



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.01.2023

## Kokoustiedot

Aika 26.01.2023 klo 17:00 - 21:16  
Tauko klo 19:00 – 19:10

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	poistui klo 19.25 §:n 13 käsittelyn aikana
	Hyttinen Oskari	varajäsen	saapui klo 19.25 §:n 13 käsittelyn aikana
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	poissa klo 18.12 - 18.16 §:n 10 käsittelyn aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Silvekoski Veikka	nuorisovaltuuston edustaja	poistui klo 20.27 §:n 18 käsittelyn jälkeen
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	poistui klo 19.00 §:n 11 käsittelyn jälkeen
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18.17 §:n 10 käsittelyn jälkeen
	Tuominen-Maila Anni	vs. rakennusvalvontajohtaja	
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 17.34 §:n 6 käsittelyn jälkeen
	Saajo Jari	rakennuslupapäällikkö	
	Pulkkinen Riitta	luontotalon johtaja	poistui klo 17.45 §:n 7 käsittelyn jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18.16 §:n 10 käsittelyn jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18.16 §:n 10 käsittelyn jälkeen
	Olsen Saara	limnologi	poistui klo 18.12 §:n 9 käsittelyn jälkeen
	Liedes Nestori	vs. lakimies	

Tiihonen Erja  
Kotiaho Meri  
Koskimaa Emma

hallintolakimies  
toimistos sihteeri  
suunnittelija, sihteeri

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Emma Koskimaa  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Ari Paukku  
pöytäkirjantarkastaja

Sari Savela  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.02.2023

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 4		Viranhaltijoiden päätökset	10
§ 5	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 käyttösunnitelman hyväksyminen	12
§ 6		Epidemiaselvitystyöryhmän asettaminen Espoon seudun ympäristöterveyden toiminta-alueella (Espoo, Kauniainen, Kirkkonummi)	15
§ 7	2	Villa Elfvikin vuosisuunnitelma 2023	19
§ 8		Ympäristövalvonnan valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2022 ja valvontaohjelma vuodelle 2023	21
§ 9		Vesilain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen / Espoo, Vehkamäki	25
§ 10		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta rantarakenteiden ja vesialueelle läjitettyjen kivien läjityksen pysyttämiseen Isossa Lehtisaaressa	32
§ 11		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 rakentamisen Hurraa -tunnustuspalkinnon saaja	38
§ 12		Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2022-1381 Haltijatontuntie 10	40
§ 13		Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupa 2022-1485 Palotie 42	47
§ 14		Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2021-971 liittyvästä loppukatselmuksesta, Vesikelkantie, Kurttila	56
§ 15		Luvattoman rakennustyön keskeyttäminen, Lahnuksentie, 02970 Espoo	61
§ 16		Uudisrakennuslupa 2022-1204 Niittyportti 8	64
§ 17		Uudisrakennuslupa 2022-1660 Suviniitynkuja 3	71
§ 18		Uudisrakennuslupa 2022-1538 Hannuksenkuja 22	80
§ 19		Uudisrakennuslupa 2022-1605 Karvasmäentie 8	88
§ 20		Uudisrakennuslupa 2022-1726 Hehkurinne 2	104

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 1

26.01.2023

§ 1

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.1.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 2

26.01.2023

§ 2

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Ari Paukku sekä Sari Savela.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 3

26.01.2023

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 3

§ 3

## 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

#### Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös, 21.12.2022, UDELY/17037/2022

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

Ilmoittaja ja puhdistettava alue: HSY, Hylkeenpyytäjäntie 9

Linkki päätökseen: [Päätös Hylkeenpyytäjäntie 9, 21.12.2022](#)

Kohde sijaitsee Finnoon sataman alueella meren välittömässä läheisyydessä. Alueelle rakennetaan Blominmäen jätevedenpuhdistamon varapurkupuutki. Putki rakennetaan täyttömaa-alueelle ja se päättyy mereen. Täytöt on tehty 1980- ja 1990-luvuilla maa-aineksilla ja louheella. Pintarakenteena on käytetty asfalttirouhetta.

Maaperän pilaantumisen arvioidaan aiheutuneen alueelle läjitetyistä täyttömaista sekä venesataman alueella harjoitusta veneiden varastoinnista ja huollosta. Pilaantumisen ajankohta ei ole tiedossa.

Maaperässä on todettu yhdessä näytepisteessä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon ylittävä raskaiden öljyjakeiden pitoisuus sekä syvyydellä 0,1-1 m kynnyksarvon ylittävä tributyyliitin (TBT) ja trifenyylitinan (TPT) summapitoisuus ja syvyydellä 1-2 m alemman ohjearvon ylittävä TBT-TPT-summapitoisuus. Lisäksi yhdessä näytepisteessä todettiin syvyydellä 0-0,1 m alemman ohjearvon ylittävä sinkkipitoisuus sekä syvyydellä 0,1-1 m kynnyksarvon tasolla oleva TBT-TPT-summapitoisuus.

Päätöksessä on määrätty poistamaan kohteesta rakentamisen vaatimassa laajuudessa maa-ainekset, joiden sinkkipitoisuus ja/tai tributyyliitin (TBT) ja trifenyylitinan (TPT) summapitoisuus ylittää valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvotason.

### **Rakennusvalvonta**

Oikeuskanslerin vastaus 30.12.2022, dnro OK V/3168/10/2021  
Asia: Kantelu Espoon kaupungin rakennusvalvonnan menettelyssä  
Oikeuskanslerin vastaus: Apulaisoikeuskanslerin mukaan Espoon kaupungin menettely ei antanut aiheutta toimenpiteisiin.

KHO 7.12.2022 päätös, dnro 3737/2022  
Asia: valituslupahakemus rakennusvalvonta-asiassa  
Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Hallinto-oikeuden päätös jää voimaan.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.1.2023, dnro 37/2023  
Asia: Toimenpidelupaa 2021-1594 koskeva valitus  
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, KHO päätös 7.12.2022 H35612022
- EI JULKAISTA, HAO Päätös 10.1.2023 372023
- EI JULKAISTA, Oikeuskanslerin vastaus kanteluun Espoon kaupungin rakennusvalvonnan menettelyyn OKV31682021



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 3

26.01.2023

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

26.01.2023

5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 4

§ 4

## Viranhaltijoiden päätökset

### Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 1 § / 18.1.2023: Lupa-arkkitehti, vakanssinumero 949626, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-265-22

### Käsittely

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

### Päätöshistoria

### Liitteet

### Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lupa-arkkitehti, vakanssinumero 949626, vakinainen virkasuhde, Rakentamisen luvat palveluyksikkö, ESPOO-04-265-22

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

26.01.2023

**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

26.01.2023

5633/02.02.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 5

§ 5

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 käyttösuunnitelman hyväksyminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1

hyväksyä ympäristö- ja rakennuslautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2023

2

merkitä tiedoksi vuoden 2023 tulostavoitteet.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus**

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus. Vuoden 2023 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

## Talousarvion seuranta

Lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä tulostavoitteisiin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista.

Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa osavuositarkastuksena raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta. Raporteissa käsitellään mahdolliset tarvittavat korjaavat toimenpiteet ja ne tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

## Käyttösuunnitelma

Käyttösuunnitelmassa on tarkennettu palvelualueiden toimintamenoja Kaupunginvaltuuston 12.12.2022 päättämän vuoden 2023 talousarvion ja taloussuunnitelman pohjalta.

	Ksn 2023	Ennuste 2022	Ksn 2022
Suunnitellut henkilötyövuodet			
Tukipalvelut	17,6	18,5	23,1
Ympäristönsuojelu	30,0	29,0	28,4
Ympäristöterveydenhuolto	31,0	30,9	31,3
Rakennusvalvonta	42,4	40,3	36,0
Yhteensä	120,9	118,7	118,8
Suunniteltu toimintakate:			
Toimintatulot	7 173	8 121	6 637
Ympäristönsuojelu	100	100	100
Ympäristöterveydenhuolto	1 150	1 303	1 100
Rakennusvalvonta	5 923	6 718	5 437
Toimintamenot	10 705	10 259	10 259
Tukipalvelut	3 015	2 689	2 900
Henkilöstökulut	1 294	1 044	1 256
Ulkoiset ostot	25	10	10
Sisäiset palvelut	1 696	1 634	1 634
Ympäristönsuojelu	2 648	2 566	2 566
Henkilöstökulut	1 730	1 639	1 639
Ulkoiset ostot	918	927	927

Espoon kaupunki Pöytäkirja 14/125  
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 5 26.01.2023

Ympäristöterveydenhuolto	2 123	2 116	2 116
Henkilöstökulut	1 815	1 771	1 771
Ulkoiset ostot	330	345	345
Rakennusvalvonta	2 918	2 889	2 677
Henkilöstökulut	2 776	2 774	2 562
Ulkoiset ostot	120	115	115
Toimintakate	-3 532	-2 138	-3 622

Espoon sisäisten palvelujen kaikki veloitukset on keskitetty tukipalvelujen kustannuspaikalle muiden palvelualueiden seurannan selkeyttämiseksi. Myös ELM-maksut (250 000 €) on keskitetty tukipalveluiden henkilöstökuluihin.

Ympäristöterveydenhuollon palvelualue siirtyy vuoden 2023 alkupuolella Otaniemeen, Espoon omiin tiloihin, mikä vähentää ulkoisia vuokratuloja. Myös Kirkkonummella sijainneista työtiloista luovutaan samassa yhteydessä.

Ympäristönsuojelun henkilöstökuluja on lisätty 65 000 € uutta biologin vakanssia varten. Rakennusvalvonnan henkilöstökuluja on lisätty Take-toimenpiteenä 200 000 € käsittelyaikojen nopeuttamista ja prosessien uudistamista varten.

### **Tulostavoitteet**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti on asian liitteenä.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 EI JULKAISTA - Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti

### **Oheismateriaali**

### **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 6

26.01.2023

138/00.04.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 6

§ 6

## **Epidemiaselvitystyöryhmän asettaminen Espoon seudun ympäristöterveyden toiminta-alueella (Espoo, Kauniainen, Kirkkonummi)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Nevas Mari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää nimetä Espoon seudun ympäristöterveyden toiminta-alueen epidemiaselvitystyöryhmään seuraavat jäsenet:

- 1) hyvinvointialueen tartuntataudeista vastaava lääkäri
- 2) hyvinvointialueen tartuntatautihoitaja
- 3) johtava kaupungineläinlääkäri
- 4) hygieenikkoeläinlääkäri
- 5) johtava terveystarkastaja
- 6) elintarvikevalvontaa tekevä terveystarkastaja (2-3 hlöä)
- 7) talous- ja/tai uimavesivalvontaa tekevä terveystarkastaja
- 8) HSYn edustaja (1-2 hlöä)
- 9) Kirkkonummen veden edustaja (1-2 hlöä)

Toimivalta

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta toimii yhteistoimintasopimukseen perustuen Espoon, Kauniaisten ja Kirkkonummen alueen toimivaltaisena elintarvikevalvontaviranomaisena sekä terveydensuojeluviranomaisena, ja sen tehtävänä on nimetä epidemiaselvitystyöryhmä kyseiselle alueelle.

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asian kuvaus

Valtioneuvoston asetuksen (1365/2011) 3 §:ssä säädetään elintarvikkeiden ja veden välityksellä leviävien epidemioiden selvittämisestä, että kunnan elintarvikevalvontaviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen on yhdessä tartuntatautien vastustamisesta kunnan alueella vastaavan viranomaisen kanssa ennalta varauduttava elintarvikkeiden ja veden välityksellä leviäviin epidemioiden ja sovittava niitä koskevan selvitystyön järjestämisestä. Epidemian selvittämiseksi on tehtävä sairastuneisiin kohdistuvia laboratoriotutkimuksia, epidemian aiheuttajiksi epäiltyjen elintarvikkeiden tai veden tutkimuksia sekä epidemiologisia tutkimuksia.

Asetuksen (1365/2011) 4 §:n mukaan kunnan elintarvikevalvontaviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen tulee yhdessä nimetä epidemioiden selvittämistä varten selvitystyöryhmä.

Työryhmään kuuluvat:

- 1) johtava terveyskeskuslääkäri tai terveyskeskuksen johtosäännössä määrätty tartuntataudeista vastaava lääkäri;
- 2) terveyskeskuksen tartuntatautiyhdyshenkilö;
- 3) elintarvikelaissa (23/2006) ja terveydensuojelulaissa (763/1994) tarkoitettua valvontaa johtava viranhaltija;
- 4) kunnan virkaeläinlääkäri;
- 5) kunnan elintarvikkeiden, talousveden ja uimaveden laatua valvova viranhaltija;
- 6) alueen vesihuollosta vastaavan tahon edustaja.

Työryhmää on tarvittaessa täydennettävä riittävän asiantuntemuksen varmistamiseksi.

Työryhmän tehtävänä on:

- 1) huolehtia, että epidemian selvittämiseksi vaadittavat epidemiologiset ja laboratoriotutkimukset suoritetaan;
- 2) huolehtia epidemian hallintaan tähtäävien toimenpiteiden yhteensovittamisesta;
- 3) vastata tiedonkulusta tutkimuksia tekevien viranomaisten ja laboratorioiden välillä;
- 4) huolehtia tarvittaessa yhteydenpidosta sairaanhoitopiiriin, asiantuntijoihin ja viranomaisiin;
- 5) tiedottaa epidemiasta väestölle ja tiedotusvälineille;
- 6) tehdä tämän asetuksen mukaiset ilmoitukset muille viranomaisille;
- 7) tehdä muut tarvittavat selvitykset.



Tällä hetkellä Espoon seudun ympäristöterveyden epidemiaselvitystyöryhmää ei ole asetettu erillisellä päätöksellä, mutta se on muodostettu ja toiminut asetuksen (1365/2011) mukaisesti. Epidemiaselvitystyöryhmään ovat kuuluneet johtava kaupungineläinlääkäri (ryhmän koollekutsuja ja puheenjohtaja), hygieenikkoeläinlääkäri, johtava terveystarkastaja, eri valvonnan osa-alueita edustavia terveystarkastajia 4 henkilöä, sekä jokaisesta jäsenkunnasta (Espoo, Kauniainen ja Kirkkonummi) tartuntatautien torjunnasta vastaava lääkäri, sekä tartuntatautihoitaja. Lisäksi ryhmään ovat kuuluneet edustajat HSYstä ja Kirkkonummen vedestä.

Johtava kaupungineläinlääkäri kutsuu ryhmän koolle vuosipalaveriin, sekä toimii koollekutsujana myös silloin, kun ryhmän tai tietyn osan siitä on ryhdyttävä selvittämään havaittua epidemiaa.

Epidemiatyöryhmä käyttää viestintään sähköpostia, Teamsia sekä puhelinta. Tilanteen vaatiessa voidaan hyödyntää myös Virve-viranomaisverkkopuhelinta. Ryhmän yhteystiedot pidetään ajan tasalla ryhmän Teams-kanavalta löytyvällä yhteystietolistalla. Päivitykset tehdään aina tarpeen mukaan, mutta ajantasaisuus tarkistetaan vähintään vuosipalaverin yhteydessä.

Hyvinvointialueiden aloittaessa toimintansa 1.1.2023 tulee myös voimaan valtioneuvoston asetus elintarvikkeiden ja veden välityksellä leviävien epidemioiden selvittämisestä annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta. Tässä muutoksessa huomioidaan hyvinvointialueiden perustamisen vaikutukset asetuksen sisältöön, ja muutokset ovat käytännössä teknisiä.

Nykyisessä 4 §:ssä kohta 1) on muutettu hyvinvointialueen tartuntataudeista vastaavaksi lääkäriksi ja kohta 2) hyvinvointialueen tartuntatautiyhdyshenkilöksi.

Näiden asetusmuutosten sekä hyvinvointialueiden muodostamisen vuoksi on tarpeen määritellä uudelleen tartuntatautipuolen osallistujat siten, että kuntakohtaisten tartuntatautilääkärin ja -hoitajan tilalla osallistuu kaksi edustajaa, (tartuntatautilääkäri sekä -hoitaja) Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tartuntatautiyksiköstä. Muilta osin ei katsota olevan tarvetta osallistujamäärien tai virkanimikkeittäin osallistujien muutoksille.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 6

26.01.2023

**Tiedoksi**

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Kirkkonummen kunta  
Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

26.01.2023

16/00.01.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 7

§ 7

## **Villa Elfvikin vuosisuunnitelma 2023**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pulkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelman 2023.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

### **Selostus**

Villa Elfvikin luontotalo on Espoon kaupungin ympäristövalistuskeskus, joka tarjoaa luonto- ja ympäristötietoutta espoolaisille ja muille kiinnostuneille. Luontotalon tavoitteena on, että talon palvelujen avulla kävijät oivaltavat vastuunsa yhteisestä ympäristöstä ja toimivat itse kestävämmällä tavalla. Luontotalo on yksi Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueen palveluyksiköistä.

Ympäristöasiat on nostettu Espoo-tarinassa keskiöön, ja Espoo haluaa olla Euroopan kestävin kaupunki nyt ja tulevaisuudessa. Villa Elfvikin luontotalo edistää omalla työllään kestävästä kehityksestä ja antaa mallia toimia kestäväällä tavalla. Luontotalossa kävijä voi perehtyä kestäville tavoille toimimiseen ja soveltaa näitä tapoja omassa työyhteisössään tai kodissaan. Tuemme myös kouluja ja päiväkoteja niiden kestävästä kehityksestä työssä.

Korona-pandemia vaikutti luontotalon toimintaan. Tämä vuosi alkaa ilman koronarajoituksia ja talossa voidaan taas järjestää taas tapahtumia, joita

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

26.01.2023

onkin suunniteltu, esim. kesäkauden ja talvikauden avajaiset.

Vuoden 2023 painopiste on olemassa olevien materiaalien markkinointi kouluille ja päiväkodeille. Tätä varten meillä on projekti: Mainiot materiaalit käyttöön Espoon kouluissa. Samoin perusnäyttelyn Eläköön Espoo markkinointia tehostetaan.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

1 Villa Elfvikin vuosisuunnitelma 2023

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

26.01.2023

99/11.00.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 8

§ 8

## **Ympäristövalvonnan valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2022 ja valvontaohjelma vuodelle 2023**

Valmistelijat / lisätiedot:

Myllynen Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Lautakunta päättää hyväksyä ympäristövalvontayksikön selonteon vuoden 2022 valvontaohjelman toteutumisesta sekä vuoden 2023 valvontaohjelman.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Taustaa**

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 168 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava ympäristönsuojelulain mukaista säännöllistä valvontaa varten valvontasuunnitelma. Valvontasuunnitelmassa on tiedot alueen ympäristöoloista ja pilaantumisen vaaraa aiheuttavista toiminnoista sekä käytettävissä olevista valvonnan voimavaroista ja keinoista. Suunnitelmassa kuvataan tämän lisäksi valvonnan järjestämisen ja riskinarvioinnin perusteet sekä valvonnasta vastaavien viranomaisten yhteistyö. Valvontasuunnitelma vuosille 2021–2025 on hyväksytty ympäristölautakunnassa 19.1.2021, johon on päivitetty 27.1.2022 mm. organisaatiomuutoksesta johtuvat nimistön muutokset. Suunnitelma on oheismateriaalina.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on laadittava valvontaohjelma luvanvaraisten, ilmoituksenvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkastuksista ja muusta säännöllisestä valvonnasta. Valvontaohjelma on pidettävä ajan tasalla ja siinä priorisoidaan valvottavat kohteet. Tarkastustiheyteen vaikuttavat toimintaan liittyvät riskit, aiemmat viranomaishuomautukset, toiminnasta aiemmin aiheutuneet ympäristövahingot ja mahdolliset asukkaiden yhteydenotot. Lisäksi kiinnitetään huomiota vuosiraporttien tarkastamiseen ja niiden takia tarvittaviin toimenpiteisiin. Kunnan valvontaohjelmaan eivät sisälly ELY-keskuksen valvontaan kuuluvat luvanvaraiset toiminnot, vaikka kunnan ympäristönsuojeluviranomainen pääsääntöisesti osallistuukin ELY-keskuksen tekemille tarkastuksille.

### **Valvontaohjelman kohteet Espoossa**

Espoossa on 104 säännöllisesti valvottavaa kohdetta, jotka ovat ympäristönsuojelulain mukaisia luvanvaraisia, ilmoituksenvaraisia tai rekisteröitäviä ja jotka kuuluvat kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen toimivaltaan. Näiden lisäksi on vireillä kolme ympäristölupahakemusta. Suurin yksittäinen toimiala on polttonesteiden jakeluasemat, joita on 60 kappaletta. Jätelain mukaisia rekisteröitäviä toimintoja on 12 kpl.

