



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.06.2023

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 08.06.2023 klo 17:00 - 21:03
Tauko: 19:03 - 19:12
Tauko: 19:42 - 19:44

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Goshnaw Naz	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	poistui klo 20:30, §:n 14 aikana
	Juuti Sini	jäsen	saapui klo 17:03, §:n 2 jälkeen
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Väätäinen Petri	jäsen	poistui klo 20:19, §:n 12 jälkeen
	Salmi Jatta	varajäsen	
	Hyttinen Oskari	varajäsen	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:33, §:n 9 jälkeen
	Saajo Jari	vt. rakennusvalvonnan päällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:33, §:n 9 jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:33, §:n 9 jälkeen
	Hämäläinen Anni	lakimies	
	Tiihonen Erja	hallintolakimies	poistui klo 20:07, §:n 11 jälkeen
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Jatta Salmi
pöytäkirjantarkastaja

Sari Savela
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.06.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 72		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 73		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 74		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 75	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 ensimmäinen osavuosikatsaus	11
§ 76		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Copart Suomi Oy:n ajoneuvopurkamion ympäristöluvan muutoshakemuksesta, Pieni teollisuuskatu 7	16
§ 77		Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös Kaupunginkallion lämpökeskuksen ympäristöluvan lupamääräyksissä 2. ja 8. määrättyjen määräaikojen pidentämisestä	20
§ 78	2	Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2022	22
§ 79		Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden seuranta 2022	26
§ 80		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan opinto- ja tutustumismatka Loviisan asuntomessuille	29
§ 81		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21 (palautettu 17.11.2022)	31
§ 82		Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-413-4-80, Metsämaankuja 7 (palautettu 17.11.2022)	45
§ 83		Uudisrakennuslupa 2023-67 Niittykummuntie 1	59
§ 84		Uudisrakennuslupa 2023-89 Matroonanportti 1	67
§ 85		Laajennuslupa 2023-273 Sinimäentie 8	75
§ 86		Uudisrakennuslupa 2023-362 Marinkallio 12	81
§ 87		Uudisrakennuslupa 2023-361 Marinkallio 14	90
§ 88	3	Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2023-632 Honkakuja 3	99

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

08.06.2023

§ 72

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 2.6.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

08.06.2023

§ 73

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jatta Salmi ja Sari Savela.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

08.06.2023

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 74

§ 74

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Tarkastuslautakunta

Tarkastuslautakunnan arviointikertomus vuodelta 2022.

Espoon seudun ympäristöterveydenhuolto:

vs. Hallinto- ja kehittämisjohtajan päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) 19 § / 23.5.2023: Optiopäätös, Löytöeläinpalvelun hankinta, Helsingin eläinsuojeluyhdistys - Helsingfors djurskyddsförening HESY ry

Ympäristönsuojelu

Päätöksiä

**Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Nro 129/2023,
ESAVI/40170/2022, 17.5.2023**

Asia: Takapellon maankaatopaikan ympäristöluvan muuttaminen, Espoo

Hakija: Espoon kaupunki, PL 42, 02071 Espoon kaupunki, Y-tunnus:
0101263-6

Toiminta: Hakemus koskee Espoon kaupungin Takapellon maankaatopaikan toimintaa, joka sijaitsee Espoonkartanon kylässä osoitteessa Kulmakorventie 11, Espoo.

Linkki päätökseen: [pätös 129/2023](#).

Takapellon maankaatopaikalla on voimassa Etelä-Suomen aluehallintoviraston 14.7.2011 myöntämä ympäristölupa (Nro 53/2011/1, Dnro ESAVI/488/04.08/2010). Ympäristöluvan muutoshakemus on tullut vireille aluehallintovirastossa 24.10.2022.

Selostus

Muutoshakemus koskee Espoon kaupungin Takapellon maankaatopaikan toimintaa. Alueelle loppusijoitetaan ainoastaan puhtaita maa- ja kiviaineksia. Espoon kaupunki hakee muutosta lupamääräykseen 1., niin että se sallisi puhtaiden maa- ja kiviainesten loppusijoituksen voimassa olevan ympäristöluvan ehtojen mukaisesti pääkaupunkiseutua laajemmalta alueelta. Hakemusta perustellaan maankaatopaikan valikoitumisella pääsääntöisesti kustannusten mukaisesti ja markkinaehtoisesti. Takapellon maankaatopaikka saattaa olla lähin ja järkevin vaihtoehto myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tulevalle maa- ja kiviainesjätteelle.

Aluehallintovirasto on pyytänyt hakemuksesta lausunnon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Espoo kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta.

ELY-keskus puolsi hakemusta hakijan esittämällä tavalla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lupaviranomaisen tulisi arvioida muutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä myös vakuuden tarve ja tarvittaessa määrätä vakuudesta. Espoon kaupunkitekniikan keskus esittää vastineessaan yhteensä 305 000 euron vakuuden asettamista Takapellon maanlajitysalueen maisemointiin ja jälkitarkkailuun. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vakuuden määrää tulee tarkastella säännöllisesti, jotta sen riittävydestä voidaan varmistua kustannusten noustessa oleellisesti.

Espoo kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen ei esittänyt lausuntoa asiasta.

