ovat esteettömiä. Rakennuksessa on kahteen suuntaan aukeava hissi. Suurpellontien kevyen liikenteen väylältä on portaiden lisäksi esteetön kulkureitti kansipihalle, reitti sijoittuu osin naapuritontin 2 puolelle.

MUUT SELVITYKSET

Parvekkeiden ääneneristävyyselvityksen mukaan sisäpihan puoleisissa parvekkeissa riittää tavanomaiset parvekekaide- ja -lasitusratkaisut, Suurpellontien ja Kilonväylän puoleisille parvekkeille on erikseen laskettu tarvittavat vaimennustoimenpiteet. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Kun korttelin tonttien 2, 3 ja 6 rakennukset on rakennettu, melua pääsee vielä kulkeutumaan pihakannelle. Melutaso alittaa ohjearvot sen eteläosissa ja melulle herkäät oleskelualueet sijoitetaan näille alueille, kuten korttelin vaiheistuskaaviossa on esitetty. Korttelin tonttien 1, 4 ja 5 rakentaminen on tarkoitus aloittaa nopeasti kolmen ensimmäisen rakennusluvan rakennushankkeiden jälkeen.

Akustisen suunnittelijan mukaan piha-alueiden suojaaminen väliaikaisilla melusteilla ei ole välttämättä tarkoituksenmukaista. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Korttelin laskennallinen hulevesien viivytystilavuustarve on 141 m³.

Lupatontilla ei ole suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Naapuritontilla 2 on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä tutkituilla alueilla ole puhdistustarvetta. Kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle tai muuhun vastaanottoaikaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä, maalämpökaivoista sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon pitäen sitä linjakkaana ja laadukkaana erityisesti toimivien asuntoplaanien sekä porrashuoneista ja -käytävistä välittyvien valoisuuden ja väljyyden johdosta. Jatkosuunnittelussa tuli esittää sisäpihan puoleisten elementtijulkisivujen saumat. Lisäksi pyydettiin järjestämään suureen kortteliin ainakin kaksi imujätepistettä kohtuullisten etäisyyksien varmistamiseksi ja varaamaan kortteliin useampi palvelueteinen. Suunnitelma tuli sovittaa katusuunnitelmiin huomioiden eri liikennemuotojen turvallinen eriyttäminen. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty lausunto huomioiden. Korttelipiha esitellään kaupunkikuvatoimikunnalle korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä suunnitelmien tarkentuessa.

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

MUUT LAUSUNNOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut tontin luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Asemakaava mahdollistaa rakentamisen alle 4 m rajoista eikä naapurin suostumusta ole tarpeen hakea silloin, kun rakennus sijoittuu rakennusalueelle. Luparakennuksen pohjoisosassa parvekelinja ylittää vähäisenä poikkeamana esitetysti rakennuksen päädyn suuntaisena sisäpihan puoleisen rakennusalan rajan n. 1850 mm

alle 4 m etäisyydellä tontin rajasta ja tälle on naapurin suostumus. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna luvan liiteasiakirjoihin ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma, kun muut korttelin rakennustyömaat käynnistyvät lupahankkeen rakentamisen aikana. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

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

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

Kiinteistöltä ei saa poistaa kasvillisuutta tai muokata maata tai täyttää maata 1.4. - 31.7. lintujen pesimärauhan aikana.

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

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta.

Hankkeen on toimitettava luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) selvitys työmaavesien hallinnasta. Käsittelemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Mikäli alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon

ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi.

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.

Mikäli korttelin muut rakennukset eivät oletuksen mukaisesti rakennu samaa tahtia tämän hankkeen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, joiden suunnitelmat tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat).

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.
Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

Lupa-arkkitehti

puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska hänen siskonsa on ollut suunnittelemassa rakennushanketta, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta).