### **Valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2022**

Vuonna 2022 tehtiin valvontaohjelman mukaisia määräaikaistarkastuksia 24 kappaletta. Lisäksi tarkastettiin 76 kpl eri toimintojen vuosiraporttia. Valvontasuunnitelmassa vuosille 2021–2025 on esitetty tavoitteeksi, että valvontaluokkien 1–3 kohteita tarkastetaan 20–34 kpl/v. Suunnitelluista määräaikaistarkastuksista toteutui 96 %.

Muita säännöllisiä valvontatarkastuksia tehtiin 983 kappaletta. Nämä valvontatarkastukset koskivat mm. öljyvahinkotapauksia ja pilaantuneita maita, jätelain 8 luvun mukaisten roskaantuneiden paikkojen tarkastuksia sekä yhteydenottojen kautta vireille tulleet melu-, pöly-, vesi- ja savuhaitta-asioiden selvittämistä.

### **Valvontaohjelma vuodelle 2023**

Vuonna 2023 tehdään määräaikaistarkastus 28 kohteeseen. Näistä 26 on ympäristönsuojelulain ja kaksi jätelain mukaista valvontakohdetta. Tarvittaessa voidaan tehdä valvontaohjelman mukainen määräaikaistarkastus kohteisiin, joille on myönnetty ympäristölupa vuoden aikana. Määräaikaistarkastukset tehdään neljään valvontaluokan I kohteeseen, 22 valvontaluokan II, yhteen valvontaluokan III ja yhteen valvontaluokkaan IV kohteeseen. Vuodelle 2023 suunnitellut valvontaohjelman mukaiset määräaikaistarkastukset kunnan valvontavastuulle kuuluviin laitoksiin toimialoittain on esitetty taulukossa 1 ja 2. Yksilöity valvontaohjelma kohteittain vuodelle 2023 on pyydettyäessä nähtävissä kokouksessa.

Vuonna 2023 työllistävät myös mm. merenkulun ympäristönsuojelulain muutokset, joiden myötä rekisteröidään pieniä huvivenesatamia ja päivitetään satamien jätehuoltosuunnitelmat.

Taulukko 1. Ympäristönsuojelulain mukaiset suunnitellut määräaikaistarkastukset vuonna 2023.

Ympäristöluvanvaraiset, ilmoituksenvaraiset ja rekisteröidyt laitokset	Kokonaismäärä	Tarkastukset 2023 [kpl]
Asfalttiasemat	1	
Betonitehtaat	5	3
Elintarviketeollisuus	1	
Eläinsuojat	1	
Energiantuotanto	8	1
Jakeluasemat	60	15
Jätteen käsittely	8	3
Jätteen vastaanotto ja varastointi	1	
Kemialliset pesulat	5	
Krematoriot	1	
Louhinta ja/tai murskaus	3	2
Maankaatopaikat	1	1
Moottoriurheiluradat	1	
Orgaanisia liuottimia käyttävä toiminta	2	
Pintakäsittely	1	1
Varikot	3	
Muut	2	
<b>Yhteensä</b>	<b>104</b>	<b>26</b>

Taulukko 2. Jätelain mukaiset suunnitellut määräaikaistarkastukset vuonna 2023.

Rekisteröidyt laitokset	Kokonaismäärä	Tarkastukset 2023 [kpl]
Ammattimainen jätteenkeräys	12	2
<b>Yhteensä</b>	<b>12</b>	<b>2</b>

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

26.01.2023

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Valvontasuunnitelma 2021-2025 päivitys 2022\_lautakuntaan

## **Tiedoksi**



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 9

26.01.2023

1776/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 9

§ 9

## Vesilain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen / Espoo, Vehkamäki

Valmistelijat / lisätiedot:

Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 040 663 36 20

### Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen rajaojaa koskevassa asiassa:

Asia

Vesilain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen

Velvoitettava



Päävelvoite

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää vesilain 14 luvun 4 §:n 2 momentin nojalla [redacted] toimimaan seuraavasti:

[redacted] on siirrettävä [redacted] ja [redacted] kiinteistöjen välisessä rajaojassa sijaitseva aita vähintään noin puolen metrin päähän ojan nykyisestä reunasta viimeistään viiden vuoden päästä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen tiedoksisaannista, ellei aita ole sitä ennen poistettu ojasta kokonaan.

Uhkasakon asettaminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa vesilain 14 luvun 8 §:n nojalla uhkasakon edellä mainitun päävelvoitteen tehosteeksi:

Päävelvoitetta koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 5 000 euroa.

Jos päävelvoitetta ei noudateta, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta voi uhkasakkolain 10 §:n nojalla tuomita uhkasakon maksettavaksi.

#### Perustelut

Jos joku rikkoo vesilakia taikka sen nojalla annettua säännöstä tai määräystä, lupaviranomainen voi vesilain 14 luvun 4 §:n nojalla

- 1) kieltää häntä jatkamasta tai toistamasta säännöksen tai määräyksen vastaista menettelyä;
- 2) määrätä hänet täyttämään velvollisuutensa;
- 3) määrätä hänet oikaisemaan sen, mitä säännösten tai määräysten vastaisesti on tehty.

Jos ojituksessa tai ojan käytössä on menetelty vesilain säännösten tai niiden nojalla annettujen määräysten vastaisesti taikka jos ojan kunnossapito laiminlyödään, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi antaa edellä tarkoitettun kiellon tai määräyksen.

Vesilain 5 luvun 8 §:n mukaan hyödynsaajien (ojituksesta hyötyä saavien kiinteistöjen omistajat) on pidettävä oja kunnossa. Lisäksi saman luvun 10 §:n mukaan toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaa ojaa ei saa perusteettomasti tukkia tai veden juoksua ojassa estää.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että aita on tarpeen siirtää pois ojasta, sillä toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaan ojaan ei saa sijoittaa rakenteita, mikä voi estää veden juoksua ojassa. Lisäksi aita haittaa ojan kunnossapitoa molempien kiinteistöjen puolelta. Aidan pystyपालut ojassa keräävät veden mukana kulkeutuvaa roskaa ja siten lisäävät kunnossapidon tarvetta sekä heikentävät ojassa tapahtuvaa veden virtausta.

Siirron toteuttamiseen on annettu hyvin aikaa, sillä kumpaankaan rakennukseen, velvoitettavaan kiinteistöön tai valituksen tehneeseen kiinteistöön ei ole osoitettu kohdistuneen vettymishaittaa ojavesistä koko sinä 20 vuoden aikana, kun aita on ollut pystyssä. Lisäksi aita ei täysin tuki veden kulkua ojassa. Koska aita on ollut ojassa jo toistakymmentä vuotta, lähestyy myös sen korjaamistarve, jonka yhteydessä aita on helppo siirtää. Puolen metrin siirron ei katsota olevan velvoitettavan kiinteistön omistajalle kohtuuton, sillä ennen lauta-aidan paikalla on ollut jo pensasaita, joka on oletettavasti vienyt enemmän tilaa piha-alueilta kuin myöhemmin rakennettava lauta-aita. Karttatarkastelun perusteella velvoitettavan kiinteistön kiinteistä rakenteista, kuten terasseista, on matkaa rajalle noin neljä metriä.

Rakennuslupavaiheessa velvoitettava on kuullut naapureita ja valituksen tehneen kiinteistön omistaja on edellyttänyt lauta-aitaa sijoitettuna hakijan tontin puolelle. Kaupunkikuvatoimikunta on 2.9.2002 puoltanut rakennuslupahakemusta, eikä ole katsonut olevan aihetta rakentaa olemassa olevan pensasaidan tilalle korkeaa lauta-aitaa. Rakennusluvan [REDACTED] pääpiirustuksen (pihapiirustus) 10.10.2002 mukaan hakijan tontilla olisi suunnitelman mukaan sijainnut pensasaita alle metrin päästä rajasta. Hakija on kuitenkin rakentanut lauta-aidan ja sijoittanut sen lähemmäs naapurin tontin rajaa kuin missä alkuperäinen ja pihapiirustuksen mukainen pensasaita sijaitsi ja osittain rajaojaan.

Velvoitettava esittää antamassaan vastineessa aidan poistamista kokonaan. Rajalle ei siten asetettaisi uutta aitaa, pensasta tai muutakaan uutta rakennetta rajaamaan kiinteistöjen väliä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää ehdotettua ratkaisua hyväksyttävänä. Velvoitettava voi niin halutessaan poistaa aidan kokonaan, jolloin aidan siirtämiselle ei ole tarvetta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan mukaan ojaa ei ole tarpeen syventää, sillä ojan ei ole osoitettu tulvivan reunojensa yli ja siten aiheuttavan merkittävää haittaa kiinteistöjen rakenteille. Lautakunta muistuttaa, että ojan syventämisessä ei ole kyse kunnossapidon laiminlyöntiasiasta eikä määräystä voi siltä osin antaa. Ojan syventäminen rinnastetaan uuden ojan tekemiseen ja siitä olisi sovittava osapuolten kesken tai sen, joka ojaa haluaa syventää, haettava lautakunnalta oikeutta syventää ojaa. Ojan alkuperäisestä syvyydestä on lisäksi vaikea saada varmuutta. Valituksen tehneen kiinteistön 28.4.2021 ja 4.10.2021 lähettämässä kirjeissä on liitteenä pihakuvia 80-luvulta ja ilmakeku vuodelta 1976, joista on mahdoton päätellä ojan silloista syvyyttä.

#### Ilmoitusvelvollisuus

Jos edellä mainittu kiinteä omaisuus [REDACTED] tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla Maanmittauslaitokselle, jotta kiinteistöä [REDACTED] koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta tehtäisiin merkintä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Vesilaki (587/2011) 5-luku 5 §, 8 §, 10 § ja 14-luku 5 § ja 8 §  
UHKASAKKOLAKI (1113/190) 1 §, 4 §, 6-8 §, 18-19 § ja 22-24 §  
Hallintolaki (434/2003) 34 §, 36 §, 47 § ja 60 §

## Muutoksenhaku

Tähän päätökseen haetaan valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta, siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Valitusosoitus on liitteenä.

## Käsittely

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Asian vireille tulo

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle on 10.6.2019 tehty valitus koskien [REDACTED] (myöhemmin velvoitettava) ja [REDACTED] (myöhemmin valituksen tehneen kiinteistön omistaja) välistä rajaojaa ja aidan sijaintia rajaojassa. Valituksessa kerrottiin, että rajaojaan on rakennettu lauta-aita keskelle ojaa muuttaen paikalla olleen avo-ojan toimintaa ja hoitoa. Vaatimuksena valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti asiassa seuraavaa: Rajaoja on palautettava koko matkaltaan toimivaksi ojaksi, leveydeltään ja syvyydeltään, raja-aita on siirrettävä velvoitettavan kiinteistön puolelle, ojan molempien pengerrysten on mahdollistettava ojan hoito, ojaa on syvennettävä 20-30 cm ja velvoitettavan on huolehdittava, että asukkaat ovat tietoisia sovituista järjestelyistä ja että oja pidetään jatkossa toimivana avo-ojana.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kävi 8.10.2019 valituksen johdosta kiinteistöllä havainnoimassa rajaojaa. Käynnillä todettiin, että rajaoja näyttää toimivalta.

Asiassa tehtiin uudestaan kirjallinen valitus 25.2.2021 aiemmin valituksen tehneen kiinteistön toimesta. Valituksessa tuotiin esiin samat asiakirjat ja vaatimukset kuin 2019 tehdyssä valituksessa.

### Asian käsittely

Asiassa pyydettiin valituksen tehneen kiinteistön omistajaa selventämään mm. kiinteistölle ojavesistä aiheutuneita vahinkoja, ojan nykyisen koon riittävyyttä veden johtamiseen sekä valokuva-aineistoa ojasta.

Valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti 28.4.2021 antamassaan lisäselvityksessä mm. että ojan vedenjohtokyky on merkittävästi heikentynyt, eikä ojaa ole aidan sijainnin takia mahdollista pitää riittävässä kunnossa. Velvoitettavan kiinteistön rakentuminen on aiheuttanut maa-aineksen sortumisen ojaan ja siten ojan madaltumisen. Siten velvoitettava kiinteistö ei voi pitää ojaa kunnossa omalta puoleltaan. Lisäksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja toimitti osana vastinettaan asianajajan lausunnon sekä Savo-Karjalan vesi- ja ympäristösuunnittelu Oy:n laatiman selvityksen valituksen tehneen kiinteistön hulevesistä. Selvitys perustui valituksen tehneen kiinteistön omistajan lähettämiin asiakirjoihin. Selvityksessä todettiin mm. että tutkimuksissa on todettu pohjaveden olevan 0.5 metriä maanpinnasta, maaperän huonosti vettä läpäisevää savea, johon veden imeytys ei onnistu ja että tontin kuivatusojitus on tarpeellinen. Lopuksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti kuvia 80-luvulta, joissa oja näkyy tummana varjona.

Velvoitettavan kiinteistön omistajaa kuultiin 18.6.2021 lähetetyillä kirjeillä.

Vastineessaan velvoitettava toi esille mm. että kyseinen oja on ollut nykyisessä muodossaan jo ainakin 20 vuotta. Taloyhtiö huoltaa ojaa joka vuosi poistamalla ojasta ylimääräisen aineksen. Taloyhtiön osakkaat ovat lisäksi lisänneet viistoutta oman pihansa puolelta ja siten mahdollistaneet ojan huollon omalta puoleltaan.

Valituksen tehnyt kiinteistön omistaja lähetti 4.10.2021 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle kirjeen, jonka liitteenä oli ilmakuva alueesta vuodelta 1976. Kirjeessä mainittiin, että valituksen tehnyt kiinteistön omistaja on asunut ulkomailla, kiinteistö on ollut vuokralla ja valituksen tehneen kiinteistön omistaja on käynyt vuosittain Suomessa. Näiden vierailujen aikana hän kävi joka vuosi kiinteistöllään ja tarkastamassa piha-alueet. Tällöin ojaa ei ole täyttänyt he eivätkä kiinteistössä silloin asuneet vuokralaiset. Lisäksi kirjeessä tuodaan esiin mm. vuoden 2016 – 2020 sadantatietoja, ympäristönsuojelun palvelualueen ohje vesien ohjaamisesta rajaojiin sekä yhteistyöyrityksistä velvoitettavan kiinteistön kanssa.

Rajaojalle tehtiin 29.10.2021 tarkastus. Tarkastuspöytäkirja on oheismateriaalina.

Tarkastuksella todettiin, että ojaan ei liity [REDACTED] puolella muita avo-ojia tai rumpuja. Tarkastuksella ojan havaittiin olevan avoin koko matkaltaan kiinteistöjen välissä. Ojassa ei kasvanut kasvillisuutta, eikä uoma ollut mistään kohdin kokonaan tukossa. Oja laskee lievästi länsi – itä suunnassa kohti [REDACTED] puroa, joka virtaa asianosaisten kiinteistöjen itäpuolella noin 30 metrin päässä kiinteistöjen rajasta. Valituksen tehneen kiinteistön itäpuolella kulkeva avo-oja oli rajaojan risteyskohdassa tukittu vanerilevyllä. Silmämääräisesti katsottuna rajaoja vaikutti kooltaan hyvin tyypilliseltä rajaojalta. Velvoitettavan kiinteistön puolella ojan reunaa oli

tuettu poikittaissuuntaisilla laudoilla ja aita paikoitellen vajereilla. Hulevesiä johtuu molempien kiinteistöjen puolelta samalla menetelmällä pintavaluntana, sekä maan alla putken välityksellä ojaan, ilman viivytysrakenteita. Tarkastuksen aikana havaittiin, että velvoitettava ja valituksen tehneen kiinteistön omistaja pitävät ojaa kunnossa omilta puoliltaan. Ojaa oli avattu viimeksi 29.10.2021 juuri ennen tarkastusta valituksen tehneen kiinteistön omistajan toimesta. Ainoastaan velvoitettavan kiinteistön huoneiston I kohdalla kunnossapidollisista toimenpiteistä ei saatu varmuutta, sillä uoma ei ollut nähtävissä lainkaan tällä kohdin velvoitettava puolella. Aidan alle jää joiltain osin alue, jossa ojaa ei avata tai uomaa pidetä puhtaana. Nykyhetkellä kunnossapidossa ei huomioida kummankaan asianosaisen puolelta toisen osapuolen toimia tai asettamaa ojaprofiilia. Ojassa oleva aita estää näkemästä ojaprofiilin kokonaiskuvaa selvästi.

Velvoitettavalle ja valituksen tehneen kiinteistön omistajille lähetettiin kehotuskirje asiasta 16.12.2021. Velvoitettavaa kiinteistöä kehoitettiin siirtämään aita vähintään noin puolen metrin päähän ojan nykyisestä reunasta, jotta ojaa voidaan pitää kunnossa vaivatta molemmilta puolilta. Valituksen tehneen kiinteistön omistajaa kehoitettiin poistamaan kiinteistön puistonpuoleisessa ojassa sijainnut este.

Kiinteistöjen omistajat eivät tyytyneet annettuihin kehotuksiin, vaan ilmoittivat 18.1.2022 haluavansa asiassa ympäristö- ja rakennuslautakunnalta valituskelpoisen päätöksen.

### **Asianosaisten kuuleminen**

Ennen asian käsittelyä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa kiinteistöjen omistajille varattiin hallintolain 34 §:n mukaisesti tilaisuus kirjallisen mielipiteen antamiseen asiassa 28.4.2022 mennessä. Molemmat osapuolet pyysivät vastineelleen lisäaikaa, jonka ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus myönsi.

Velvoitettavan kiinteistön omistaja esitti 8.6.2022 antamassa mielipiteessään, mm. että tarkastuspöytäkirjassa ei todeta varsinaisia ongelmia ojassa tai sen hoidossa, aita on kokonaan velvoitettavan puolella ja aita on kohtuullisen hyvässä kunnossa. Vaihtoehtoisena ratkaisuna velvoitettavan kiinteistön omistaja esittää aidan poistamista kokonaan. Valituksen tehneen kiinteistön omistaja vaati 28.6.2022 lähettämässä mielipiteessään aita siirrettäväksi vähintään yhden metrin päähän rajaviivasta velvoitettavan puolelle, ojan palauttamista savikerrokseen ulottuvaksi, toimenpiteet toteutettavaksi 30.6.2023 mennessä sekä poistamaan puiston puoleisen päätyojan täyttö. Lisäksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti omassa mielipiteessään, että velvoitettavan kiinteistön itäpuolella oleva avo-oja on täytetty velvoitettavan kiinteistön toimesta ilman kaupungin lupaa ja se tulisi avata, sillä se on päässyt kasvamaan umpeen.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kävi 19.6.2022 toteamassa, että valituksen tehneen kiinteistön itäpuolella oleva vanerieste oli poistettu kehotuksen mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kuuli vielä 13.10.2022 lautakunnalle esitettävästä määräyksestä ja asiassa annetuista uusista mielipiteistä sekä antoi kehotuksen velvoitettavalle kiinteistölle avata itärajalla sijaitseva rajaoja.

Velvoitettavan kiinteistön omistajan pvm. 7.11.2022 antamassa mielipiteessä esitettiin, että kiinteistön itäpuolella oleva rajaoja on avattu. Mielipiteessä esitettiin myös, että vaikka valituksen tehneen kiinteistön itärajalla kulkevasta avo-ojasta oli poistettu vanerilevy, ojaan on kasattu edelleen maa-ainesta estämään veden kulku, kun [REDACTED] puro tulvii. Tältä osin asian käsittely on vielä kesken, eikä tässä päätöksessä oteta tähän kantaa. Valituksen tehneen kiinteistön omistajan pvm. 7.11.2022 antamassa mielipiteessä toivotaan aidan siirtämistä vähintään 100 senttimetrin päähän velvoitettavan kiinteistön puolelle 30.6.2023 mennessä. Lisäksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja esittää rajaojan palauttamista alkuperäiseksi toimivaksi ojaksi kaivamalla se savikerrokseen saakka.

Molempien kiinteistöjen mielipiteet lähetettiin osapuolille tiedoksi. Tämän johdosta valituksen tehneen kiinteistön omistaja lähetti 28.11.2022 sähköpostin, jossa todettiin, että kiinteistön itärajalla sijaitsevaan ojaan ei ole kasattu maa-aineksia. Sähköpostissa ei tuotu esiin uutta olennaista tietoa koskien käsittelyn kohteena olevaa rajaojaa, joten velvoitettavaa kiinteistöä ei kuultu kirjeen johdosta.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Kehotus liitteineen
- EI JULKAISTA, Kehotuksen jälkeiset kuulemisasiakirjat

## Tiedoksi

Maanmittauslaitos  
Asianosainen  
Asianosainen  
Uudenmaan ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

26.01.2023

6116/11.01.02/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 10

§ 10

## **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vesilupahakemuksesta rantarakenteiden ja vesialueelle läjitettyjen kivien läjityksen pysyttämiseen Isossa Lehtisaassa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Fagerlund Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo rannan läjityksien poistosta aiheutuvan enemmän haittaa vesi- ja ranta-alueelle kuin rantarakenteiden pysyttämisestä. Luvan hakija on lupahakemuksessa esitetyn selvityksen mukaan jo poistanut valtaosan ranta-alueelle ja vesijätölle tekemästään läjityksestä. Toimenpiteiden myötä ja ajan saatossa ranta-alue on palautunut lähelle ennen rannalle tehtyjä läjityksiä vallinnutta tilaa. Hakijan esittämät kustannukset viimeistenkin läjityksien poistamiseksi voidaan katsoa kohtuuttomiksi niistä syntyviin hyötyihin verrattuna, varsinkin kun toimenpiteistä voidaan katsoa aiheutuvan haittaa jo palautuneelle ranta- ja vesialueelle. Ympäristö- ja rakennuslautakunta puoltaa luvan myöntämistä rantarakenteiden ja vesialueelle läjitettyjen kivien pysyttämiseen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 23.11.2022 Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa [REDACTED] vesilupahakemuksesta koskien rantarakenteiden ja vesialueelle läjitettyjen kivien läjityksen pysyttämiseen Isossa Lehtisaassa. Asian diaarinumero on ESAVI/26450/2022. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselle lisää aikaa lausunnon antamiseen



31.1.2023 saakka. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2251897>

Hakija hakee lupaa pysyttää omistamansa kiinteistön [REDACTED] ranta-alueelle kivistä tehdyn penkereen (tukimuurin) ja sen yläpuolelle läjitetyt vuonna 2015 suoritetun vesialueen ruoppaamisesta syntyneet ruoppausmassat. Hakija arvioi, että pieni osa, noin 1-1,5 m verran, rakenteista ja täytöistä saattaa sijaita viereisellä Espoon kaupungin omistaman kiinteistön [REDACTED] vesijätöllä. Hakijan mukaan tehtyjen töiden jäljet ovat maisemoituneet, eikä ranta-alue poikkea alueen muista rakennetuista ranta-alueista.

Lisäksi lupaa haetaan Espoon kaupungin vesialueelle [REDACTED] saman ruoppaustoimenpiteen yhteydessä läjitettyjen kivien pysyttämiseen. Hakijan mukaan kivien nykyinen sijainti ei haittaa merenkulkua tai tonteille pääsyä.

Kiinteistön [REDACTED] ranta-alue on Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavassa pl-alueita, joka on kaavamääräyksen mukaan luonnontilassa säilytettävää tontinosaa, joka on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Osayleiskaavan vesialueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide edellyttää maisematyölupaa.

#### Taustaa

Hakija ilmoitti 16.9.2013 päivätyllä ilmoituksella Uudenmaan ELY-keskukselle vesirakennustyöstä omistamansa kiinteistön [REDACTED] edustalla [REDACTED] vesialueella [REDACTED] ja Espoon kaupungin vesialueella [REDACTED]. Ilmoituksen mukaan ruoppauksen tarkoituksena on veneväylän kunnostaminen ja uimarannan rakentaminen.

Uudenmaan ELY-keskus katsoi 15.10.2013 antamassaan lausunnossa, että ruoppaus voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti. Näin toteutettuna hankkeesta ei ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja muutoksia tai seurauksia ja ruoppaukset voidaan toteuttaa ilman Etelä-Suomen aluehallintoviraston lupaa, mikäli työssä noudatetaan seuraavia periaatteita:

- 1) Ruoppaustyö tulee tehdä 1.9.–30.4. välisenä aikana linnustolle ja vesistön virkistyskäytölle aiheutuvien haittojen minimoimiseksi.
- 2) Tällä ilmoituksella voidaan ruopata enintään 200 m<sup>3</sup> massoja. Määrän ylityksistä on tehtävä vesilain 2 luvun 15 §:n mukainen ilmoitus y-vastuualueelle.
- 3) Työt tehdään yhtäjaksoisesti loppuun saakka.

- 4) Ruoppaus suoritetaan siten, että vesistölle ja sen käytölle aiheutuu mahdollisimman vähän vahinkoa ja haittaa. Ruoppausalueen reunat luiskataan riittävän loiviksi sortumien estymiseksi.
- 5) Ruopattavat massat sijoitetaan ruoppaustyön teettäjän kiinteistölle ja ruoppausmassat tulee läjittää riittävän kauas rannasta ja niin korkealle, etteivät ne valu takaisin vesistöön. Toisen omistamalle kiinteistölle saa läjittää massoja vain kiinteistön omistajan suostumuksella.
- 6) Hankkeen mahdollisesti tarvitsema maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lupa on haettava Espoon kaupungilta.
- 7) Ruoppaustyön teettäjä on vastuussa hankkeesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja muista edunmenetyksistä. Ruopattavalla alueella mahdollisesti olevien johtojen, kaapeleiden tms. rakenteiden sijainti tulee selvittää ennen työhön ryhtymistä. Työ on tehtävä näitä vaurioittamatta.
- 8) Työn päätyttyä työskentelyalueet on saatettava asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon.
- 9) Työn aloittamisesta ja valmistumisesta on ilmoitettava y-vastuualueen valvojalle. Valmistumisilmoitukseen on liitettävä tieto ruopatuista massamääristä.

Uudenmaan ELY-keskuksen 15.10.2013 antama lausunto oli voimassa 30.4.2014 saakka. Voimassaoloa jatkettiin 30.4.2015 saakka.

Vesilupahakemuksen mukaan ruoppaustyö suoritettiin ruoppauslautalla vuoden 2015 keväällä. Hakijan mukaan ruoppausmassat ja pienemmät kivet läjitettiin hakijan kiinteistön rantaan siellä jo aikaisemmin olleen penkereen taakse sekä Espoon kaupungin kiinteistön [REDACTED] vesijätöltä vuokratulle alueelle. Ruoppausurakoitsija sijoitti joitakin kiviä ruopatun veneväylän viereen Espoon kaupungin [REDACTED] vesialueelle mahdollistaen ruoppauslautan pääsyn matalaan rantaan.

[REDACTED] otti yhteyttä Uudenmaan ELY-keskukseen 23.4.2015, koska ruoppaushanke oli toteutettu vastoin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 15.10.2013 lausuntoa. ELY-keskus lähetti [REDACTED] asiasta selvityspyynnön 8.5.2015. [REDACTED] 15.5.2015 antaman selvityksen ja paikalla 18.8.2015 suoritetun tarkastuksen perusteella ELY-keskus totesi mm., että ruoppausmassat oli pääosin läjitetty [REDACTED] omistaman tontin rannassa olevan kivipenkereen taakse, mutta läjitysalueesta noin 130 m<sup>2</sup> sijaitsi Espoon kaupungin omistamaan vesialueeseen [REDACTED] kuuluvalla vesijätöllä ja noin 15 m<sup>2</sup> [REDACTED] omistamaan vesialueeseen [REDACTED] kuuluvalla vesijätöllä. Ruoppausmassojen läjitys [REDACTED] ja Espoon kaupungin omistamiin vesialueisiin kuuluville vesijätöille oli tehty ilman omistajien suostumusta vesilain 2 luvun 6 §:n ja ELY-keskuksen lausunnon kohdan 5 vastaisesti. Myös ruoppauksen yhteydessä suoritettua kivien kasaamista vesialueelle voitiin pitää ruoppausmassan läjityksenä. Lisäksi ruoppausmassoja oli todennäköisesti valunut jonkin verran läjitysalueelta takaisin mereen.

Ruoppaushanke toteutettiin myös ilman ELY-keskuksen lausunnon kohdassa 6 edellytettyä Espoon kaupungilta haettavaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa. Pääosa läjitysalueesta sijoittui Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavassa pl-merkinnällä osoitetulle alueelle, joka on kaavamääräyksen mukaan luonnontilassa säilytettävää tontinosaa, joka on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Osayleiskaavan vesialueilla on myös voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide edellyttää maisematyölupaa. Espoon kaupungin kaavoitusviranomaisen antoi asiasta lausunnon 9.10.2015, jonka mukaan suoritettua ranta-alueen täyttöö ja pengerrystä ei voitu pitää alueella voimassa olevan Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan mukaisena toimenpiteenä. Lausunnon mukaan myös vesialueen maantäyttö oli osayleiskaavan kaavamääräysten vastaista.

■■■■■ saattoi vireille 22.5.2015 ja Uudenmaan ELY-keskus 5.11.2015 hallintopakkohakemukset (ESAVI/4536/2015 ja ESAVI/9070/2015) Etelä-Suomen aluehallintovirastoon lainvastaisen tilan oikaisemiseksi. 20.6.2016 annetuissa päätöksissä 128/2016/2 ja 129/2016/2 Etelä-Suomen aluehallintovirasto määräsi:

1) kiinteistön ■■■■■ omistajan ■■■■■ poistamaan vuonna 2015 Espoon kaupungin Pappilankylässä Isossa Lehtisaarella tehdyssä vesialueen ruoppauksessa kiinteistöihin ■■■■■ ja ■■■■■ kuuluville vesijätöille läjitetyt ruoppausmassat sekä poistamaan kiinteistöltä ■■■■■ Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan mukaiselle pl-alueelle läjitetyt ruoppausmassat. Kiinteistön ■■■■■ maa- ja vesialueen väliselle rajalle saa jäädä kiviä siinä määrin, että ne määrältään ja kooltaan vastaavat rannalla aiemmin vallinnutta tilannetta. Työt on tehtävä 3 000 euron sakon uhalla 31.5.2017 mennessä.

2) ■■■■■ poistamaan Espoon kaupungin vesialueelle ■■■■■ vuonna 2015 toteutetun ruoppauksen yhteydessä läjitetyt kivet, joiden sijainnit käyvät ilmi Uudenmaan ELY-keskuksen 18.8.2015 tekemää tarkastusta koskevasta pöytäkirjan liitekartasta. Molemmat paikat on merkitty sanoilla "kari". Työt on tehtävä 1000 euron sakon uhalla 31.5.2017 mennessä.

■■■■■ hankki kesällä 2016 maalta käsin operoivan kaivinkoneen, joka siirsi valtaosan ranta-alueelle läjitetyistä ruoppausmassoista ■■■■■ tontin yläosaan pl-merkinnällä osoitetun alueen ulkopuolelle. Samalla ■■■■■ ranta-alueella olevan penkereen viereen levitettiin suodatinkankaat, ettei maata pääsisi valumaan mereen. Vesialueelle karikossa oleville kiville ei voitu tehdä mitään, sillä kohtuuhintaista urakoitsijaa ei saatu. Ainoa saatu tarjous oli kokonaiskustannuksiltaan yli 70 000 €.

■■■■■ valitti aluehallintoviraston päätöksistä (20.6.2016, 128/2016/2 ja 129/2016/2) Vaasan Hallinto-oikeuteen, joka piti 3.11.2017 antamallaan päätöksellä nro 17/0352/2 (dnro 01140/16/5211) aluehallintoviraston päätökset voimassa pidentäen kuitenkin määräaika 31.5.2018 saakka.

7.6.2018 pidetyllä maastotarkastuksella todettiin, ettei hallintopakkopäätöksessä edellytetyt toimenpiteet oltu tehty lukuun ottamatta päävelvoitteessa 1 tarkoitettua ruoppausmassojen poistamista kiinteistön [REDACTED] kuuluvalta vesijätöltä. ELY-keskus teki 26.9.2018 aluehallintovirastolle hakemuksen uhkasakkojen tuomitsemiseksi maksettavaksi.

Aluehallintovirasto tuomitsi 3.8.2019 antamillaan päätöksillä 338/2019 ja 339/2019 uhkasakot maksettaviksi sekä määräsi [REDACTED] toteuttamaan päävelvoitteet 30.4.2020 mennessä ja asetti uudet uhkasakot (päävelvoitteen 1 osalta 6000 euroa ja päävelvoitteen 2 osalta 2000 euroa). [REDACTED] valitti päätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen ja myöhemmin Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 450 diaarinumero 46/1/21 16.12.2021 ei annettu valituslupaa Vaasan hallinto-oikeuden päätökseen 21/0092/3 diaarinumero 01207/19/5211 8.6.2021. Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi valituksen vesilainmukaisessa hallintopakkoa asiassa ja pidensi päävelvoitteiden 1 ja 2 toteuttamiselle asetetun ajan päättymään 30.4.2022.

Aluehallintovirasto määräsi [REDACTED]

1) 6 000 euron sakon uhalla poistamaan vuonna 2015 Espoon kaupungin Pappilankylässä Isossa Lehtisaarella tehdyssä vesialueen ruoppauksessa kiinteistölle [REDACTED] kuuluvalle vesijätölle läjitetyt ruoppausmassat sekä poistamaan kiinteistöltä [REDACTED] Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan mukaiselle pl-alueelle läjitetyt ruoppausmassat.

2) 2 000 euron sakon uhalla poistamaan Espoon kaupungin vesialueelle [REDACTED] toteutetun ruoppauksen yhteydessä läjitetyt kivet, joiden sijainnit käyvät ilmi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 18.8.2015 tekemää tarkastusta koskevasta pöytäkirjan liitekartasta.

20.5.2022 pidetyllä maastotarkastuksella todettiin, ettei päävelvoitteita 1 ja 2 ole tehty. Uudenmaan ELY-keskus antoi lisäaikaa ennallistamistöiden tekoon 30.4.2023 mennessä. Tarkastuksella todettiin vesialueen olevan kivikkoinen eikä se poikennut muusta ympäröivästä vesialueesta. Kivetty ranta-alue näytti lähes samalta kuin muutkin alueen rakennetut rannat. Tarkastuksella todettiin, että rantarakenteiden pysyttämiseksi ja vesialueelle läjittämiseksi voi hakea lupaa Etelä-Suomen aluehallintovirastosta.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

26.01.2023

**Tiedoksi**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 11

26.01.2023

6136/00.04.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 11

§ 11

## **Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2022 rakentamisen Hurraa -tunnustuspalkinnon saaja**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saajo Jari  
Tuominen-Maila Anni  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsee vuoden 2022 rakentamisen Hurraa -tunnustuspalkinnon ja mahdollisten kunniainintojen saajat.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti vuoden 2022 Hurraa-tunnustuspalkinnon jakamisesta. Lautakunta päätti jakaa vuodelle 2022 Hurraa-tunnustuspalkinnon ja yhden kunniaininnan. Palkinnon saaja julkistetaan 10.2.2023 klo 14.00.

### **Selostus**

Rakennuslautakunta on päättänyt 18.9.2014 vuosittain myönnettävän Hurraa-tunnustuspalkinnon jakoperusteista. Ympäristö ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä.

Hurraa-tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoituseriä esimerkillisesti toteuttava tai edistävä teko.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 11

26.01.2023

- Uudisrakennushanke
- Peruskorjaus
- Aluekokonaisuus
- Julkinen ulkotila
- Tekninen kehitystyö
- Henkilön tai yhteisön työpanos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää palkittavista kohteista vuosittain. Vuoden 2022 palkintoehdokkaista esiteltiin lautakunnan kokouksessa 8.12.2022.

Palkinnon saaja julkistetaan 10.2.2023 klo 14.00.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA Hurraa -palkintoehdokkaat 2022

#### **Tiedoksi**

6360/10.03.00/2022

## § 12

**Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2022-1381 Haltijatontuntie 10**

Päätöspäivämäärä 26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-16-22 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2565.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Haltijatontuntie 10 02200 ESPOO  Asemakaava AP-1 II, e=0,30 Asuinpienalojen korttelialue 769.6 k-m <sup>2</sup> 155.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	PRC asunto 1 Oy c/o Tilitoimisto eProfit Oy Turuntie 22 A 1 24240 SALO					
<b>Toimenpide</b>	Viisi omakotitaloa (1,2,3,4,5), viisi maalämpökaivoa, aloittamisoikeus  Pääsuunnittelija: Paasi Sami arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104035363E	192.0	175.0	709.0	1
	2	1040353855	178.0	161.0	629.0	2
	3	104035396H	178.0	161.0	629.0	2
	4	104035393D	178.0	161.0	629.0	2
	5	104035397J	251.0	166.0	771.0	2
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	30.09.2022			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen 9 kpl	20.10.2022			Mahdollistava	



Espoo	14.10.2022	Puoltava
Kaupunkisuunnittelukeskus		
rataisännöinti Metron	19.10.2022	Mahdollistava
lausunto Kaupunkitekniiikan keskuksen	21.10.2022	Puoltava
Länsimetro Espoo	08.11.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 7 kpl  
 Kerrosalalaskelma  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
 Pintavesisuunnitelma  
 Maalämpökaivot  
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
 Vesijohto- ja viemärilausunto  
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
 Ulkoväriyysuunnitelma  
 Katukorkeusilmoitus  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja  
 Lausunnon liite - rataisännöinti Metron, 19.10.2022  
 Lausunnon liite - Länsimetro Espoo, 08.11.2022  
 Vastine naapurihuomautuksiin  
 Aloittamisoikeushakemus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Vastine rak.lupapäätöstä koskevaan oikaisuvaatimukseen  
**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS**  
 Lupavalmisteliija on päätöksellään 22.11.2022 § 139 myöntänyt luvan yhden yksikerroksisen, kolmen kaksikerroksisen ja yhden osittain kellarillisen kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle, viidelle maalämpökaivolle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapuritontin 15-16-20 yhden omistajat ovat huomauttaneet, että taloista D ja E muodostuu suora näköyhteys, ja edellyttäneet riittävän korkeaa raja-aitaa näkösuojaksi kiinteistöjen välille, esimerkiksi Tuija-aita. Hulevesien ohjauksessa on huomioitava, että suunniteltu painanne tehdään riittävän suureksi varmistamaan vesien ohjautuminen oikein myös ideaalitulanteen ulkopuolella.