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 191

17.11.2022

Esittelyaineisto YRLTK 2022-1445

Jakelu

Hakija

5915/10.03.00/2022

§ 192

Uudisrakennuslupa 2022-1452 Matroonankatu 2

Päätöspäivämäärä

17.11.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2022

Rakennuspaikka	49-31-20-3 KAITAA Pinta-ala 3623.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Matroonankatu 2 02270 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XVI, e = 2,26 8200.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Matroonan Lintu c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI Kiinteistö Oy Espoon Matroonan Parkki c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pihakannen alle sijoittuva autohallin osa (2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Lehtinen Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104037251B	11162.0	10519.0	36370.0	17
	2	104037394Y	2866.0	2866.0	13715.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	12.10.2022	Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	27.10.2022	Mahdollistava			

	<p> Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue 28.10.2022 </p>	Mahdollistava
	<p> Kaupunkikuvatoimikunta 17.01.2022 </p>	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	<p> Pääpiirustukset 29 kpl Hallintaoikeus selvitykset Hallituksen kokouspöytäkirja 2 kpl Valtakirja 3 kpl Hankeselostus Yhteisjärjestelysopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitykset Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Palotekniset erillisuunnitelmat Muistio palaverista pelastuslaitoksella Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus PIMA-tutkimusraportti Hulevesisuunnitelma Pintavesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Väestönsuojapiirustus Ulkovärisuunnitelma Väritetyt julkisivut Piha- ja istutussuunnitelmat Salaojasuunnitelma Rakennetyypit Yhteistilalaskelma Yhteispihan liikennekaavio Paarikuljetuksen tarkastelu Selvitys korttelin jätepisteiden sijainneista Pysäköintihallin kokonaisuus Pysäköintihallin yleisleikkaus Kaivu- ja louhintasuunnitelmat Perustukset, mittapiirustus koko alue Rakennusselostus, maa- ja pohjarakennus Asuntojen muuntojoustavuus KKT pöytäkirjaote Muutokset KKT-käsittelyn jälkeen kooste Kooste hankkeen suunnitteluratkaisuista Rakennuksen tietomalli </p>	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet 2 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio 2 kpl
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio 2 kpl
Paloturvallisuuden riskiarvio
IV-järjestelmän seinäpuhalluksen suunnittelu ja määräystenmukaisuus
LVIA-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Sulfidisavitutkimus
Esittelyvihko
Tukimuurien TM1 ja muurien MU2 sijainnit
Ennakkoneuvottelun asialista
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 17-kerroksisen asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintirakennuksen osan rakentamiselle. Lisäksi haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Korttelissa hakijatontin itäpuolella olevalle tontille 31-20-4 on 30.6.2022 myönnetty uudisrakennuslupa 2022-839 asuinkerrostalon ja pihakannen alle sijoittuvan autohallin ensimmäisen osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) ja siltä on osoitettu rakennusala 16-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä ohjeelliset rakennusalat mm. talousrakennuksille ja leikkialueille. Lisäksi kortteliin on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen tai kansipihan alaiselle tilalle.

Asuinrakennukselle osoitettu kerrosala on 8200 kem2. Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden yli 20 m2 ylittävän tilan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa myös asuntojen yhteiskäyttöiset varastot sekä mm. harrastetilat, saunat sekä jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1 230 kem2) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi on mahdollista rakentaa viherhuoneita, jotka melualueella korvaavat parvekkeet sekä erilliset talousrakennukset, pyörävarastot ja katokset. Asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee 12-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa sijoittaa ylimpiin kerroksiin, jolloin tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennuksen tai kansipihan alle saa sijoittaa mm. auton ja polkupyörän säilytyspaikkoja, varasto- ja teknisiä tiloja sekä asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeuden lisäksi niin, että muodostuva kansi on luonteva osa piha-alueen kokonaisuutta.

Rakennusten tulee olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä sekä massoitteiltaan hoikkia ja mm. rakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa, ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen

liittyvien ulko- oleskelualueidenyhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta ja katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista. Asemakaavassa on myös tarkempia määräyksiä mm. sallittujen julkisivumateriaalien sekä ikkunoiden sekä massoittelun osalta. Rakennusten massoittelua tulee porrastaa ja sisäänkäyntien tulee erottua katujulkisivusta ja sisäänkäyntejä korostaa. Rakennusten yli 2 m² suuruiset parvekkeet tulee lasittaa ja ne saavat ulottua 2,5 m rakennusalan rajan ulkopuolelle. Piharakennelmien julkisivujen tulee olla ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen sopivia ja erillisissä talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Rakennusten yläosien valaistus tai korkeat lasipinnat eivät saa aiheuttaa törmäysriskiä linnuille.