Tontit muut omistajat ovat myös huomauttaneet, että hule- ja sulamisvedet on ohjattava kiinteistön puolella siten, että ne eivät päädy naapurikiinteistön 15-16-20 puolelle. Naapurit ovat lisäksi huomauttaneet, että suunnitelmien mukaan korkoero tonttien välillä rajan välittömässä läheisyydessä on paikoin noin 1,5 metriä. Talojen D ja E korko on noin 2 metriä naapuritontin taloja B ja C korkoa ylempänä. Talojen välinen

korkeus on liian suuri huomioiden tulevien rakennusten lyhyt etäisyys naapurin tontista ja sillä olevista rakennuksista. Rakennuslupavaiheessa kiinteistöllämme olevien talojen B ja C korot määrättiin noin kuuteen metriin, josta syystä tontin pihataso on naapuritontteja huomattavasti alempana ja tonttien rajalle jäi jyrkkä pengeri. Naapurit vaativat hakemuksen kohteena olevan tontin pihan rakentamista samaan tasoon tontin 15-16-20 kanssa ja talojen rakentamista korkeintaan samaan korkotasoon tontilla 15-16-20 olevien talojen kanssa. Naapurin näkemyksen mukaan rakennukset C, D ja E tulevat aiheuttamaan tarpeetonta haittaa ja muutosta elämiseen ilman näköestettä terasseilta, pihoilta ja ikkunoista naapurin kiinteistölle, ja naapurit vaativat rakennettavaksi korkeaa pensasaitaa kiinteistön 15-16-22 puolelle rakennuttajan toimesta. Aidan tulee olla valmis ennen talojen valmistumista ja niihin muuttoa. Naapuri esittää myös, että rajapisteen 63 vieressä oleva vaahtera säilytetään. Rakennuttajan tulee myös huolehtia, ettei rakennusjätettä tule naapurikiinteistön puolelle ja kovaäänistä rakentamista vältetään pyhinä ja viikonloppuina. Lisäksi naapuri on pyytänyt piirustuksia nähtäväkseen tähän kuulemiseen mahdollisten muiden huomioiden lisäämiseksi.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen

Naapurin 15-16-20 huomautuksesta on mainittu, että rakennusten C, D ja E korkeusasemat määrittyvät tontin topografian mukaan. Uudisrakennukset sijaitsevat ylempänä rinteessä suhteessa Myllytontuntie 18 B,C taloihin ja rakennusten lattiakorko on sovitettu ympäristöön sekä länsi- että itäpuolen naapuritontit huomioiden pyrkien minimoimaan sekä maankaivuu- että täyttötöitä. Näköyhteyksiä tontilta toiselle ei tiivistyvässä kaupunkiympäristössä voi täysin estää, mutta huomautuksen perusteella Myllytontuntie 18 vastaiselle rajalle on lisätty pensasaita. Tontin länsirajalle rakennetaan painanne pintavesien ylivalumisen estämiseksi ja painanteen puoliväliin on huomautuksen perusteella lisätty toinen sadevesikaivo. Tontin sisäinen puusto säilytetään asemapiirustuksessa esitetyssä määrin. Länsirajalla puuston säilyttämismahdollisuuksiin vaikuttavat talotekniset maanalaiset asennukset ja pintavesipainanteen toteutus. Rakennustöissä noudatetaan ympäristön siisteyden ja melun osalta kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lupavalmistelijan vastine huomautukseen

Naapuritontin 15-16-20 huomautuksista on mainittu, että naapuritontin puoleiselle rajalle tehtävän painanne toteutetaan siten, että vedet valuvat painannetta pitkin alas kohti Haltijatontuntietä ja sadevesikaivoa, josta vedet johdetaan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiverkkoon. Päivitetyissä suunnitelmissa tontin 15-16-20 kohdalle on lisätty sadevesikaivo eikä pintavesiä johdeta naapuritontille. Rakennusten korkeusasemat tulee suunnitella lähtökohtaisesti tontin luonnollisen maanpinnan korkojen mukaan. Ottamatta kantaa naapurin rakennusluvassa määriteltäviin lattiakorkoihin, tontin maanpinta laskee koillisesta lounaaseen ja maanpinta tontilla on ollut luonnostaankin

naapuritontin 15-16-20 maanpintaa ylempänä. Rakennusten ja tontin maanpinnat on suunniteltu tontin olemassa olevaa korkomaailmaa noudattaen. Tontilla ei tehdä vähäistä suurempia täyttöjä lukuun ottamatta rakennusten välejä eivätkä täytöt ulotu rajoille asti. Rakennusten ja maanpintojen rakentaminen naapurin vaatimaan samaan tasoon tontin 15-16-20 rakennusten ja maanpintojen kanssa ei ole mahdollista tontin ja naapuritontin 15-16-21 puolella olevin korkoihin nähden. Asemakaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennukset on sijoitettu yli 5,5 metrin etäisyydelle ja terassit sekä parvekkeet on sijoitettu yli 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, eikä rakennuksista aiheudu naapurille tarpeetonta haittaa. Rajapisteen 63 kohdalla oleva vaahtera joudutaan kaatamaan asianmukaisen pintavesipainanteen ja sadevesijohdon rakentamisen tieltä, ja päivitetyissä suunnitelmissa tontin 15-16-20 rajalle esitetään istutettavaksi pensasaita. Rakentamisessa tulee noudattaa Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Hankkeen suunnitelmia on voinut pyytää nähtäväksi Naapurille tiedottaminen kuulemiskirjeessä annetun ohjeen mukaisesti.

#### OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 15-16-20 kaksi osaomistajaa on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat päätöksen muuttamista siten, että talojen E, D ja C korkeusasemaa tulee laskea lähemmäs naapuritontilla olevien talojen B ja C korkeusasemaa. Rakennusten korkeusasemat ovat merkittävästi korkeammat verrattuna naapurin B ja C taloihin vastoin Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen § 8, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittu, että naapuritontilla 15-16-20 olevat talot on rakennuslupavaiheessa sopeutettu olemassa olevaan ympäristöön poistamalla tontilta merkittävästi maa-ainesta ja rakentamalla talot tontin luonnollista korkeusasemaa alemmaksi. Tämän seurauksena tontti on reunoiltaan viereisiä tontteja alempana. Samaa periaatetta tulisi soveltaa myös tontin 15-16-22 rakennusten korkeusasemissa. Korkoero vierekkäin olevien talojen välillä aiheuttaa merkittävää haittaa naapureille. Lisäksi korkoero rajalla on omiaan lisäämään riskiä sade- ja sulamisvesien valumisesta naapuritontille rankkasateiden yleistyessä ilmastonmuutoksen seurauksena sadevesikaivosta huolimatta.

Rakennusten korkeusasemia määriteltessä tulisi huomioida myös naapuritonttien todellinen topografia ja asiaa tulisi tarkastella huomioiden paikan päällä vallitsevat olosuhteet ja ympäristö.

#### HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Haltijatontuntie 10 uudisrakennusten korkeusasemat määrittyvät rakennettavan tontin topografian mukaan, missä on huomioitu

maanpintojen korkeusasemat tontin rajoilla kaikkiin ilmansuuntiin ja muodostettu paras mahdollinen kompromissi suhteessa näihin. Myllytontuntie 18 B ja C rakennusten sisäänkäyntikerros on osittain upotettu rinteeseen ja rakennukset asemoitu melko alas suhteessa niiden itäpuolella sijaitsevaan ajotiehen ja Haltiatontuntie 10 vastaiseen rajaan. Haltiatontuntie 10 ajotie on sijoitettu vastaavalla tavalla uudisrakennusten itäpuolelle, mutta selvästi jyrkkenevästä kalliorinteestä ja itänaapurin raja-aitarakenteista johtuen ajotie sijaitsee luonnollisesti 1-2 metriä ylempänä Myllytontuntie 18 nähden. Hyvin kapealla tontilla uudisrakennusten sisääntulokerrosten lattiakorot ovat voimakkaasti sidoksissa tämän ajotien korkeusasemaan.

Uudisrakennusten C ja D länsipihojen korkeusasemat on em. lähtökohdat huomioiden pyritty suunnittelemaan mahdollisimman alas siten, että Myllytontuntie 18 vastainen raja saadaan maisemoitua luontevasti matalalla maapengerryksellä ilman tukimuureja ja aitoja. Uudisrakennuksen E länsipiha on samalla korkeudella suhteessa Myllytontuntie 18 puolella olevan maanpinnan (ajotie) korkeusasemaan. Haltiatontuntie 10 länsirajalle on pintavesien ylivalumisen estämiseksi suunniteltu kahdella sadevesikaivolla varustettu painanne. Pihojen välisten häiritsevien näköyhteyksien ehkäisemiseksi Myllytontuntie 18 vastaiselle rajalle on lisätty pensasaita.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, ja perusteet aloittamisoikeuden myöntämiselle ovat olemassa.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

**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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

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

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

Maalämpökaivoja ei saa porata kohti metrotunnelia eikä kaupungin maan alle.

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

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, 126, 126 a, 135, 138, 144, 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen

p. 040-185 2897

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

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

EI JULKAISTA - 2022-1381\_Oikaisuvaatimus

EI JULKAISTA - 2022-1381\_oikaisuvaatimus vastine

EI JULKAISTA - 2022-1381 Lupapäätös

EI JULKAISTA - 2022-1381 Naapurin kuuleminen ja kirjallinen huomatus

EI JULKAISTA - 2022-1381\_Aloittamisoikeushakemus

EI JULKAISTA - 2022-1381\_asemapiirros

EI JULKAISTA - 2022-1381\_leikkauspiirustus

EI JULKAISTA - 2022-1381\_julkisivupiirustus 2

EI JULKAISTA - 2022-1381\_julkisivupiirustus 1

**Jakelu**

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijät

79/10.03.00/2023

## § 13

**Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2022-1485 Palotie 42**

Päätöspäivämäärä 26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-40-331-16 ESPOON KESKUS Pinta-ala 1542.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Palotie 42 02760 ESPOO  Asemakaava A II, e=0.35, Asuinrakennusten korttelialue 539.7 k-m <sup>2</sup> 152.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Eden Capital Oy Kauppiaskatu 12 A 17 20100 TURKU					
<b>Toimenpide</b>	Luhtikerrostalon (1) ja siihen kytketyn talousrakennuksen sekä jätesuojarakennelman rakentaminen, olevan pientalon (1003830906) purkaminen, maalämpökaivojen poraaminen					
	Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104038259V	748.0	661.0	2230.0	2
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	3	1003830906	152.0	152.0	440.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2					

**Lausunnot**

Naapurien kuuleminen, 03.11.2022  
7 kpl (2 huomautusta)

Kaupunkimittausyksikkö 19.10.2022 Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 7 kpl  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja, 2 kpl  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Johtoselvitys  
Maalämpökaivon etäisyydet  
Naapurin suostumus (jättesuoja)  
Rasitesopimus  
Naapurin huomautukset ja vastineet, 2 + 2 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Kosteudenhallintaselvitys  
Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä  
Haitta-ainekartoitus  
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Väritetyt julkisivut  
Katujulkisivu  
Havainnekuvia  
Valokuvia, 2 tiedostoa  
Tietomalli  
Oikaisuvaatimus  
Vastine liitteineen

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**LUPAKÄSITTELIJÄN PÄÄTÖS**  
Lupa-arkkitehti on päätöksellään 22.12.2022 § 59 myöntänyt luvan luhtikerrostalon ja siihen kytketyn talousrakennuksen sekä jättesuojarakennelman rakentamiselle, olevan pientalon purkamiselle ja kolmen maalämpökaivon poraamiselle. Samalla päätöksellä on myönnetty lupa kahdeksan autopaikan rakentamiseen Palotien varren puoleiseen osaa tonttia ja pensasaidalla rajatun leikkialueen rakentamiselle tontin eteläosaan sekä vähäisille asemakaavapoikkeamille, jotka koskevat rakennusoikeuden ja rakennusalan rajojen ylityksiä. Hankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Palokärki.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kaksi kiinteistöä (40-331-3 ja 40-331-9) on huomauttanut. Lounaispuolen naapurikiinteistön 40-331-3 Asunto Oy



Espoon Puistotie 6 huomautuksessa on tuotu esille, että lupatontin maan pintaa ei rakennusvaiheessakaan saa korottaa niin, että maastolle luonteenomainen laaksomaisema muuttuu. Uusien rakennusten sokkeliin korkeuden on vastattava tontilla nyt olevan rakennuksen sokkelin korkeutta. Hulevesien hallinta on hoidettava siten, että valumamäärät eivät lisäänty naapuritonteilla. On todettu myös, että lupasiakirjoista ei saa selvää tontin mahdollisesta raja-aidasta ja naapuri on katsonut, että asumisviivytyttä ajatellen yhtenäinen ja riittävän korkea raja-aita on välttämätön.

Hankkeen vastineessa em. naapurikiinteistön 40-331-3 huomautuksiin on todettu, että korotuksia nykyisiin maanpintoihin ei juurikaan ole tulossa ja asuinrakennuksen perustus korkeus myötäilee maanpinnan korkoja - hyvän rakennustavan mukaisesti sokkelia jätetään näkyviin vähintään 30 cm. Hulevesien viivytykset ja johtaminen hulevesiverkkoon on huomioitu sekä esitetty hulevesisuunnitelmassa ja on todettu, että valumamäärät eivät lisäänty rakentamisen johdosta vaan hulevesien määrä tulee vähenemään ja hidastumaan viivytyksen johdosta. Tontin eteläosan leikki- ja oleskelualueella ei rajata rakennettavalla aidalla vaan istutetaan yhtenäinen pensasaita: raja-alueella kulkee avo-oja, jonka kautta naapuriyhtiöiden hulevedet johdetaan kaupungin verkostoon, joten aidan perustaminen ei onnistu ongelmitta. Naapuritontilla on myös rajalle istutettuna (tuija-)aita.

Päätöksen perusteluna on todettu, että hanke on vähäisenä hyväksyttävää poikkeamia lukuun ottamatta asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen eikä aiheuta naapureille tarpeetonta haittaa. Toisen lupavaiheessa huomauttaneen naapurin (40-331-9) huomautusten jälkeen tontilla olevasta hulevesiputkilinjasta sekä aidasta on sovittu luvan liitteeksi toimitetussa rasitesopimuksessa ja asemapiirustusta on ennen lupapäätöstä päivitetty mm. siirtämällä kadun varrelle sijoitettavaa jätesuojaa ja siirtämällä istutuksia irti rajasta siten, että niiden hoitotoimenpiteet onnistuvat lupatontin puolelta sekä lisäämällä lumitilat.

Lupamääräyksissä on myös huomioitu naapureiden huomautukset.

#### OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön 40-331-3 Asunto Oy Espoon Puistotie 6:n osakas on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus perustuu puhelimitse lupakäsittelijälle kerrottuna tietona lupapäätöksen oikaisuvaatimusohjeen kohtaan 3) Oikeus vaatimuksen tekemiseen on sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä asuu naapuritontilla rajan läheisyydessä sijaitsevan paritalon toisessa asunnossa.

Oheismateriaalissa kokonaisuudessaan olevassa oikaisuvaatimuksessa on edellytetty rakennuslupapäätöstä täydennettävän seuraavilta osin:  
1. Päätökseen tulee kirjata, mikä on riittävän korkea raja-aita ja mitä pensasaidalla / viheraidalla tarkoitetaan eli mikä tulee olemaan viheraidan lajike? Viheraidan huoltovastuu tulee myös kirjata päätökseen

tai johonkin muuhun dokumenttiin.

2. Päätökseen tulee kirjata myös, kummalle puolelle avo-ojaa viheraita tullaan rakentamaan, kun tonttien raja kulkee juuri avo-ojan kohdalla. Oikaisuvaatimuksen tekijä on As Oy:n hallituksen kertoman perusteella ymmärtänyt, että tonttien raja kulkee juuri avo-ojassa eli sen kohdalla
3. Uudiskohteen viheraita tulee pystyä huoltamaan lupakiinteistön puolelta ja tämä tulee myös kirjata päätökseen.
4. Päätökseen tulee kirjata avo-ojan huoltovastuu, mikäli päätös on sellainen, että avo-oja jätetään tonttien väliin ja viheraita tullaan rakentamaan ojan uudiskohteen puolelle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille seuraavat seikat:

5. Lasten leikki- ja oleskelupaikka tulee suunnitelmien mukaan sijoittumaan avo-ojan viereen. On kysytty, onko mietitty avo-ojan turvallisuutta mm. lasten leikkien kannalta, perusteluna kysymykselle se, että aika ajoin oja täyttyy ääriään myöten hulevedellä ja haasteena on ollut jo nyt lasten rakentamat padot ja sillat ojaan. Oja on lapsille luonnollisesti mieluinen leikkipaikka.
6. Lupapäätökseen on kirjattu (sivu 4/8) virheellisesti, että olemassa oleva naapurin tuija-aita olisi rajalla. Se on naapurin tontilla ja ei liity kaikei uudiskohteen rakentamiseen. Aidan huollosta vastaavat taloyhtiön asukkaat.

On myös kysytty, mikä on perusteluna avo-ojan jättämiselle tontin rajalle ja todettu, että jos tähän on hyvä perustelu, niin asia on selvä oikaisuvaatimuksen tekijälle, kunhan huomioidaan päätöspöytäkirjaan avo-ojan aiheuttamat haasteet ja kirjataan jo tässä vaiheessa toteutustapa aidan rakentamisesta ja huoltovastuista samoin kuin avo-ojan osalta.

Oikaisuvaatimuksessa on edellytetty, että kun aidan sijaintikatselmuksen ajankohta on tiedossa, tulee siitä ilmoittaa ajoissa oikaisuvaatimuksen tekijälle sekä Asunto Oy Espoon Puistotie 6:n hallitukselle.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty myöhemmin erillisellä sähköpostilla, jossa on tuotu esille, että oikaisuvaatimusta käsiteltäessä tulee ottaa tonttien välisen avo-ojan toimivuus. Avo-ojaa on raivattu nykyisin noin kaksi kertaa vuodessa, koska sen pohja kasvaa erinäistä kasvillisuutta. Tähän saakka avo-ojaa on vuosikymmenten ajan pidetty huollettuna hulevesien virtaamisen varmistamiseksi lähinnä juuri naapuritaloyhtiön hallituksen puheenjohtajan toimesta. Viestin liitteenä on lähetetty selventämään tilannetta tulvineeseen avo-ojaan vuonna 2002 liittyvä Selvitys / toimenpidepyyntö ja sen liitteenä 3 valokuvaa (oheismateriaalissa).

#### HANKKEESEEN RYHTYVÄN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut kokonaisuudessaan oheismateriaalissa olevan vastineen, jossa on todettu istutettavaan pensasaitaan liittyen, että lupatontin puolelle istutettavaksi aidaksi on suunniteltu pihasyreeni, taimikooltaan 50-70 cm. Tiheän kasvuston ansiosta pihasyreeni-aitaa on pidetty oivallisena suoja-aitana pihan tai

leikki- ja oleskelupaikan ympärillä. Viheraidan huolto kuuluu As Oy Espoon Palokärki -yhtiölle ja se on huollettavissa oman tontin (Palotie 42) puolelta. Avo-ojaan liittyen on todettu, että oja perataan kasvillisuudesta rakentamisen yhteydessä. Jatkossa kumpikin taloyhtiö vastaa avo-ojan huollosta omalta puoleltaan.

Kysymykseen, miksi avo-oja jää paikalleen, on vastattu seuraavasti: nykyisessä tilanteessa avo-ojaan johdetaan rakennettavan tontin lisäksi muiden tonttien hulevesiä. Rakennettavan tontin hulevedet tullaan keräämään ja johtamaan myös rakennettavan tontin nurmialueelta kaupungin hulevesiverkostoon. Koska ojan kuormitus pienenee rakentamisen jälkeen, ei nykyiseen toimivaan ratkaisuun ole nähty tarvetta tehdä muutoksia. Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen mukaan tonttien omistajat vastaavat ojan kunnossapidosta.

#### PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä 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.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt oikaisuvaatimuksen asunto osakeyhtiön osakkaana ja asukkaana. Valitusoikeutta voidaan siten tarkastella ainoastaan pykälän 3 kohdan nojalla. Pääsääntöisesti rakentamisen naapurikiinteistölle ei voida katsoa välittömästi vaikuttavan pykälässä tarkoitettulla tavalla osakkaan oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun.

Oikaisuvaatimuksenalaisessa lupapäätöksessä hyväksytyssä asemapiirroksessa on jäänyt esittämättä kiinteistöjen 40-331-16 ja 40-331-3 välillä oleva avo-oja, jota oikaisuvaatimus on muun ohella koskenut. Piirroksesta on siten voinut saada sen vaikutelman, että vesien ohjausta muutetaan rakentamisen yhteydessä siten, että yhteinen rajajoja peitetään. Oikaisuvaatimuksen tekijän osakeomistuksen perusteella hallitsema asuinhuoneisto D sijaitsee tontilla 3 rakennuspaikan kiinteistön rajan läheisyydessä. Edellä esitetty huomioon ottaen, voidaan kyseisessä tapauksessa katsoa oikaisuvaatimuksen tekijällä olevan oikeus pykälän 3 kohdan nojalla oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Asemakaava ei edellytä tontin aitaamista eikä tontille ole asemakaavamääräyksissä määrätty istutuksia tai kaavakartassa osoitettu istutettavaa tontin osaa, hanke on näiltä osin asemakaavan mukainen.

Asemapiirustusta on täydennetty oikaisuvaatimuksessa esille tuotujen seikkojen osalta: piirustuksessa on esitetty tonttien välisellä rajalla molempien tonttien puolella sijaitseva avo-oja sekä lupatontin istutettavan pensasaidan sijainti (avo-ojan lupatontin puolella) ja laji (syreeniaita, leikkauskorkeus 150 cm) sekä ojan ja istutettavan pensasaidan hoitovastuu tekstinä siten, että hankkeeseen ryhtyvä hoitaa oman tontin puolella sijaitsevan ojaosuuden ja pensasaidan oman tontin puolelta. Lisäksi suunnitelmaan on täydennetty tilapäinen noin 1,5 m etäisyydelle rajasta rakennettava 70 cm korkea puuaita, joka rakennetaan istutettavan pensasaidan leikkialueen puolelle estämään lasten pääsy leikkialueelta ojaan siihen asti, kunnes pensasaita on kasvanut tavoitekorkeuteen. Koska ei esitetä rakennettavaksi raja-aitaa, ei lupamääräyksiin ole tarpeellista kirjata aidan sijaintikatselmusta.

#### TIEDOKSI

Oikaisuvaatimuksen tekijä

#### OHEISMATERIAALI

Asemapiirustus, 2 kpl (leimattu ja oikaisuvaatimuksen jälkeen täydennetty)

Lupa-arkkitehdin päätös

Oikaisuvaatimus

Selvitys / toimenpidepyyntö ja sen liitteenä 3 valokuvaa (tulvatilanne vuonna 2002)

Hankkeeseen ryhtyvän vastine

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja samalla hyväksyy täydennetyn asemapiirustuksen.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

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

Purku - ja rakennustyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa on erityisesti huomioitava tontilla sijaitsevista johtolinjoista huolehtiminen rakennustyön aikana sekä tärinämittareiden asennukset naapurien huomautukset huomioiden.

Mikäli tontin lävitse kulkeva hulevesien purkuputki poistetaan, ei sitä saa poistaa ennen kuin uusi hulevesijärjestelmä on saatu toimimaan.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125, 126 a, 127, 135, 139 ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

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

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

EI JULKAISTA - 2022-1485 Oikaisuvaatimus

EI JULKAISTA - 2022-1485 Vastine oikaisuvaatimukseen

EI JULKAISTA - 2022-1485 Lupapäätös

EI JULKAISTA - 2022-1485 liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 13

26.01.2023

EI JULKAISTA - 2022-1485 liitteet 2  
EI JULKAISTA - 2022-1485 liitteet 3  
EI JULKAISTA - 2022-1485 liitteet 4  
EI JULKAISTA - 2022-1485 Asemapiirustus  
EI JULKAISTA - 2022-1485 Asemapiirustus\_OV

Jakelu

Hakija  
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 14

26.01.2023

6345/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 14

§ 14

## **Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 2021-971 liittyvästä loppukatselmuksesta, Vesikelkantie, Kurttila**

Valmistelijat / lisätiedot:

Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut 1.12.2022 rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen koskien rakennusluvan 2021-971 loppukatselmusta, joka on toimitettu 29.11.2022.

Loppukatselmuksesta voi tehdä oikaisuvaatimuksen siinä tapauksessa, jos se antaa aiheen huomautukseen. Loppukatselmuksen suorittamista koskevan MRL 153 §:n 3 momentin mukaan loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä MRL 150 §:n 3 momentissa säädetään.

MRL 150 §:n 3 momentin mukaan, jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Kyseessä olevassa loppukatselmuksessa katselmuksen toimittanut viranhaltija ei ole kirjallisesti määrännyt tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi MRL 150 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla. Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan loppukatselmus on hyväksytty. Loppukatselmuspöytäkirjaan ei ole sisällytynyt sellaista maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua määräystä tai muutakaan valituskelpoista hallintopäätöstä, joka MRL 187 §:n nojalla voitaisiin ensivaiheessa saattaa oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimivan Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan ratkaistavaksi. Loppukatselmuspöytäkirja on liitetty



oheismateriaaliksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimus koskee Espoon kaupungin rakennustarkastajan tekemää luvan 2021-971 loppukatselmusta, sekä viranomaisten toimintaa lupamenettelyssä, käyttöönottokatselmuksessa, iv-katselmuksessa sekä loppukatselmuksen hyväksymisessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän viittaamissa muissakaan asioissa kuin loppukatselmuksen toimittamisessa ei ole tehty sellaista asian ratkaisua, johon voisi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Rakennuslupapäätökseen 2021-971 ei ole haettu muutosta ja lupa on lainvoimainen. Tosiasiallinen hallintotoiminta jää hallinnollisen muutoksenhaun ulkopuolelle.

Sovellettavat säännökset

MRL 150 §:n 3 momentin mukaan jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään MRL 187 §:ssä.

MRL 153 §:n 3 momentin mukaan loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä MRL 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään.

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 190 §:n 1 momentin mukaan muutosta kunnan viranomaisen MRL:n mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a, 189 b ja 190 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 1 momentin mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### Rakennuslupa 049-2021-971 ja sitä koskeva loppukatselmus

Lupa-arkkitehti on myöntänyt 29.07.2021 antamallaan päätöksellään § 74 kiinteistölle [REDACTED] rakennusluvan 2021-971 kuuden yksiasuntoisen pientalon (1,2,3,4,5,6) ja kuuden autokatos-varaston rakentamiselle ja yksiasuntoisen pientalon (6168) ja varaston (ei nroa) purkamiselle. Rakennusluvan hakija on ollut Scandinavian Trading Group 2001 Oy Ab.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut 24.11.2022, että loppukatselmus voidaan toimittaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 153 §:n 2 mom. mukaan. Kohteessa on toimitettu loppukatselmus 29.11.2022.

Loppukatselmuspöytäkirjassa on todettu seuraavaa:

Talon E eteläpuolen terassille suunniteltu lasitus on toteutettu. Muiden talojen osalta lasitusta ei toteutettu.

Talo D:n piha-alueella ei urakoitsija ole voinut tehdä toimenpiteitä, koska rakennuttaja ei antanut lupaa työskennellä alueella.

### Oikaisuvaatimuksen tekijä

[REDACTED]  
kiinteistön [REDACTED] osaomistaja

### Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimus koskee Espoon kaupungin rakennustarkastajan tekemää luvan 049-2021-971 loppukatselmusta sekä viranomaisten toimintaa lupamenettelyssä, käyttöönottokatselmuksessa, iv katselmuksessa sekä loppukatselmuksen hyväksymisessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on ostanut poikansa kanssa osuuden kiinteistöistä [REDACTED] osoitteesta [REDACTED]. Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Oikaisuvaatimus koskee hallinta-aluetta D.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että rakennusvalvonta on toiminut lupaa myöntäessään ja katselmuksissaan maankäyttö- ja rakennuslain, Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen, sekä kaavamääräysten vastaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakenneinsinööri on hyväksynyt rakennusluvan 049-2021-971 loppukatselmuksen rakennusluvan vastaisesti ja kirjannut valheellisen tiedon määräalan D osalta:

Talo D:n piha-alueella ei urakoitsija ole voinut tehdä toimenpiteitä, koska rakennuttaja ei antanut lupaa työskennellä alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakenneinsinöörille ja urakoitsijalle on toimitettu useaan kertaan kirjallisesti lupa toteuttaa työt määräalueella D rakennusluvan mukaisesti.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että urakoitsijalla on oikeus saattaa urakka loppuun sopimustamme sitovien Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehtojen rys-9 1998 mukaisesti, sekä urakkasopimuksen mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että loppukatselmus on hyväksytty vaikka oikaisuvaatimuksen näkemyksen mukaan:

1. Painanteita ei ole toteutettu rakennusluvan mukaisesti
2. Korkeusasemat eivät vastaa asemapiirrosta
3. Kaavamääräysten mukaisia reuna-alueen istutuksia ei ole toteutettu
4. Pintavesiä ei ole ohjattu oikein
5. Rinne aiheuttaa vaaran kiinteistöllemme.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Loppukatselmuksen pöytäkirja
- EI JULKAISTA Lupapäätös 2021-971-A
- EI JULKAISTA RAM  
03\_Julkis\_Leikk\_Vesikelkantie\_Talo\_D\_700259\_RevA
- EI JULKAISTA RAM 01\_Asema\_Vesikelkantie\_8\_700256-261\_RevA
- EI JULKAISTA lv\_asemakuva\_700256\_700261\_hulevedet
- EI JULKAISTA Oikaisuvaatimus loppukatselmus lupa 049-2021-971
- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 1\_Painanteen korkeusasemat\_a3
- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 2 luiska Julkis\_Leikk\_Talo\_D\_700259\_RevA

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 14

26.01.2023

- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 3\_luiska\_asema\_A3
- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 4\_ Lausunto
- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 5\_Käyttöönottotarkastus  
28.4
- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 6\_Lupapäätös 2021-971-A
- EI JULKAISTA oikaisuvaatimuksen liite 7  
Loppukatselmuspöytäkirja 049-2021-971
- EI JULKAISTA Pääsuunnittelijan selvitys

### Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen kohdekiinteistön omistajat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 15

26.01.2023

12/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 15

§ 15

## Luvattoman rakennustyön keskeyttäminen, Lahnuksentie, 02970 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:  
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää:

1. merkitä tiedokseen kiinteistöä [REDACTED] koskevan, 16.11.2022 päivätyn keskeytysmääräyksen
2. pysyttää keskeytysmääräyksen voimassa
3. olla ilmoittamatta asiasta poliisille esitutkintaa varten
4. että tätä päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää sekä
5. veloittaa toiminnan keskeyttämisestä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan mukaisen 600 euron suuruisen maksun. Kiinteistön omistaja vastaa maksun suorittamisesta.

### Perustelut

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 20.10.2022 saapuneen ilmoituksen mukaan kiinteistön alueella suoritettiin rakennustöitä, joilla ei mahdollisesti ole rakennuslupaa. Ilmoittajan mukaan kiinteistöllä oli rakennettu kahden merikontin alle perustukset, joiden päällä merikontit olivat ja lisäksi merikonttien päälle oli rakennettu katto.

Valvontakäynnillä 9.11.2022 todettiin, että kiinteistölle oli rakennettu ilmoittajan kuvailema rakennus tai rakennelma. Rakentamiselle ei ole haettu rakennuslupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Saman lain 126 §:n mukaan rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Luvattomat rakennustyöt on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n nojalla heti keskeytettäväksi kiinteistön omistajalle ja vuokralaiselle 16.11.2022 tiedoksi annetulla keskeytysmääräyksellä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n 1 momentin mukaan, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Säännöksen 2 momentin mukaan rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Säännöksen 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Tekoa on tässä tapauksessa pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

### **Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä**

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (tullut voimaan 1.8.2021) 16 §:n mukaan viranhaltijan antama keskeytysmääräys ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan keskeyttämisen pysyttämisen tai poistamispäätös (MRL 180 §) päätöstä kohden on työmäärästä riippuen 150 € / h, kuitenkin vähintään 600 € ja enintään 3000 €.

Tässä päätöksessä veloitettava 600 euron suuruinen maksu perustuu asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin.

### **Sovellettavat säännökset**

Perusteluissa mainitut

### **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Kiinteistö ja sen omistaja**

[REDACTED]

#### **Kiinteistön vuokralainen**

[REDACTED]

#### **Asianosaisen kuuleminen**

Kiinteistön [REDACTED] omistajalle ja vuokralaiselle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen asiassa. Asiassa ei ole annettu vastinetta.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA Keskeytysmääräys 16.11.2022
- EI JULKAISTA Tiedoksiantotodistus omistaja
- EI JULKAISTA Tiedoksiantotodistus vuokralainen
- EI JULKAISTA Kuvat kiinteistöltä

### **Tiedoksi**

Kiinteistön omistaja  
Kiinteistön vuokralainen

158/10.03.00/2023

## § 16

**Uudisrakennuslupa 2022-1204 Niittyportti 8**

Päätöspäivämäärä 26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-52-23 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2453.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 8 02200 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3700.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>		
<b>Hakija</b>	As. Oy Espoon Luhtavilla c/o Skanska Talonrakennus Oy PL 114 00101 HELSINKI			
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (115M), maalämpökaivoja  Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus 1 104028115M			
	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	4753.0	4753.0	15455.0	6
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1			
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	08.09.2022	.	
	Kaupunkimittausyksikkö	24.08.2022	Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	10.01.2022	Ehdollinen	
	Länsimetro Espoo	02.11.2022	Puoltava	
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	03.11.2022	Puoltava	



	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	04.11.2022	Puoltava
	Metron rataisännöinti	23.11.2022	Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 14 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen ELY-keskuksen poikkeuslupa Rakennushankeilmoitus RH2 Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Johtoselvitys Kerrosalalaskelma ja -kaavio Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake Palotekninen suunnitelma Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (71) Meluselvitys Ääneneristävyys selvitys Ilmanlaatuselvitys Väritetyt julkisivut ja havainnekuvat Ympäristöselvitys VSS-piirustus Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma Tulvariskiselvitys Selvitys yhteis- ja aputiloista Hankeselostus		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.		

**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 näitä väyliä lähinnä sijaitsevat rakennukset tulee asemakaavan mukaan rakentaa ensin melusuojana.

Tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle, jolle on tonttijaossa määritelty enimmäiskerrosala

3700 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-, kiinteistöhoito- 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 sekä kahdesta asunnosta. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuin kerroksia. Maanalaisia tiloja ei ole.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 62 kpl, keskipinta-alaltaan 51 m2. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Ilmanvaihto on asuntokohtainen. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelyinä 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 asuin kerrosalaa käytetään 3699 kem2 ja jäljelle jää 1 kem2. Rakennettava kerrosala on yhteensä 4753 kem2, josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinä vahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 380 kem2 sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 674 kem2.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Liikuntaesteisten autopaikkoja on suunniteltu yksi autopaikka asemakaavan vaatimaa vähemmän. Hakija perustelee poikkeamista asemakaavamuutoksen aikaan esillä olleella, koko korttelin autopaikkamäärään perustuvalla laskelmalla. Kaavoittaja on puoltanut ratkaisua ja poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa vähintään 34 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikoista on osoitettava liikuntaesteisille 2 LE-ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 LE-ap kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 34 ap, joista 33 ap sijoittuu LPA-1 -tontin pysäköintilaitokseen ja 1 ap liikuntaesteisten autopaikkana lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä LPA-1 -tontin ajoväylälle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa vähintään 124 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 125 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 99 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka läheltä sisäänkäyntejä.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan viivytysohjainten ja -putkien kautta hulevesiverkkoon.

Hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohje pesu- ja kuivaustilojen, talosaunojen sekä ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja apuvälinevarastojen suhteen. Kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesutornille ja pyykkikaapille. Kerhohuoneen ja vilvoitteluterassin yhteydessä sijaitseva saunaosasto on tilava ja toteutetaan hakijan mukaan laadukkaana. Varastotilat ovat hyödyntämiskelpoista korkeaa huonetilaa ja alitus on pinta-alaltaan pieni. Rakennettava kortteli on liito-oravien esiintymisen ydinaluetta. Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan mukaan esiintymisalueen hävittämällä 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 suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien 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 päättöehdotus

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

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

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.

Ilmanvaihdon seinäpuhalluksen toimivuus osoitettava erikoissuunnitelmissa.

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.

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon metroradan suuntaan.

Noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

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 nostopaikkoineen 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

p. 040-193 4988

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Esittelyaineisto\_YRLTK 049-2022-1204

**Jakelu**

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

71/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 17

26.01.2023

161/10.03.00/2023

§ 17

### Uudisrakennuslupa 2022-1660 Suviniitynkuja 3

Päätöspäivämäärä

26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.2.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-40-190-5 ESPOON KESKUS Pinta-ala 2564.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Suviniitynkuja 3 02770 ESPOO  Asemakaava AK IVu(1/2)/Vu(1/2), 5100 +prsh>15 +15 % +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5100.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Kahden asuinkerrostalon (1, 2) rakentaminen  Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104043805S	5240.0	5171.0	18325.0	5
	2	1040438153	1925.0	1902.0	7402.0	4
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Kaupunkimittausyksikkö 23.11.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 16.08.2021					
				Mahdollistava Ehdollinen		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 25 kpl Väestönsuojapiirustus Hankekuvaus					

Pöytäkirjaote, 3 kpl (sis. valtuutukset)  
Kaupparekisteriote, 3 kpl  
Valtakirja, 2 kpl  
Hallinnanjakosopimusluonnos  
Autopaikkaselvitys  
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
Korttelisuunnitelma  
Naapurin kuuleminen, 2 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Pohjavedenhallintasuunnitelma  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennetyypit  
Selvitys kosteudenhallinnasta, 6 kpl  
Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma, 2 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Meluselvitys  
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä, 2 kpl  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Värilliset julkisivut  
Muu kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
Selvitys vaiheittaisesta käyttöönotosta  
**Lisäselvitykset ja poikkeukset**  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon rakentamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Suviniitynkuja 3 c/o T2H Espoo Oy. Rakennuslupaa haetaan kolmelle asuintaloyhtiölle: pistetalo As Oy Espoon Asemarinne (3A) sijoittuu tontin kaakkoisosaan ja lamellitalo As Oy Espoon Resiina (3B) ja As Oy Espoon Veturi (3C) luoteeseen.

Korttelissa olevan toisen asuinrakennustontin (4) kerrostalot on jo rakennettu ja loppukatselmoitu.

#### ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi rakennusala, joista kaakkoiskulman rakennusala neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen rakennusala viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa saa lisäksi ullakon tasolla käyttää



kerrosalaan laskettavaksi tilaksi puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 5100 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen, talotekniikan vaatimat tilat kaikissa kerroksissa sekä väestönsuojat ja muuntamotilat. Lisäksi on mahdollista rakentaa asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat aputilat, harraste- ja varastotilat, polkupyörien säilytystilat, jätehuoneet ja kiinteistönhuoltotilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (765 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia liike-, työ- ja palvelutiloja maantasoon, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 5 % (255 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja kattomuodon tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. IV-konehuone tulee toteuttaa osaksi rakennuksen kokonaisuutta. Rakennusten porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti molemmille puoleille taloa.

Tontin lounais- ja luoteisreunat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Siltakadun varrelle sijoittuvan rakennuksen luoteisjulkisivun kokonaisuääneneristävyyden on oltava liikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Mikäli ko. julkisivun puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinän. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin sekä hulevesien ja tilojen maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennukset ovat 4- ja 5- kerroksiset, lisäksi rakennuksissa on ullakko. Ullakon tasolle sijoittuu osa ullakon alapuolisen kerroksen asuntojen matalista parvituloista, joita toteutetaan myös ullakolle rakennettaviin asuntoihin. Rakennuksen kerroskorkeus on normaalia suurempi, noin 3300 mm ja parvellisissa asunnoissa noin neljä metriä. Asuntoja toteutetaan yhteensä 125: pistetaloon toteutetaan 32 asuntoa ja lamellitaloon 93 asuntoa. Kaikkien parvekkeiden lasittamiselle haetaan lupaa: parveke lasitetaan rakentamisen yhteydessä, mikäli ympäristön ääniolosuhteet niin edellyttävät. Tontin kahden asuinrakennuksen yhteistilojen käytöstä sovitaan hallinnanjoolla. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan varastotilojen lisäksi yhdeksän asuntoa. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on pääosin noudatettu. Kuivaushuonetta ei toteuteta, pesulassa on sekä kuivausrummut että kuivauskaappeja. Saunaosastoja toteutetaan neljän sijasta kaksi, toinen lamellitalon 1. kerrokseen ja toinen keittiötilalla varustetun kerhotilan yhteyteen ullakon tasolle, kaikilla em. tiloilla on

sisäpihalle avautuva parveke.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on osin omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta, sisäpihalla pelastautuminen tapahtuu parvekkeilta palokunnan tikasautolla, sillä pelastustie on jo toteutettu naapuritontin 4 rakennuksia varten. Parvituloista ei ole erillistä varatietä, vaan niiden poistumismatkalaskelmissa on huomioitu enimmäisetäisyydet.

Julkisivut ovat pääosin poltettua puhtaaksimuurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivussa tehostemuurausta. Parvekevyöhykkeet muodostavat kolmiulotteisen julkisivuaiheen, jossa vertikaalisia linjoja halkovat tehostetiililaatalla tehdyt horisontaalilinjat. Parvekkeet ovat visuaalisesti sisäänvedettyjä, yhtenäinen osa kutakin julkisivupintaa. Parvekekaiteet ovat kirkasta lasia. Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto.

Tontin ajoyhteys on idästä Suviniitynkujan puolelta. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan sisäpihalle. Yhteisjärjestelyinä toteutettava jätteiden syväkeräysjärjestelmä sijoitetaan muurilla rajattuna ajoliittymän läheisyyteen. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Hankkeessa käytetään Kuivaketju 10:n riskilistaa ja rakentajan omiin laatuvaatimuksiin perustuvaa järjestelmää. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 7073 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5100 kem2 ja se käytetään kokonaan. Rakennettavasta kerrosalasta on asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta 1432 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 541 kem2. Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistönhuoltotiloja toteutetaan tontilla noin 12,6 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennukset poikkeavat asemakaavasta seuraavalla tavalla:

- Rakennus 3A ylittää rakennusalan rajan koillisella julkisivulla 185 mm ja luoteisella julkisivulla 540 mm (parveketaustaseinä). Rakennus 3BC ylittää rakennusalan rajan kaakkoisella julkisivulla 320 mm (parveketaustaseinä). Perustelu: Ylitys on vähäinen, mutta olennainen asuttavuudelle ja kalustettavuudelle huoneistojen sisällä.
- Molemmat rakennukset ylittävät rakennusalan rajan lounaisella julkisivulla 250 mm istutusalueelle.

Perustelu: Asemakaavassa ulokeparvekkeet on kielletty. Parvekkeet ovat visuaalisesti osa julkisivua, joka on ulotettu tontin rajaan saakka parvekkeiden linjaan.