Kaavassa annetaan lisäksi mm. maanpinnan painumista, hulevesien hallintaa, meluntorjuntaa ja ilmanlaatua koskevia määräyksiä, joiden lisäksi tulee huomioida mm. mahdolliset sulfidisaviesiintymät, pilaantuneet maa-ainekset, tulvariski, maanalainen asemakaava, johdot ja putket.

Alueelle on lisäksi laadittu Design Finnoo Käsikirja sekä korttelisuunnitelma Matroonankatu itä.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo ja pysäköintilaitoksen osa ovat korttelien 31020 ja 31024 neljän tornitalon ja yhteisen kansipihojen alaisen pysäköintilaitoksen muodostaman kokonaisuuden osa. Asuinrakennus on 17-kerroksinen ja siihen liittyy yksikerroksinen varasto-/taloussiipi. Rakennuksen ylimpään kerrokseen on sijoitettu asukkaiden yhteistiloja ja mm. saunaosastot. Uusia asuntoja rakennetaan 146 kpl.

Asuinrakennuksen kerrosala on 10 519 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 8 200 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 627 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 692 kem². Asuntojen yhteiskäyttötilojen kerrosalan osuus on noin 11 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi tontille sijoittuvan pysäköintirakennuksen osan kerrosala on 2 866 kem².

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoitus noudattelee pääosin Topten-rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen mitoitusohjetta. Erillinen selvitys mitoituksesta ja perustelut ovat luvan liitteenä.

Rakennus on suunniteltu Espoon korkean rakentamisen jäsentelyperiaatteiden mukaan, massoittelua on porrastettu ja maantasokerrosta ja ylintä sisäänvedettyä kerrosta on korostettu. Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on uritettu valkobetoni ja osin käytetään mm. uritettua tummanharmaata betonia. Ensimmäisen kerroksen julkisivuissa on lisäksi käytetty alumiinipystysauvoja sekä tummanharmaan että puun eri sävyissä. Varasto-/taloussiivessä on viherkatto. Rakennus varustetaan vesikatolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Parvekkeet lasitetaan.

Pysäköintilaitos sijoittuu yksikerroksisena pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on viereisen itäpuolella olevan tontin 31-20-4 pohjoispuolelta Finnoonkartanonkadulta. Ajoyhteys palvelee koko pysäköintilaitosta.

Aloittamisoikeutta haetaan asuinrakennuksen perustusten sekä kellariseinien rakentamiselle sekä pysäköintirakennuksen perustuksille. Aloittamista on perusteltu asemakaavan mukaisella rakentamisella ja sillä, että aloittaminen on elintärkeää aluehankkeen onnistumiselle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

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

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 75 ap. Hakijatontin pysäköinti on osa korttelikohtaista pysäköintikokonaisuutta, joka sijoittuu kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen. Hakijatontin autopaikat sijoittuvat pääosin oman tontin puolelle.

Asemakaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto eli yhteensä 292. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi on osoitettu pyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joissa on suojapaikkoja yhteensä 248 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat sekä irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin piha-alueet järjestetään esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Selvityksessä on esitetty tarvittavat melunsuojaustoimenpiteet huomioiden rakenteellinen ääneneristävyys, piha-alueiden melutaso ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluarvot täyttyvät rakennuksessa ja piha-alueilla esitetyillä rakenteilla ja kun parvekkeet lasitetaan.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan korttelin laskennallinen viivytystarve on yhteensä noin 138 m³ ja josta hakijatontin osuus on noin 25 m³. Hulevedet kerätään hallitusti korttelissa ja viivytetään asemakaavan mukaisesti siten, että hulevesirakenteet tyhjentyvät 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin ja huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty pääosin toimikunnan antaman lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja LVI-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä eikä erillistä teknistä esittelyä niistä ole nähty tarpeelliseksi järjestää. Suunnitelmia on kuitenkin tarkennettu teknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnossa todetaan, että hakija on tehnyt ympäristönsuojelulain mukaisen ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt päätöksen ilmoituksen johdosta 21.3.2022 (UUELY/2884/2022). Maa-ainesten käsittelyssä on noudatettava annettua päätöstä.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että hakijan teettämän maaperätutkimuksen perusteella tällä kiinteistöllä ei esiinny sulfidisavia ja ettei kiinteistöltä ole koskaan havaittu liito-oravia eikä kiinteistön rakentamisessa tarvitse erityisesti huomioida liito-oravien suojelua.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31020 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto, pelastustie, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa asuinrakennuksen perustusten ja kellariseinien tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 44 000 euron vakuutta vastaan.