- Ullakolla käytetään yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala rakennusten ullakoilla on rakennuksessa A noin 276 kem2, joka on noin 68,5 % suurimman kerroksen alasta ja rakennuksessa BC noin 676

kem2, joka on noin 75 % suurimman kerroksen alasta. Suunnitelmien mukaisesti toteutetun ullakon kaupunkikuvallisen ilmeen on todettu pysyvän hallittuna ja rakennusoikeutta ei ylitetä. Alueelle on myönnetty vastaavia vähäisiä poikkeamia.

- Parvekkeita rajaavissa osuuksissa (pilarit ja palkit) käytetään muurauksen sijasta tiililaattapintaisia elementtejä. Julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Elementtien käyttöä perustellaan sillä, että ratkaisu helpottaa palkkimaisten rakennusosien valmistusta ja asentamista. Valitsemalla muuta seinää vastaava tiililaatta ratkaisu noudattaa muun julkisivun kaupunkikuvallista ilmettä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitoksiin. Jos pysäköintialueelle toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja tulee asuinrakennusten korttelialueella rakentaa vähintään 1 le-ap / alkavaa 30 ap. Ainakin osa le-autopaikoista tulee sijoittaa tontille. Autopaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 63 ap. Autopaikkoja toteutetaan sallittu vähennys huomioiden 57 ap, joista 55 ap sijoitetaan nimeämättömän tontin etelänpuoleisen korttelin LPA-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja 2 ap toteutetaan tontille liikuntaesteisille mitoitettuina ja osoitettuina.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 250 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 250 pp ja myös ulos lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin (10 pp).

Tontin rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan läntisemmän rakennuksen B-porrashuoneen yhteyteen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 102 m2 136 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Hissillä on pääsy kaikkiin asuinkerrokseen, ei kuitenkaan asuinparvien tasolle.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tontin hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB. Rakennuksen parvekkeista osa täytyy lasittaa. Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän rakennusten välisellä piha-alueella viivytysputkissa (19 m<sup>3</sup>) ennen niiden johtamista Siltakadun hulevesiverkkoon.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Kiinteistöä rasittaa ja kiinteistö on samalla oikeutettu yhteiseen kulkuyhteyteen korttelin naapuritontin 4 kanssa. Ko. ajoyhteys toimii mm. pelastustienä tontin 4 sisäpihan puoleisille varateille. Lisäksi tontin kolmen hankkeeseen ryhtyvän kesken tehdään hallinnanjakosopimus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt tontin kahden asuinrakennuksen hankekokonaisuutta kerran yhdessä korttelin eteläpuolella olevan puiston etelänpuoleisen tontin 8 rakennushankkeen (kaksi rakenteilla olevaa kerrostaloa) kanssa ja puoltanut sitä esteettömyyden ja polkupyöräsäilytyksen toimivuuden tarkistamista koskevin huomautuksin, jotka on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa.

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

#### MUUT LAUSUNNOT

Tontin rajan yli ulottuville perustusrakenteille ja salaojille on myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa (2022-726).

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei 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  
rakennelaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

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. Ympäristö- ja 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.

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 aloituskokouksen järjestämiseksi.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Luvan asiakirjoihin tulee edelleen toimittaa paloturvallisuussuunnitelmat, jotka on esitelty pelastuslaitokselle.

Ennen muuraustyöhön 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 vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

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

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat (57 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

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

**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Esittelyaineisto\_YRLTK 049-2022-1660

**Jakelu**

Hakija

162/10.03.00/2023

## § 18

**Uudisrakennuslupa 2022-1538 Hannuksenkuja 22**

Päätöspäivämäärä

26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.2.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-125-9 KAITAA Pinta-ala 1073.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hannuksenkuja 22 02270 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e = 5,03 + 15 % 5400.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1)  Pääsuunnittelija: Anttila Jesse arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040431610	7429.0	7429.0	24452.0	13
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	02.11.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	24.11.2022				Mahdollistava
	Länsimetro Espoo	11.11.2022				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.09.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.11.2021				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	03.01.2023				Ehdollinen



**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 22 kpl  
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja  
Valtakirja 2 kpl  
Hankekuvaus  
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä  
Metron rataisännöinnin lausunto  
Länsimetron lausunto  
Katukorkeusilmoitus ja katujen tasauspiirustus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma ja -kaavio  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitys  
Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä  
Parvekkeiden meluntorjunta  
Meluselvitys  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Hulevesisuunnitelma  
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti  
Aputilojen mitoitus  
Tuulisuusselvitys  
Pihasuunnitelma  
Ulkoväriyssuunnitelma  
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Paloturvallisuuden riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 104 ja niiden keskipinta-ala on 41 m<sup>2</sup>.

Hakijatonttiin pohjoispuolella rajoittuvalle tontille 31-125-10 on 8.12.2022 myönnetty uudisrakennuslupa 2022-1554 nelikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

**ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen

asuinkerrostalon, jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusala sijoittuu tontin pohjoisrajaan kiinni. Pohjoispuolen LPA-1-alueelle rakennetaan pysäköintilaitos, josta on oltava suora käynti asuinrakennukseen. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen ala talousrakennukselle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuuratua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin ja tulvariskin huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

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

#### RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 13-kerroksinen asuinrakennus. Rakennuksessa on asemakaavan mukaisesti liiketila ensimmäisessä kerroksessa ja asuntoja palvelevia yhteistiloja alimpien kerrosten lisäksi ylimmässä kerroksessa. Asuinrakennus rakennetaan kolmen kerroksen osalta kiinni pohjoispuolen tontille rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen. Asuinrakennuksesta on suora käynti pysäköintilaitoksen ensimmäiseen ja kolmanteen kerrokseen sekä katolle, missä sijaitsevat asukkaiden melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee eteläpuolella, missä kulkee myös tonttiin rajoittuva kevyenliikenteen reitti Jerikonpolku. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva liiketila avautuu asemakaavan mukaisesti itään Finnoonsilta-kadun suuntaan. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Maantasokerroksen julkisivuissa on käytetty keraamista vaalean ja tummanvihreää tiililaattaa ja parveketustoissa sekä pohjoisjulkisivun osassa vaihtelevin vihreän ja sinisen sävyin maalattua betonia. Sävyt ovat korttelisuunnitelman mukaisia. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet tai asuntopiha. Katolle on varauduttu asentamaan aurinkopaneeleja.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 5 400 kem<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 810 kem<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinrakennuksessa

edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 7 429 kem<sup>2</sup>, josta 5 349 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 804 kem<sup>2</sup> (14,9 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 695 kem<sup>2</sup> on porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ja 581 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta. Pohjakerroksen pinta-alasta 93 kem<sup>2</sup> (15,1 %) on käytetty liiketilaa varten.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET:

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

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem<sup>2</sup> liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten asemakaavan vaatimat 52 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 53 autopaikasta kolme on mitoitettu liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat on sijoitettu rakennukseen kiinni naapuritontin 31-125-10 puolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem<sup>2</sup>. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 208 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 144 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty erillinen paloturvallisuussuunnitelma, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Rakennuksessa on kaksi palolta suojattua uloskäytävää, palomieshissi, kiinteä sammutusvesiputkisto ja painovoimainen savunpoisto.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys sekä selvitykset ulkovaipan ääneneristyksestä ja parvekkeiden meluntorjunnasta. Selvityksissä on esitetty parvekelasituksiin, ikkunoihin ja parvekeoviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet johdetaan viivytyspotkien kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Kohteessa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia kohdennettuna kohteeseen.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat sekä pääsy kattopihalle ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kolme.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmat on päivitetty lausunnon mukaisiksi.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että hanke sijoittuu metron maanalaisen kaavan 940100 alueelle aivan metron Finnoon huoltotunnelin sivulle ja samalla HSY:n purkutunnelin päälle. Länsimetron kannalta oleellista on varmistaa metron kallio- ja betonirakenteiden, metron tilojen sekä metron toimintaan liittyvien laitteiden turvallisuus ja välttyä näihin kohdistuvilta vaurioilta. Oleellista on myös taata metrol liikenteen häiriötön toiminta kaikissa rakentamisen vaiheissa. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinä liittyen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelu on antanut 21.11.2022 puoltavan lausunnon hakijatontin asuinrakennukseen kiinni rakennettavan pysäköintilaitoksen rakennusluvasta 2022-1554. Lausunnossa todetaan, ettei hankealue sijaitse merivesitulvariskialueella, eikä hankealueen läheisyydessä ole havaittu hulevesitulvariskejä vuoden 2018 kartoituksen perusteella. Lisäksi hankealue ei sijaitse potentiaalisella happamien sulfaattimaiden esiintymisalueella. Rakentamisen aikana on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintilaitoksen tontin 31-125-10 välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin asuinrakennuksen pysäköintipaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen, oleskelu- ja leikkipihan sijoittamisesta

pysäköintilaitoksen katolle, rakennusten välisen palomuurin korvaamisesta osastoivilla rakenteilla sekä irtaimistovarastojen savunpoistoluukkujen sijoittamisesta asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen väliseen seinään. Lisäksi hakijatontin ja sen eteläpuolella sijaitsevan kerrostalotontin 31-124-6 välillä on sovittu yksikerroksisen talousrakennuksen ja naapuritontin asuinkerrostalon välisen palomuurin korvaamisesta osastoivilla rakenteilla. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

#### Esittelijän päättöehdotus

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:**

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Ennen rakentamistoimenpiteitä Länsimetrolle tulee toimittaa lausuttavaksi selvitys perustuskuormista ja niiden vaikutuksista huoltotunnelin kalliorakenteeseen.

Metron huoltotunnelissa pitää tehdä katselmuksot ennen rakentamista ja rakentamisen jälkeen.

Tunnelissa tehtävien katselmusten pitää kattaa alue, joka ulottuu vaakasuunnassa 20 metrin päähän rakennuksen perustuksista. Metron rataisännöinnin lausunnon mukaisesti ns. huoltoajotunneli pitää katselmoida urakoitsijan hankkiman kolmannen osapuolen tarkastajan avulla (tärinäkonsultti).

Työt metro- ja raitiotieradan läheisyydessä -ohjeita tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n lausunnon mukaisesti.

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.

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

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

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

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

Esittelyaineisto\_YRLTK 049-2022-1538

**Jakelu**

Hakija

165/10.03.00/2023

## § 19

**Uudisrakennuslupa 2022-1605 Karvasmäentie 8**

Päätöspäivämäärä

26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.2.2023

**Rakennuspaikka**

49-64-1-10

Karvasmäentie 8

KARVASMÄKI

02740 ESPOO

Pinta-ala 164034.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusYS, 164000 +1% +p+liikenne+huolto,  
a/ma, +56.0, Sosiaalitointa ja  
terveydenhuoltoa palv rak kortteliKaavanmukainen  
rakennusoikeus164000.0 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala98937.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä / Hallinto-osasto  
PL 100  
00029 HUS**Toimenpide**Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen (1) ja autokatosrakennelman  
rakentaminen, osastorakennukseen liitettävän olevan  
sairaalarakennuksen (2 / 103309718J) sisäiset tilajärjestelymuutokset,  
tilojen hyväksyminen kokoontumiskäyttöön, aurinkopaneelin  
asentaminen julkisivuihin, maalämpökaivojen poraaminen,  
rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Pesonen Merja Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan Pysyvä

rakennus rakennustunnus

1

1040429484

Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten

51058.0 45710.0 239746.0 5

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen  
vaativa**Rakenteellinen  
paloturvallisuus**

Paloluokka P1



**Lausunnot**

Espoon seudun ympäristöterveys	04.11.2022	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 10 kpl (2 huomautusta)	01.12.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö	16.11.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	12.09.2022	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	16.11.2022	Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 18 kpl  
Aloittamisoikeushakemus  
Valtakirja  
Selvitys kokoontumistiloista  
Selvitys aurinkopaneeleista  
Hankekuvaus  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Johtoselvitys  
Maalämpökaivon etäisyydet  
Maalämpökaivokaavio  
Naapurin huomautus ja vastine, 2 + 2 kpl  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust, palo)  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kosteudenhallintaselvitys  
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta  
Pohjaveden hallintaselvitys  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)  
Lämpösäteilytarkastelu  
Paloturvallisuuden riskiarvio  
Sammutusjärjestelmän suunnitteluperusteet  
Poistumisturvallisuusselvitys, 2 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus  
Meluselvitys  
Ulkoivaipan ääneneristävyytlaskema  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys auto- ja väestönsuojapaikoista  
Maanvuokrasopimus (autopaikat)  
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Esteettömyyssuunnitelma  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto, 2 kpl  
Lausuntoja, 2 kpl (HSL, Raka-työryhmä)  
Vastine esteettömyyslausuntoon  
Lausuntoliite, 1 kpl (Esy)

**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa Jorvin sairaalan uuden osastorakennuksen ja pihamuuriin liittyvän autokatosrakennelman rakentamiseen, osastorakennukseen liitettävän olevan sairaalan sisäisille tilajärjestelymuutoksille, tilojen kokoontumiskäyttöön hyväksymiselle yhteensä 780 henkilölle, aurinkopaneelien asentamiselle ullakon tasolla oleviin julkisivuihin ja 35 maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa maanrakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että hanke pysyy näin kriittisessä aikataulussaan erikoissairaanhoidon palveluiden turvaamiseksi.

**ASEMAKAAVA**

Asemakaavanmukainen käyttötarkoitus korttelissa on YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontin varsinainen rakennusoikeus on yhteensä 164000 kem<sup>2</sup>, josta lupa-alueen rakennusalueelle saa rakentaa 150000 kem<sup>2</sup>. Lisäksi tontille on osoitettu kaksi rakennusala-asuinrakennuksille ja päiväkodille. Alueelle saa rakentaa myymälä- ja liiketilaa asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta enintään 1 %. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat sekä niihin liittyvät huolto-, varasto-, sisäänkäynti- ja kulkutilat sekä porras- ja hissiyhteydet, kiinteistöhoitoon tilat sekä jätehuolto-, lastaus-, huolto- ja tekniset tilat, julkisen liikenteen toimintaan tarvittavat tilat, muuntamotilat ja rakennusten väliset yhdyssillat.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa rakennuksia, joille on tällä lupa-alueella annettu pääosin enimmäisharjakorkeus +56.0 ja osin +49.0. Arkkitehtuurissa tulee välttää rakennusten muurimaista vaikutelmaa Karvasmäentien suuntaan ja rakennusten muodostamaa kaupunkikuvaa tulee jäsenellä julkisivumateriaalein ja -värein sekä eri rakennusosien ryhmittelyllä. Huolto- ja tekniset tilat tulee käsitellä rakennuksen muiden julkisivujen laatutasoa vastaaviksi ja talotekniikan tilat ylimmissä kerroksissa tai ullakon tasolla tulee toteuttaa vähäeleisinä ja julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Myös rakennusten katot tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja viherkattoja tulee käyttää erityisesti potilashuoneiden ikkunanäkyminä olevilla kattopinnoilla. Piharakennukset ja katokset tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoisina. Ko. rakennusalueelle saa sijoittaa kannen- tai maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisäänkäynti- ja kulkutilaa, lastaus-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä julkisen liikenteen toimintaan tarvittavia tiloja.

Lupahankkeen rakennusalan lounaisosassa on ohjeellinen alueen osa, joka tulee rakentaa puistomaiseksi ulkoilupihaksi, jonka soveltumiseen potilaiden ulkoiluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueella sijaitsevat

maalaiset johdot tulee huomioida rakentamisessa. Tontin suunnittelussa on huomioitava joukkoliikenteen toimintaedellytykset ja joukkoliikenteen toiminta-alueelle korttelissa tulee esittää rakennusluvan yhteydessä katusuunnitelmia vastaavat suunnitelmat. Rakennusvalvontaviranomainen kuulee tarvittaessa joukkoliikenteen järjestäjää, mitä ei ole nähty tarpeelliseksi kaavavaiheessa annetun lausunnon vuoksi.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös mm. rakennusten sekä niiden piha-alueiden melun sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

#### RAKENNUSHANKE

Jorvin sairaalan uusi osastorakennus täydentää sairaalakampusta ja tässä yhteydessä uusitaan kantasairaalan pääsisäänkäyntijärjestelyt. Uusi osastorakennus liitetään kiinteästi Jorvin sairaalan päärakennusosaan ja sairaalan pääsisäänkäynti siirretään uuteen osastorakennukseen sen 1. kerrokseen. Olevan sairaalan pääaula tulee osaksi uutta pääaula-aluetta ja olevassa rakennuksessa tehdään tarvittavia muutoksia mm. palo-osastoinnin ja poistumisturvallisuuden vuoksi. Uusi osastorakennus yhdistyy alimman kerroksen tasolla käytävyyhteydellä myös tontin eteläosassa sijaitsevaan sairaalarakennukseen.

Osastorakennus sijoittuu tontin keskeiseen osaan olevalle sairaalalle johtavan ajoyhteyden varteen sen eteläpuolelle, jolla sijainneiden sairaalarakennusten purkamiselle on myönnetty lupa 2022-543 ja luvan mukaiset purkutyöt on aloitettu sisätiloissa. Olevan sairaalan olleelle pääovelle johtava ajoyhteys rampeineen sisältyy em. purkulupaan ja puretaan uudisrakennuksen valmistuttua.

Rakennus on pohjamuodoltaan sakaramainen, kolmen siipiosan väliin sijoittuu rakennuksen eteläpuolella oleskelu- ja huoltopiha-alueita ajojärjestelyjen jäädessä pääosin pohjoiseen ja itään. Rakennuksessa on viisi toiminnallista kerrosta sekä vesikaton tasolla sisäänvedettyinä teknisiä tiloja. Alimmainen, 0. kerros sijoittuu osittain maan alle ja tämän alla on osittainen kellaritaso t. Rakennukseen sijoittuu somaattinen vuodeosastotoiminta, synnytystoiminta, lasten vuodeosasto- ja poliklinikkatoiminta, synnyttäneiden vuodeosasto sekä kuvantamisen tilat. Toiminnot, joihin on eniten asiakasliikennettä, sijoittuvat maantasokerrokseen 0 ja 1 tai niiden välittömään läheisyyteen. Kuvantamisen tiloihin on suora yhteys 1. kerroksen pääaulasta. 0. kerroksessa sijaitsee lasten ja nuorten sairauksien poliklinikka ja mm. liikuntasalit kuntoutukseen, poliklinikalta on suora pääsy pihalle, jossa on juoksurata kuntoutusta ja testejä varten. 2. kerrokseen keskittyy synnytykseen liittyvät toiminnot ja vuodeosastot sijaitsevat ylemmissä kerroksissa. Vuodeosastoilla on pääsääntöisesti yhden hengen potilashuoneita wc- ja kylpyhuoneella. Osastoilla on lisäksi oleskelu- ja aulatiloja sekä toimintaa tukevia työ-, tauko- ja huoltotiloja ja

vastaanottohuoneita. Koko rakennusta palvelevat tekniset tilat sijoittuvat alimpaan kerrokseen ja vesikaton tasolle. 0. kerroksen maanalaisiin osiin sijoittuu myös mm. henkilökunnan sosiaalitiloja. Rakennuksessa on 11 kpl kerrosten läpi kulkevaa porrasta, jotka toimivat hätäpoistumisreiteinä. Näistä kaksi porrasta on helppokulkuisia asiakaskäytössä olevia portaita hissien yhteydessä.

Tukimuriin liittyvä noin 47 m<sup>2</sup> laajuinen palo-osastoimaton autokatosrakennelma kotisairaanhoidon autoille rakennetaan 0. kerroksen sisäänkäynnin yhteyteen sisäänajotien varteen. Luvan liitteeksi on toimitettu asiaan liittyvä lämpösäteilytarkastelu.

Olevan sairaalan 2. kerroksen aulasta on uusi poistumistieporras nykyisen poistumisreitien sulkeuduttua. Olevan rakennuksen tilojen muutosalueen laajuus on 1312 m<sup>2</sup>.

Kokoontumistilaksi esitetään pääaula yhteensä 520 henkilölle siten, että 1. kerros 220 henkilölle ja 2. kerros 300 henkilölle, 1. kerroksen kahvila ja siihen liittyvä aulatila 200 henkilölle ja lisäksi kaksi pääaulan perällä 1. kerroksessa olevaa 30 henkilön kokoushuonetta on mahdollista yhdistää 60 henkilön kokoontumistilaksi.

Julkisivujen jäsentelyssä käytetään sairaala-alueelta löytyviä aiheita: rakennuksessa on vaaleat julkisivut, joissa on tummempi ikkunanauha. Julkisivut ovat pääosin vaaleaa keraamista uritettua lankkua. Ikkunanauhojen umpiosissa on taustamaalattu lasiverhous, jossa rytmittyvät maltilliset värit: rakennuksen ulkokehällä sävyt ovat murrettuja sinisiä ja beigejä ja sakaroiden väleissä sävyt ovat lämpimämpiä vihreitä ja beigejä. Sakaroiden päädyissä on ulokeaiheet, joissa on viheristutuksia. Rakennuksen jalusta sokkelipintoineen on tumman harmaata läpivärjättyä ja uritettua betonia. Sisennetyssä iv-konehuoneessa käytetään julkisivupintana aurinkopaneeleita sekä tummanharmaata julkisivusäleikköä, aurinkokeräimiä asennetaan yhteensä noin 1990 m<sup>2</sup> usealle iv-konehuonejulkisivulle. Rakennuksessa on sisäpuolisella vedenpoistolla varusteltu vesikatto.

Osastorakennuksen yhteyteen sen eteläpuolelle toteutetaan koko sairaala-aluetta palveleva toinen huoltopiha. Jätteet kerätään rakennuksessa pudotuskuilujen kautta 0. kerroksen jätehuoneisiin, josta ne kuljetetaan rakennuksen sisäreittejä pitkin Jorvin sairaalan pohjoisosassa sijaitsevalle jätepihalle, joka ei kuulu tähän lupahankkeeseen. Hankkeessa noudatetaan kosteudenhallinnassa A-insinöörien "Kosteusturva" -toimintamallia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on käytetty rakentamiseen käynnissä olevien purkutöiden jälkeen 103715 kem<sup>2</sup> ja varsinaista rakennusoikeutta on käyttämättä 46285 kem<sup>2</sup>. Rakentamiseen käytetään 45710 kem<sup>2</sup>, josta varsinaista rakennusoikeutta on 40598 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 5687 kem<sup>2</sup>. Rakennettavasta kerrosalasta on MRL 115 §:n mahdollistamaa

lisäkerrosalaa 5112 kem2. Myös kaikki 0. kerroksen tasolla olevat tilat lasketaan mukaan kerrosalaan. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ei esitetä käytettäväksi. Myymälä- ja liiketilaa käytetään 26 kem2, joka on nyt käytettävästä rakennusoikeudesta 0,06 %.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaava:

- Osalla pääaulan vesikattoa on kaavassa määräys ylimmästä vesikattokorosta + 49.0. Rakennuksen yhtenäisen räystäslinjan saamiseksi pääaulan vesikatto rakennetaan korkoon + 49.6.  
- Julkisivumääräysten mukaan viherkattoja tulee käyttää erityisesti potilashuoneiden ikkunanäkymien edessä olevilla kattopihoilla. Piharakennukset ja katokset tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoisina. Itäisimmässä rakennuksen sakaroiden välissä potilashuoneista näkee huoltopihan ja kuvantamisen tilojen päällä oleville kattopinnoille. Viherkatto nostaisi vesikattopintaa siten, että myös ikkunoiden alareunat nousisivat ja lapsipotilaiden huoneisiin halutaan ikkunan alareuna vastaavalle tasolle (700 mm) kuin se on muuallakin rakennuksessa; 1200-1500 mm korkeuteen asettuvat ikkunat lasten potilashuoneissa eivät ole laadukas ratkaisu. Katoksen korkeusasemaa ei voida laskea alemmas, koska sen alapuolelle täytyy mahtua korkea kuljetusajoneuvo. Ko. katos toteutetaan bitumikermikattoisena. Kattopinta suunnitellaan visuaalisesti selkeästi ja valaistuksen keinoin elävöitetään kattopintaa.

Asetukset:

1. kerroksen kuvantamisen tilojen palo-osaston koko on n. 3230 m2 paloasetuksessa sallitun 3200 m2 sijasta. Mikäli käytäväalueilla suojataan seiiniä kolhiintumiselta seinäsuojamatolla, poikkeaa sen paloluokitus (esim. Tarkett Wallgard B-s2, d0) paloasetuksen vaatimuksesta (B-s1, d0). Poikkeamia perustellaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Pelastuslaitos on leimannut esitetyn paloturvallisuussuunnitelman em. poikkeamineen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 1 ap / 200 kem2. Hankkeen autopaikkavaatimus on 203 ap.

Rakennusalueella olevien sairaalarakennusten autopaikkavaatimus on yhteensä koko rakennusoikeus käytettynä 750 ap, sairaala-alueelle (lupatontin lisäksi tontit 11 ja 12) on myös tätä tonttia varten toteutettu vaatimusta enemmän autopaikkoja. Alueen ja myös lupahankkeen pysäköinti toteutetaan pääsääntöisesti olevissa pysäköintilaitoksissa.

Purkutöiden yhteydessä alueelta poistuu 35 ap ja uusia autopaikkoja toteutetaan sisäänajoreitin varrelle 22 ap, näistä 19 ap sijoittuu lyhytaikaisina asiakaspaikkoina pääsisäänkäynnin läheisyyteen ja 3 ap 0. kerroksen tasolle rakennuksen länsipuolelle kotisairaanhoidon ajoneuvoille. Asiakaspaikoista on 4 le-ap. Lupatontilla on yhteensä 621 ap ja loput (tarve olisi 129 ap) Espoon sairaalan pysäköintilaitoksessa

(jossa käytössä on 650 ap) tontilla 11, näiden paikkojen käytöstä ei ole perustettu rasietta vaan asemakaavan mukaisesti sovittu sopimuksella kahden sairaalatoimijan välillä (tontti on jaettu sopimuksen laatimisen jälkeen kahteen erilliseen tonttiin). Tontilla 11 sijaitsevista tontin 10 käytössä olevista 650 autopaikasta 16 ap on sähköautojen latauspaikkoja ja lisäksi on ilmoitettu, että lisää sähköautojen latauspisteitä ja latausvalmiuksia ollaan lain edellyttämänä rakentamassa HUS:n toimesta vuoden 2024 aikana. Uudet kotisairaanhoidon 3 ap toteutetaan sähköautojen latauspaikkoina.

Pysäköintipaikkojen lisäksi pääsisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan suurelle saattoajoneuvolle mitoitettuja saattopaikkoja 2 ap ja idän puoleiselle ambulanssipihalle (jolla 4 katettua ambulanssipaiikkaa sekä yksi varapaikka ambulansseille tai invatakselle) toteutetaan yksi suuren ajoneuvon saattoliikennepaiikkaa.

Polkupyöräpysäköintiin on asemakaavan mukaan varattava riittävät tilat. Pyöräpaikkoja toteutetaan asiakkaille ulos 25 pp ja henkilökunnalle yhteensä 146 pp, joista 12 pp ovat kattamattomina ulkona ja loput 124 pp sijoitetaan keskimmäisen rakennussakaran rakennusmassan alle katettuna 0. tasolla.

Hankkeen yhteydessä ei rakenneta väestönsuojaa, sillä tontilla on useissa suojissa riittävästi suoja-alaa lupahankkeelle. Henkilömitoituksella tarkasteltuna olevissa suojissa on 172 suojapaikkaa tarvetta enemmän. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys Jorvin sairaalan väestönsuojapaikoista.

#### ESTEETTÖMYYS

Rakennus on sairaalarakennuksena erityisen esteettömyyden hanke, jossa poiketaan vähäisesti oppaiden suosituksista. Esteettömyys huomioidaan laaja-alaisesti ulko- ja sisätiloissa. Saattopaikkoja toteutetaan yhteensä 7 ap, joista 3 ap suurille saattoajoneuvoille. Pääsääntöisesti suuret invataksit ohjataan rakennuksen taakse ambulanssisisäänkäynnille ajoneuvoliikenteen sujuvoittamiseksi. Pääsisäänkäynti erotetaan muusta julkisivusta värein ja materiaalein ja valaistaan hyvin mutta häikäisemättömästi. Pääovella on äänimajakka ja sen edustalla taktiiliopasteet. Sisäänkäyntien edustat varustetaan sulanapitolämmityksellä. Reitti pysäköintipaikoita katetulle pääsisäänkäynnille on esteetön ja kynnyksetön siten eikä porras- tai luiskarakennelmia ei tarvita. Hankkeessa poiketaan Esteetön rakennus ja ympäristö -suunnitteluoppaan suosituksesta, että le-autopaikat sijaitsevat 10 m etäisyydellä sisäänkäynnistä: etäisyys lähimmältä le-autopaikalta pääovelle on noin 18 m, mikä johtuu rakennuksen koosta, muodosta ja pihan turvallisesta sijoittelusta. Potilashuoneiden wc-tiloissa wc-istuimen etäisyys seinästä on Invalidiliiton ohjeesta poiketen hoitohenkilökunnan työergonomisiin perusteisiin 150–200 mm.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle ja huomautuksia sisältävä esittelymuistio on toimitettu luvan liitteisiin. Suunnitelmia on annetun lausunnon jälkeen muutettu mm.

seuraavasti. Ulkona ambulanssipihalla ajo on muutettu ympäriajettavaksi ja ympäriajettavan reitin varrelle on lisätty yksi LE-saattopaikka, johon ei tarvitse peruuttaa. Etupihan sulanapitoalueeseen on lisätty myös le-autopaikat ja kulku niille. Kulkureitille bussipysäkeiltä sisäänkäynnille on lisätty penkkejä levähtämiseen. Asiakkaiden tupakointialueen tietoja on lisätty suunnitelmiin: alueen etäisyys pääsisäänkäynniltä on yli 30 metriä ja katoksessa on savulta rajaavat seinät. Sisätiloissa aulaan on lisätty yksi molemmin puolin käytettävä le-wc, johon on kulku väljästä aulatilasta; tila on riittävä erilliselle nostimelle eikä katonostinta toteuteta. Pääaulan 1. ja 2. kerroksen välisen liukukäytävän eteen on lisätty pollarit ja huomioraidat. Lisäksi on huomioitu ja huomioidaan jatkosuunnittelussa mm., että sähkömopon käyttö on mahdollista mm. hisseissä, ambulanssisisäänkäynniltä lähtevät asiakkaat ohjataan odottamaan pääaulassa ja desinfiointipisteet sijoitetaan aulatiloihin mahdollisuuksien mukaan kemikaaliyliherkät huomioiden. Tarve aulan ikkunoiden aurinkosuojaukselle sekä auringon häikäisyn ja heijastusvaikutuksen ehkäisylle on todettu tarkasteltavan jatkosuunnittelussa.

Lupamääräyksiin on kirjattu työryhmän pyytämät sisääntuloaulan ja odotustilojen kalustesuunnitelmien sekä opastesuunnitelmien esittely niiden valmistuttua hyvissä ennen rakennusten käyttöönottoa sekä esteettömyyden toteamiseen liittyvä työmaakäynti.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeelle on laadittu ympäristömeluselvitys ja ulkovaipan ääneneristyselvitys, joissa on huomioitu myös helikopteriliikenteen aiheuttama melu.

Liitteeksi toimitetun Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta mukaan kiinteistöllä on maaperän lisätutkimus- ja kunnostustarve (helikopterikenttä sijainnut alueella). Ennen maarakennustöiden alkua alueelle tulee tehdä lisätutkimuksia havaitun kohonneita öljyhiilivetytipoisuuksia sisältävän alueen laajuuden kartoittamiseksi ja haitta-ainepitoisten maiden jatkokäsittelypaikkojen selvittämiseksi. Lisäksi on todettu, että alueella sijaitsee purettavia rakennuksia, joiden alapuolisen maaperän tilasta ei ole vielä tietoa; purettavien rakennusten alapuolinen maaperä tulee tarkastaa purun yhteydessä. Asioista on kirjattu lupamääräyksiä.

Luvan liitteeksi toimitetun pohjaveden hallintaselvityksen mukaan kohteessa ei tarvita erillistä pohjavedenpinnan seuranta, koska kohde ei sijaitse pohjavesialueella eikä kohteeseen tule pysyvää pohjavedenpinnan alennusta.

Hankkeen rakentamisalueen laskennallinen hulevesien viivytystarve perustilanteessa on 168 m<sup>3</sup>. Hulevesiä viivytetään viivytyspainanteissa sekä rakennuksen lounaispuolen piha-alueelle sijoitettavassa viivytyssäilöissä ennen hulevesien johtamista Karvasmäentie hulevesiverkkoon.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon puoltaen sitä viherkatteen käyttämistä kaikilla kylmillä katoksilla ja maantasokerroksen tummasävyisen betonin näkyviin sokkelipintoihin jatkamista koskevin suosituksin. Julkisivun keraamisesta lankusta tuli esittää malli rakennuslupakäsittelyn yhteydessä, joka on hoidettu lupavaiheessa mallinnoksin, koska ko. tuote / lankun muoto on kehitetty tätä hanketta varten ja lankkuja ei ole vielä tehdasvalmisteisena olemassa. Sokkelit toteutetaan suosituksen mukaisena ja viherkatteiden osalle esitetään vähäinen poikkeama.

Hankkeen lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on esitelty teknisessä ennakkopalaverissa, pohjarakenteiden ja rakenneratkaisujen esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### MUUT LAUSUNNOT

HSL on antanut kaavaluonnosvaiheessa hankkeelle lausunnon, jossa on todettu mm., että nykyiset järjestelyt todetaan joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta toimiviksi ja joukkoliikenteen päätepysäkin sekä siihen liittyvien oheistoimintojen säilyminen nykyisellään on hyvä ratkaisu. Joukko-, taksi- ja asiointiliikenteen kannalta on pidetty ensiarvoisen tärkeänä, että jokaiselle liikennemuodolle osoitetaan selkeästi oma paikkansa sairaala-alueella ja niiden käyttöä valvotaan riittävästi. Pääsisäänkäynnin yhteyteen osoitettavien taksiliikenteen nouto- tai jättopaikkojen järjestämisestä on pidetty oleellisena. Rakentamisen aikaiset järjestelyt itse rakentamisen ja sen vaatiman logistiikan osalta on edellytetty toimivan siten, että rakentaminen ei häiritse matkustajien ottamista, jättämistä eikä bussien pysäköintiä niille varatuilla pikapysäköintipaikoilla. Lausunnon sisältö on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Ympäristöterveyden palvelualueen hankkeelle antamassa lausunnossa on pyydetty kiinnittämään erityistä huomiota legionellabakteerin leviämisen estämiseen ja annettu ohjeita mm. lämminvesilaitteiston mitoittamiselle. Lisäksi kahvila/valmistuskeittiön ja opetusruokailun osalta on suositeltu huomioimaan suunnittelussa varaamaan riittävästi tilaa ruoankuljetusvaunujen säilytykseen ja tähän yhteyteen vaunuille sähköpistokkeet, kahvila/valmistuskeittiön tarjoiluun järjestämään kuumille ruoille lämpötarjoilulaite ja varautumaan järjestämään elintarvikkeiden kierrätettäville kuljetuslaatikoille ja häkeille erillinen varastotila, mikäli huoltokäytävän yhteydessä oleva varastotila ei ole kooltaan riittävä. Lausunnon sisältö on huomioitu suunnitelmissa.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista yhdellä on ollut huomautettavaa. Karvasmäentien varren kiinteistön 420-3-4 omistajat ovat tuoneet esille mm., että Glimsin talomuseon ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen ja asuin ympäristön arvo tulisi huomioida paremmin kuin nyt esillä olevassa suunnitelmassa, jossa ei ole esim. huomioitu maisemointia kuten puiden ja pensaiden istuttamista viheralueille. Karvasmäentien varrelta on



todettu tehdyn runsaasti puuston kaatamista aiempien hankkeiden yhteydessä ja puuston palauttamista on edellytetty tehtäväksi. Maarakennustöiden yhteydessä tulee huomioida alueen asuinkiinteistöt, jotka eivät ole vesijohtoverkoston piirissä ja käyttävät omia kaivojaan: rakentaminen ei saa vaarantaa kiinteistöjen vedensaantia ja veden laatua. Rakentajan on edellytetty tutkivan kaivojen vesi ennen töiden aloittamista ja sen jälkeen. Hulevesien käsittely on edellytetty hoidettavan niin, että vesiä ei johdeta Karvasmäentien eteläpuolelle avo-ojaan. Taksiasemalle on pyydetty osoittamaan suunnitelmassa uusi sijainti ja todettu, että Nykyinen Glimsintien kadunvarsitaksiasema-alue on osoittautunut liian pieneksi, jolloin taksit tukkivat kulun lähistön kiinteistöille. Parempana sijaintina on pidetty esim. Vanhan Turuntien pohjoispuolta. On todettu, että aineistossa oleva uusi pyörätien liittymä sairaala-alueelta Karvasmäen vieressä kulkevalle pyörätielle tulisi poistaa tai pitää nykyisellä väliaikaisella paikallaan, jota pidetään pysyvää sijaintia turvallisempuna. Lisäksi on todettu, että lähialueen asukkaille tulisi järjestää rakentajan tai HUS:in toimesta tiedotustilaisuus, jossa esitellään esim. miten rakentajien väliaikainen pysäköinti rakennusaikana tullaan järjestämään sekä miten rakennusmelu minimoidaan alueella.

Lisäksi lähellä sijaitsevien kiinteistöjen 420-1-350 ja 420-1-351 toimesta on toimitettu yhteinen huomautus, jossa on tuotu esille em. lisäksi mm., että oleva Glimsintien taksiasema palvelee käytännöllisesti katsoen vain sairaaloiden asiakkaita ja Espoon sairaalan valmistumisen jälkeisen lisääntyneen liikenteen vuoksi tien on todettu olevan taksiliikenteen ajoneuvojen vuoksi tukossa päivittäin ja tämä haittaa yksityisliikenteen lisäksi hidastamalla kookkaiden huoltoajoneuvojen liikennöintiä alueella. Lisäksi on tuotu esille, että pitkien odotusaikojen vuoksi kuljettajat käyttävät Karvasmäentien ja Glimsintien (jatkeen) välillä Espoon kaupungin istuttamaa kuusiaitaa käymälänään. Taksiasema on edellytetty siirrettävän, missä sen palveluita tarvitaan, eli sairaala-alueelle, jolloin kuljettajat voisivat käyttää ehkä HSL:n kuljettajille varattuja wc-tiloja. Ne taksit, joille ei löydy sairaala-alueen pysäköintialueilta tilaa, voisivat odottaa Turuntien pohjoispuolella jo olemassa olevalla alueella.

Pääsuunnittelijan toimittamassa vastineessa on todettu mm., että rakennustöiden jälkeen sairaalan piha-alue tulee olemaan niittymäinen ja puistomainen. Tontille tullaan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti istuttamaan lisäpuustoa. Naapurikiinteistöjen porakaivojen osalta HUS teettää vesianalyysit ennen rakennustöiden alkua ja toisen kerran töiden päättymisen jälkeen. Hulevesien osalta tontille on tehty erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan vaatimukset hulevesien viivyttämistä ja vedet johdetaan viivyttämisen jälkeen Karvasmäentien hulevesiverkkoon. Ehdotusta taksiaseman siirrosta Turuntien pohjoispuolelle on pidetty hyvänä, mahdollisesta taksiaseman siirrosta vastaa Espoon kaupunki. Uudisrakennuksen suunnitelmassa on varattu joitakin taksin odotuspaikkoja pääoven läheisyyteen. On todettu, että HUS ja Espoon sairaala voivat jatkossa neuvotella muutamalle taksille paikat Espoon sairaalan pysäköintilaitoksen kerrokseen K1 sekä neuvotella yhteiskäyttöä bussikuskien tauko/wc-tiloihin. Suunnitelmassa

on huomioitu pyörätien turvallisuus ja jatkosuunnittelussa tullaan tarkentamaan kasvillisuuden sijoittelua optimaalisen näkyvyyden takaamiseksi. Tien linjauksesta on sovittu yhdessä alueen kaavoittajan kanssa. HUS tulee järjestämään alueen asukkaille tiedotustilaisuuden rakennushankkeesta kevään 2023 aikana.

#### LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Hanke on vähäisenä hyväksyttäviä poikkeamia lukuun ottamatta asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Lupamääräyksissä on huomioitu naapureiden huomautukset vesien laadun tarkkailusta.

#### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Vakuutta ei ole tarvinnut asettaa hankkeeseen ryhtyvän ollessa kuntayhtymä.

Kokoontumishuoneistossa Aula saa yhtä aikaa oleskella enintään 520 henkilöä siten, että aulan 1. kerroksessa voi olla 220 henkilöä ja 2. kerroksessa 300 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä yhteensä ja kerroksittain.