Annetaan lupa pysäköintirakennuksen pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 100 450 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

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

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä 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.

Pilaantuneen maaperän puhdistuksessa ja maa-ainesten käsittelyssä tulee noudattaa Uudenmaan ELY-keskuksen (UUELY/2884/2022) 21.3.2022 annettua päätöstä.

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

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Virve-verkon kuuluvuus tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle. Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelymateriaali YRLTK lupa 2022-1452

Jakelu

Luvan hakija

5928/10.03.00/2022

§ 193

Uudisrakennuslupa 2022-931 Niittyportti 14

Päätöspäivämäärä

17.11.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2022

Rakennuspaikka	49-15-52-20 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2020.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 14 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Luhtalemmikki c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (386J), maalämpökaivoja Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104017386J	6113.0	6113.0	19948.0	9
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	14.06.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	30.06.2022				.
	Länsimetro Espoo	29.06.2022				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	10.01.2022				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	13.09.2022				Puoltava
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	11.10.2022				Ehdollinen

	<p>18.10.2022</p> <p>03.11.2022</p>	<p>Mahdollistava</p> <p>Ehdollinen</p>
Hakemuksen liitteet	<p> Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus Pääpiirustukset 17 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja ELY-keskuksen poikkeuslupa Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta Naapurin suostumus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Johtoselvitys Kerrosalalaskelma ja -kaaviot Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake Palotekninen suunnitelma Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (70) Meluselvitys Ääneneristävyys selvitys Väritetyt julkisivupiirustukset Havainnekuvia Ympäristöselvitys VSS-piirustus Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma Tulvariskiselvitys Selvitys yhteis- ja aputiloista Hankeselostus </p>	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	<p>LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen sekä kahdentoista maalämpökaivon poraamiseen.</p>	

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu vuonna 2021 hyväksytyyn Niittysillankorvan asemakaavan mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kortteliin kuuluu myös erillisen ajoyhteyden varaan suunniteltu autopaikkojen korttelialue (LPA-1), jonne saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Kortteli sijoittuu Haukilahdenkadun ja Länsiväylän melualueelle, mistä johtuen asemakaavan mukaan korttelin rakentaminen tulee melusuojausten vuoksi aloittaa näitä väyliä lähimmäksi sijoittuvista rakennuksista.

Asemakaavassa tontille on osoitettu kahdeksan- ja kymmenenkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joka jatkuu yhtenäisenä viereiselle tontille. Tonttijaossa määritelty enimmäiskerrosala on 4600 kem².

Sallitun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, pysäköintitilat, jätehuolto-, kiinteistönhoito- ja tekniset tilat, alueelliset muuntamotilat sekä yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, paikallamuurattua tiiltä, rappausta ja väribetonia. Rakennusten kattomuodon tulee olla vaihteleva ja ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle. Korttelin asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhteensopivia, mutta erityisesti julkisivuväriytyksen osalta yksilöllisiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Niittyportin ja Haukilahdenkadun puolelle ei saa sijoittaa asuintiloja.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun sekä huleveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun tasakattoisen ja teräsbetonirakenteisen rakennuksen ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista. Kerrokset 2-8 ovat yksinomaan asuinkerroksia, ja ylimmässä yhdeksännessä kerroksessa sijaitsee kaksi saunaosastoa kerhohuoneineen sekä ilmanvaihtokonehuone. Maanalaisia tiloja ei ole.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 87 kpl, keskipinta-alaltaan 44,9 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen Niittyportin varrelle. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä punaisen eri sävyissä ja paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Sisäpihan puoleisten parvekkeiden alle sijoittuu asemakaavassa edellytetty sisäpihaa palveleva kulkukäytävä.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 4590 kem², ja jäljelle jää 10 kem². Rakennettava kerrosala on yhteensä 6113 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 602 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 921 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalan itsäisen rajan noin 0,6 metrillä

rakenteellisista syistä.

Ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta ylittää 0,32 metrillä paloturvallisuusasetuksessa vaaditun 24 metrin enimmäisetäisyyden. Ylityksen suuruus on kuitenkin pieni ja ylimmässä kerroksessa on useita varateitä. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Liikuntaesteisten autopaikkoja on suunniteltu yksi autopaikka asemakaavan vaatimaa vähemmän. Hakija perustelee poikkeamista asemakaavamuutoksen aikaan esillä olleella, koko korttelin autopaikkamäärään perustuvalla laskelmalla. Kaavoittajalta on saatu ratkaisulle puoltava kannanotto.

Kuusi maalämpökaivoa sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle 4 metrin etäisyydelle yleisen alueen rajasta.

Poikkeamiset voidaan katsoa vähäisiksi.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

Autopaikoista on osoitettava liikuntaesteisille 2 LE-ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 LE-ap kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksen valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoituville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Hankkeelta vaadittava autopaikkamäärä on 44 ap, joista kahden autopaikan tulee olla LE-paikkoja.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 44 ap. Autopaikoista vain yksi on suunniteltu LE-autopaikaksi asemakaavasta poiketen, ja se sijoitetaan pihalle lähelle sisäänkäyntiä. Muille 43 autopaikalle sovelletaan vähennystä nimeämättömyydestä ja vuorottaisuudesta. Autopaikkoja on vähennyksen jälkeen 39 ap, ja ne sijoitetaan korttelin omaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa yhteensä 174 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 174 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 122 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön, toista talosaunaa lukuunottamatta. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka pihalta.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkoivaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan

ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan viivytyspainanteiden ja -putkien kautta yleiseen hulevesiverkkoon.

Hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohje pesula- ja kuivaustilojen, talosaunojen, kerhohuonetilojen sekä ulkoiluvälinevarastotilojen suhteen. Erillinen kuivaushuone on korvattu pesulaan sijoitetuilla kuivauskaapeilla, ja lisäksi kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Talosaunat ja kerhohuone on sijoitettu parvekkeilla varustettuina ylimpään kerrokseen ja niiden toimivuuteen ja viihtyisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Ulkoiluvälinevarastojen huonekorkeutta hyödynnetään telineiden sijoittelussa. Lisäksi taloyhtiössä on erillinen polkupyörien huoltopiste.

Rakennettava kortteli on liito-oravien esiintymisen ydinaluetta.

Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan mukaan esiintymisalueen hävittämisellä ei ole paikallista tai alueellista vaikutusta liito-oravan suojelun tasoon, ja korttelin täysimittainen rakentaminen on siten mahdollista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 10.1.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.
Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden 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.
Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

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

geotekniikkayksikköön.

Puiden kaatamista tai muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittäviä tai heikentäviä töitä ei saa tehdä liito-oravan lisääntymisaikana 1.4.-31.7.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

Lupa-arkkitehti

puh. 0401934988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

91/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 193

17.11.2022

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 2022-931

Jakelu

Luvan hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 194

17.11.2022

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 194

§ 194

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 20 § / 14.11.2022: Lupainsinööri, täyttämättä jättäminen, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-118-22

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 21 § / 17.11.2022: Toimistosihteerin viran, vakanssi nro 016012, muuttaminen toimeksi 1.12.2022 alkaen

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Asia käsiteltiin pykälän 182 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

93/98

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 194

17.11.2022

- EI JULKAISTA, Lupainsinööri täyttämättä jättäminen
Rakennustekninen palveluyksikkö ESPOO-04-118-22
- EI JULKAISTA, Toimistosihteerin viran, vakanssi nro 016012,
muuttaminen toimeksi 1.12.2022 alkaen

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 180, § 181, § 182, § 183, § 184, § 185, § 186, § 187, § 188, § 189, § 194

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 190**Valitusosoitus päätöksestä**

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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 191, § 192, § 193**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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