Kokoontumishuoneistossa Kahvila (aulatiloineen) saa yhtä aikaa oleskella enintään 200 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Kokoontumistila (pääaulan päässä olevat kokoushuoneet yhdistettynä) saa yhtä aikaa oleskella enintään 60 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista 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.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa on erityisesti huomioitava ja esitettävä, kuinka rakentamisen aikaiset järjestelyt rakentamisen ja sen vaatiman logistiikan osalta hoidetaan niin, että rakentaminen ei häiritse HSL:n liikennettä (matkustajien ottamista, jättämistä eikä bussien pysäköintiä niille varatuilla pikapysäköintipaikoilla).

Työmaasuunnitelmassa tulee esittää myös, kuinka hankkeeseen ryhtyvä tulee toteuttamaan naapurikiinteistöjen (mukaan lukien huomautuksen tekijäkiinteistöt) kaivovesien laadun tarkkailua ennen ja jälkeen rakennustöiden.

Alueesta on laadittava purkutyömaan (lupa 2022-543) kanssa yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty

suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen maarakennustöiden aloittamista lupa-alueelle tulee tehdä lisätutkimuksia havaitun kohonneita öljyhiilivetyypitoisuuksia sisältävän alueen laajuuden kartoittamiseksi ja haitta-ainepitoisten maiden jatkokäsittelypaikkojen selvittämiseksi. Kynnys- ja ohjearvojen ylittävien maa-ainesten osalta on laadittava Uudenmaan ELY-keskukselle ilmoitus pilaantuneen alueen puhdistamisesta (ilmoituksen käsittelyaika on 45 vrk). Alue tulee kunnostaa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti. Kunnostustöiden aikana paikalla tulee olla ympäristötekniikan valvoja, joka määrittää poisvietävien maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet kenttä- ja laboratoriomittauksin vastaanottopaikan selvittämiseksi. Lisäksi ympäristötekniikan valvoja määrittää riittävän, ELY-keskuksen puhdistuspäätöksen mukaisen puhdistustason alueelta otettavien jäännöspitoisuusnäyttein.

Purkuluvan 2022-543 mukaisten uudisrakennuksen alueella tehtävien purkutöiden jälkeen tulee Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelualueelle ja rakennusluvan liiteasiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Ohjearvojen ylittävät maamassat sekä jätteensekaiset kaivumaat tulee toimittaa luvan omaaviin vastaanottopaikkoihin. Myös pois toimitettavat kynnysarvon ylittävät maa-ainekset on vietävä luvan omaaviin vastaanottopaikkoihin.

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

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

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

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.

Ennen julkisivujen kiviaineslaattojen tilausta on laattojen lopullinen muoto, mittakaava ja käytettävät kiviainespinnat hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on muodosta, mittakaavasta sekä käytettävistä kiviainespinoista esitettävä vaihtoehtoja ja mahdollisuuksien mukaan työmaalla tai erikseen sovittavassa paikassa riittävän kokoiset mallipalat.

Ennen julkisivujen ikkunauhojen värillisten (lasi)elementtien tilausta on värisävyt hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on kustakin väri vaihtoehdosta tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Autokatosrakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hyvissä ajoin ennen ko. kalusteiden hankintaa sisääntuloaulan ja odotustilojen kalustesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty kalustesuunnitelma toimitetaan luvan Erytyissuunnitelmiin.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa hankkeen opastesuunnitelma (myös ottaen huomioon HSL:n lausunnossa edellytetty pihatilojen eri liikennemuotojen selkeä opastaminen huomioiden) vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytyissuunnitelmiin.

Opastesuunnitelma esitellään uudestaan työryhmälle, mikäli siihen on tullut olennaisia muutoksia. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, myös asennuspiirustus ja materiaalit esitellään työryhmälle.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja

ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyyselvityksessä esitetyistä asioista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille ja luvan asiakirjoihin.

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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

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

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

103/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 19

26.01.2023

ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

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

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

**Oheismateriaali**

Esittelyaineisto\_YRLTK 049-2022-1605

**Jakelu**

Hakija

Huomauttaneet naapurit

147/10.03.00/2023

## § 20

**Uudisrakennuslupa 2022-1726 Hehkurinne 2**

Päätöspäivämäärä

26.1.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.2.2023

**Rakennuspaikka**

49-26-212-1

Hehkurinne 2

MANKKAA

02750 ESPOO

Pinta-ala 6206.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAK, V(1/2)-VI+II, e=1.10 +apu 20%  
+prsh>20 +sähkö +erkk +ter +ma-1,  
Asuinkerrostalojen kortteliKaavanmukainen  
rakennusoikeus6826.9 k-m<sup>2</sup>Valmiiden rakennusten  
kerrosala0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Asunto Oy Espoon Hehkurinne 2A c/o Knitter Business Park  
Kutojantie 6-8  
02630 ESPOOAsunto Oy Espoon Hehkurinne 2C c/o Knitter Business Park  
Kutojantie 6-8  
02630 ESPOO**Toimenpide**Kahden pistetalon (1, 2) ja lamellikerrostalon (3) sekä pihakannenalaisen  
pysäköintilaitoksen (4) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen.

Pääsuunnittelija: Casagrande Caterina arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104048055V	1831.0	1747.0	5494.0	5
2	104048054U	1801.0	1710.0	5404.0	5
3	104048053T	6234.0	6234.0	26526.0	6
4	1040480612	2318.0	1439.0	11460.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa



**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 10.01.2023  
2 kpl

Kaupunkimittausyksikkö 13.12.2022

Kaupunkikuvatoimikunta 24.10.2022

Puoltava

Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 14 kpl

VSS-piirustus

Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet

Selvitys kaavapoikkeamista

Selvitys aputiloista

Kauppakirja

Pöytäkirjaote, 2 kpl

Valtakirja, 2 kpl

Rasitesopimusluonnos

Katukorkeusilmoitus

Lvi-suunnittelijan selvitys kvv-liitoksista

Johtoselvitys

Maalämpökaivojen etäisyydet

Korttelisuunnitelma

Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio

Pääsuunnittelijan yhteenveto

Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet

Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)

Rakennetyypit

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio

Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio

Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio

Kosteudenhallintaselvitys, 2 kpl

Lausunto lumenhallinnasta jyrkillä kattolappeilla

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, 2 kpl

Pohjaveden ja työmaavesien hallintasuunnitelma

Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)

Alustava pihasuunnitelma

Puustokartoitus

Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)

Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl

Liikennemeluselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä, 2 kpl

Selvitys parvekerakenteiden ääneneristävydestä

Kerrosalalaskelma

Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja, 2 kpl

Esteettömyysselvitys

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä, 2 kpl

Valokuvia

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Värilliset julkisivut

Havainnekuvia ja selvitys julkisivumateriaaleista

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmen asuinkerrostalon ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen sekä 15 maalämpökaivon poraamiseen.

Kyseessä on Sepänkallion asemakaava-alueen toinen lupahanke. Alueen katusuunnittelu ja katujen rakennustyöt ovat kesken.

**ASEMAKAAVA**

Asemakaavassa tontille on osoitettu enintään kuusi asuinkerrosta käsittävän lamellikerrostalon, kahden pistemäisen viisikerroksisen asuinkerrostalon ja enintään kaksitasoisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Sallittu rakennusoikeus on 6827 kem<sup>2</sup>. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kunkin tontin toteutuvasta kerrosalasta yhteensä enintään 20 % asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja mukaan lukien harrastus- ja saunatilat sekä palvelueteiset, kerroksittain porrashuoneen 20 kem<sup>2</sup> ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat ja kiinteistökohtaiset tilat, liikennemelun puolelle lasiseinäisiä erkkereitä (erkkerin koko saa olla korkeintaan 3 kem<sup>2</sup>), lasitettuja terasseja ja viherhuoneita korkeintaan 5 % toteutettavasta kerrosalasta sekä pysäköintitilat. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja liiketilojen rakentamiseen 10 %.

Rakennukset tulee materiaaleiltaan sekä kattomuodon ja räystäslinjan suhteen rakentaa korttelin alueella yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivut tulee kadun puolella jäsentää vaakasuuntaisiin vyöhykkeisiin. Kadun puolella asuinkerrostalojen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vähintään asuinkerroksissa 1-4 tiilimuurauksen päälle tehtävää rappausta luonnonkiven sävyissä ja pihan puolella tiilimuurauksen päälle tehtyä rappausta vaaleissa ja kirkkaissa väreissä. Rakennuksen julkisivujen täydentävänä materiaalina tulee kadun puolella asuinkerroksissa käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella puuta lämpimissä puun sävyissä. Maanalaisten tilojen näkyvissä julkisivuissa sallitaan poikkeava kivi-, metalli- tai lasijulkisivumateriaali ilman näkyviä elementtisaumoja. Kattomuotona on käytettävä pääosin epäsymmetristä harjakattoa. Pihan puolella kattokaltevuuden tulee olla noin 60 astetta. Rakennuksessa saa olla korkeintaan rakennuksen runkosyvyyden levyisiä, julkisivuiltaan korkeampia, tasa- tai pulpettikattoisia julkisivua jäsentäviä osuuksia. Katemateriaalina tulee käyttää harmaata konesaumattua peltiä. Vinoon kattopintaan liittyvät asunnot tulee varustaa lasitetuilla parvekkeilla. Julkisivuja tulee jäsentää sisäänkäynnin rakenteilla, sisään vedoilla, erkkereillä tai materiaali-, väri- ja pintarakenteen vaihdoksilla. Konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee suunnitella muun rakennuksen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Kyläsepäntien puolelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, jotka

avautuvat katutilaan pääosin läpinäkyvin ikkunapinnoin. Maanalaisten tilojen näkyvät julkisivut tulee jäsentää sisäänkäynteihin liittyvin ikkunaseinäisin aputiloin. Saunatiloja ja teknisiä tiloja saa kerrosluvun estämättä sijoittaa vinoon kattomuotoon sovittaen ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle, kuitenkin enintään 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta.

Porrashuoneesta tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen. Rakennusaloilla, jotka rajoittuvat katuun tai laajaan pysäköintialueeseen, asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katu- tai pysäköintialueen tason yläpuolella. Parvekkeita saa tukea maasta ainoastaan kohdissa, joissa tukirakenteet rajaavat asuntopihan reunaa. Parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti.

Kortteli sijaitsee melualueella. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, ko. julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita ja asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Viherhuoneissa keskiäänitaso saa olla päiväaikana enimmillään 45 dB. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Tontin länsiosaan tulee rakentaa melueste ennen rakennusten käyttöönottoa, melueste on integroitava rakennuksiin, aitoihin tai istutuksiin.

Tontille on rakennettava lasten leikki- ja oleskelutilaa vähintään 5 m<sup>2</sup> / asuinhuoneisto. Rakennukset ja piha-alueet tulee sovittaa oleviin maastonmuotoihin välttämättä mahdollisimman paljon louhimista ja täyttämistä. Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät avokalliot ja siirtolohkareet tulee suojata työmaa-aikana ja säilyttää. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret, hyväkuntoiset puut tulee suojata työmaa-aikana, säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös mm. tuloilman suodatuksen ja sijoitteluun, piha-alueisiin sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Pistetalot ovat 5-kerroksisia ja kolmen porrashuoneen lamellitalo 5-6-kerroksinen. Rakennuksiin liittyy kaksikerroksinen pihakannenalainen pysäköintilaitos, jonka kerrokset ovat toisistaan erilliset.

Pysäköintilaitoksen yksikerroksiseen osaan ajetaan Hehkutieltä ja kaksikerroksiseen osaan Hehkurinteeltä, josta on myös huoltoajoyhteys pihakannelle. Ajoväylän varrelle sijoitetaan jätteiden syväkeräyssäiliöt. Tontin toinen jätepiste sijoitetaan Kyläsepäntien puolelle oman huoltoajoliittymän yhteyteen.

Kohteeseen tulee kaksi asunto-osakeyhtiötä ja yhteensä 105 asuntoa. Parvekkeet lasitetaan. Tekniset tilat sekä varasto- ja aputilat sijaitsevat kellarikerroksissa ja rakennusten pihakannen tasolla, lisäksi lamellitalon itäisimmän E-porrashuoneen 4. kerrokseen sijoitetaan irtainvarastotila. Lamellitalon keskimmäiseen D-portaaseen sijoittuu Suurpellon alueella hankkeisiin edellytetty palvelueteinen sekä korttelipesula ja toinen kerhotiloista. Pihakannen tasolla lamellitalon läntisimpään C-portaaseen sijoittuu toinen kerhotila ja kolme saunaosastoa, lisäksi kaksi saunaosastoa sijoitetaan eteläisemmän pistetalon ylimpään kerrokseen. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ylimpiin kerroksiin muun rakennusmassan kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Kuivaushuoneita toteutetaan ohjetta vähemmän, sillä pesulassa on myös kuivauslaitteita.

Rakennusten julkisivut ovat sisäpihan ja kadun puolella tiiltä. Maantasokerroksissa julkisivuissa katujen puolella on uritettua betonia. Kattomuotona on käytetty pääosin epäsymmetristä harjakattoa, katemateriaalina on konesaumattu pelti. Lamellitalon Kyläsepäntien suuntaisten siipien pihanpuoleisille kattolappeille ja eteläisen pistetalon etelälappeelle sijoitetaan yhteensä noin 170 m<sup>2</sup> laajuisena alueena aurinkopaneeleja ja pohjoisemman pistetalon etelälappeelle noin 30 m<sup>2</sup> aurinkokeräimiä. Parvekkeiden taustaseinät ovat tiililaattaa ja kaiteet ovat pinnakaiteita, lasitus toteutetaan täyskorkeana terassilasituksena. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Rakennusten yhteinen leikkipiha-alue sijoitetaan tontilla sisäpihalle pihakannen päälle ja muu osa tontista, jota ei rakenneta kulkuväyläksi, säilytetään pääosin metsänä. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 11143 kem<sup>2</sup>, josta 9704 kem<sup>2</sup> asuinrakennuksiin ja 1439 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 6816 kem<sup>2</sup> ja sitä jää käyttämättä 11 kem<sup>2</sup>. Rakennettavasta kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta pysäköintilaitoksen lisäksi 1617 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 1272 kem<sup>2</sup>. Erillisiä työtiloja tai liiketilaa ei rakenneta. Asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja rakennetaan noin 14,8 % kokonaiskerrosalasta ja lasitettuja terasseja sekä viherhuoneita (erkkereitä) noin 0,6 % toteutettavasta kerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- rakennusten julkisivut ovat rappauspintojen sijasta pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä, jota perustellaan julkisivumateriaalin paremmalla kestävyydellä. Naapurikorttelissa (lupa 2021-1611) on aiemmin hyväksytty sama ratkaisu.

- pihan puolen vesikaton kaltevuudeksi on annettu noin 60 astetta. Pistetalojen osalla ko. jyrkkä kattokulma on kadunpuoleisella kattolapella, jota perustellaan sillä, että katolle tulevilla aurinkopaneeleille ja -kerääjille tämä on suotuisin ilmansuunta. Lamellitaloissa jyrkemmän lappeen kaltevuus on 64 astetta ja pistetaloissa 55 astetta. Kulmat noudattavat naapurikorttelin hanketta.
- pohjoisemmasta pistetalosta ei ole suoraan käyntiä kadulle, sillä porrashuone ei ole kadun varrella.
- asemakaava mahdollistaa liikennemelun puolelle lasiseinäisten erkkereiden rakentamisen. Suunnitelmassa on erkkereitä, jotka ovat tiilirakenteisia ja varustettu suurilla ikkunoilla. Poikkeamaa perustellaan tiilisten ulokkeiden paremmalla sopivuudella julkisivukokonaisuuteen ja naapurikorttelin vastaavalla ratkaisulla.
- Kyläsepäntien puoleinen piha-alue on kaavassa merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle saa rakentaa tarvittavat pihatiet. Ko. alueelle toteutetaan myös jättepiste, jolle pääsy vaatii jäteauton ajoa pihaan, samoin tarvitaan tilaa le-autopaikalle ja ambulanssille ajo lamellitalon läntisimmälle porrashuoneelle. Nämä ajatukset ovat olleet jo korttelisuunnitelmassa.

Lisäksi hankkeessa poiketaan Rakennusjärjestyksestä, jonka 6§ mukaan katokset saavat ulottua 1 m:n yli tontin rajan ja kadunpinnan sekä rakennusosan välillä on oltava vähintään 3,2 m vapaata tilaa. Eteläisemmän pistetalon katos ylittää tontin rajan noin 4,1 m pituisella alueella enimmillään noin 1,2 m. Kadunpinnan ja rakennusosan välillä on matalimmassa kohdassa vapaata tilaa noin 3,1 m. Poikkeamille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Pihalle sallitaan vain liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 80 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 82 ap, joista pysäköintilaitokseen 80 ap (näistä 5 le-ap) ja pihalle 2 le-ap. Autopaikoista nopean latauksen pisteitä ollaan toteuttamassa noin 2 % autopaikoista ja hitaan latauksen pisteitä noin 25 % autopaikoista, lisäksi muihin autopaikkoihin tulee latauspistevalmius.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 227 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisälle 228 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja (32 pp).

Lamellitalon kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 136,5 m2 182:lle henkilölle. Suojat

toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona ja ulkoiluvälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki kadun ja pihakannen tasojen yleiset ja yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä lukuun ottamatta vähäisenä haettavaa poikkeamaa porrashuoneen B läpikuljettavuudesta katutasolle. Pihakannelta esteetön käynti kadulle on mahdollista lamellitalon läntisimmän porrashuoneen C kautta ja ylemmältä pihatasolta pistetalojen itäpuolelle toteutettavan esteettömän kulkureitin kautta.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä Kyläsepäntien puolella 70 dB ja yöllä 65 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten parvekkeet täytyy lasittaa.

Tontin hulevesiä viivytetään keskeisesti pihalle sijoitettavissa viivytysputkissa, joiden viivytystilavuudeksi on ilmoitettu 46 m<sup>3</sup>.

#### RASITTEET

Lamellitalon itäpäädyn perustusrakenteiden sekä louhinnan ulottamisesta kaupungin omistamalle naapuritontille 2 (ei vielä kiinteistörekisterissä) on laadittu alustava rasitesopimus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut sitä huomautuksin, jotka on huomioitu päivitetetyissä suunnitelmissa.

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

#### MUUT LAUSUNNOT

Eteläisemmän pistetalon katoksen osan lisäksi myös tontin rajan ulkopuolelle ulottuville perustusrakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa, jota ei ole lupakäsittelyn aikana saatu ja asiasta on kirjattu lupamääräys.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei 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  
rakennelaskelmat  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

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

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

Allekirjoitettu rasitesopimus sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

HSY:n liitoslausunto tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) ennen kvv-suunnitelmien toimittamista ja kvv-asennustöihin ryhtymistä.

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

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

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

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.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä tai tiilipintaisten elementtien tilaamista 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.

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on



edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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.

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.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitettavasta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

114/125

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 20

26.01.2023

ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

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

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto\_YRLTK 049-2022-1726

Jakelu

Hakija

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 11**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 8, § 10**

**Muutoksenhakukielto**

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

## **Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 9**

### **Valitusosoitus**

#### **Valitusviranomainen**

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.

#### **Valitusoikeus**

Valitusoikeus on

- asianosaisella;
- rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka sääntöjen mukaisella toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät;
- vesitaloushankkeen sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella hankkeen ympäristövaikutukset ilmenevät;
- valtion valvontaviranomaisella sekä hankkeen vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella;
- muulla vesilain (587/2011) 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettulla yleistä etua valvovalla viranomaisella.

#### **Valituksen tekeminen ja valitusaika**

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Jos kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä. Jos käytetään yleistiedoksiantoa, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valituksen sisältö**

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Valituksen toimittaminen**

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajan kuluessa Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs,

Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa

Puhelin: Kirjaamo 029 56 42780

Faksi: 029 56 42760

Sähköposti: [vaasa.hao@oikeus.fi](mailto:vaasa.hao@oikeus.fi)

Kirjaamo on auki maanantaista perjantaihin kello 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20****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](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

### Valituksen käsittelyn maksullisuus

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



## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 14

### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virastoaika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

#### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 15****Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

**Valitusoikeus päätöksestä on:**

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

**Valituskirjelmään on liitettävä**

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

**Valitusviranomainen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

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

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

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

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

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

### **Valituksen käsittelyn maksullisuus**

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

### **Oikaisuvaatimusohje**

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

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Tiedoksisaanti**

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

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

**Oikaisuvaatimuksen sisältö**

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

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

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

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

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

**Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

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

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

Kirjaamon osoite on:

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