AVI:n päätös

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on päättänyt hyväksyä Espoon kaupungin hakemuksen Espoon kaupungin Takapellon maankaatopaikan toiminnan muuttamisesta siten, että jatkossa maankaatopaikalle voidaan sijoittaa myös muualta kuin pääkaupunkiseudulta peräisin olevia puhtaita maa- ja kiviainesjätteitä. AVI lisäsi päätöksessään maankaatopaikan toiminnalle 305 000 euron (sis. alv) jätteenkäsittelytoimintaa koskevan vakuuden Uudenmaan ELY-keskuksen eduksi. Vakuuden on oltava asetettu 31.7.2023 mennessä. Vakuuteen liittyy raportointivelvoite viiden vuoden välein vakuuden riittävydestä alkaen vuodesta 2028.

Päätökseen saa hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusaika päättyy 26.6.2023.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, UDELY/5680/2023

Asia: St1 Oy:n Bembölen polttoaineiden jakeluaseman toiminnan lopettamisen yhteydessä tehtävä maaperän puhdistaminen osoitteessa Turuntie 203

Hakija: St1 Oy

Linkki päätökseen: [Turuntie 203](#)

Selostus

Polttoaineen jakeluasema tullaan poistamaan toiminnasta ja maaperässä oleva pilaantuminen puhdistetaan kohteeseen tehtävällä massanvaihdoilla. Maaperätutkimuksen mukaan yhdessä näytepisteessä 1 - 2 metrin syvyydeltä otetussa näytteessä todettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen ylemmän ohjearvon ylittävinä pitoisuuksina bensiinijakeita C₅ - C₁₀ (1 100 mg/kg) ja öljyhiilivetyjen keskitisleitä >C₁₀ - C₂₁ (5 300 mg/kg) sekä alemman ja ylemmän ohjearvon väliin sijoittuva raskaiden öljyjakeiden >C₂₁ - C₄₀ pitoisuus 930 mg/kg. Lisäksi samassa näytteessä todettiin npropyylibentseeniä (2,8 mg/kg), isopropyylibentseeniä (0,91 mg/kg), 1,2,4-trimetyylibentseeniä (27 mg/kg), 1,3,5-trimetyylibentseeniä (11 mg/kg) ja 4-isopropyyliolueenia (1,3 mg/kg). Kyseisille haitta-aineille ei ole määritetty kynnys- tai ohjearvoja valtioneuvoston asetuksessa 214/2007.

Päätökseen saa hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusaika päättyy 22.6.2023

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

08.06.2023

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeus 16.5.2023 päätös, dnro 2849/2023

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- vs. Hallinto- ja kehittämisjohtajan päätöspöytäkirja, hankinta-asiat, §19-2023
- EI JULKAISTA, HaO Päätös 46012022 Kiinteistöosakeyhtiö Lintuvaaran Linturivi Rakennuslupa
- Espoon kaupungin arviointikertomus 2022

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

08.06.2023

Asianumero 64/02.02.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 75

§ 75

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2023 ensimmäinen osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2023 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 42 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2023 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2023.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

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

Take-ohjelman tavoitteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen Take -ohjelma etenee Take-suunnitelman mukaisesti.

Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- Take -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien.
- Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu Take-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 837 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä, kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Kolmen uuden alueen valmistelu luonnonsuojelualueiksi on aloitettu. Luontoviisas Espoo -tiekarttatyössä kansainväliset benchmarkit ovat valmistuneet sekä luontotyypin ennallistamispotentiaalin selvitys on meneillään.

Ympäristöterveyden osalta tuloskortissa seurataan erityisesti yleisen terveystarkastuksen suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada vähintään 70 % vuodelle 2023 tehtäväksi allokoiduista suunnitelmallisista tarkastuksista suoritettua. Ensimmäisen kvartaalin osalta tarkastusten toteuma on 67 %.

Rakennusvalvonnan osalta tuloskortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien lukumäärää ja käsittelyaikaa sekä myönnettyjen kerrostalo- ja pientaloasuntojen lukumäärää. Myönnettyjen lupien määrä on pienentynyt ja lupakäsittelyaika ei ole vielä parantunut. Vuoden 2022 henkilöstövaje on vaikuttanut suoritteisiin vielä kevätkaudella 2023. Kehittämistoimien ja onnistuneen rekrytoinnin odotetaan parantavan lupakäsittelyaikaa tämän vuoden lopusta lähtien, joskin uusi rakentamislaki kuormittaa resursseja merkittävästi seuraavan kahden vuoden aikana.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti on liitteenä

Palvelutuotteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen alkuvuoden toteutunut toiminta on talousarvioin mukaista ja palvelutuotteiden kustannukset ja suoritteet ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti vuonna 2023.

Käyttötalouden toteutuminen

	Ksn 2023	Ennuste 2023
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus		
Toimintatulot	7 173	7 173
Ympäristönsuojelu	100	100
Ympäristöterveydenhuolto	1 150	1 150
Rakennusvalvonta	5 923	5 923
Toimintamenot	10 705	10 710
Tukipalvelut	3 015	3 020
Henkilöstökulut	1 294	1 294
Ulkoiset ostot	25	30
Sisäiset palvelut	1 696	1 696
Ympäristönsuojelu	2 648	2 648

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

08.06.2023

Henkilöstökulut	1 730	1 730
Ulkoiset ostot	918	918
Ympäristöterveydenhuolto	2 123	2 123
Henkilöstökulut	1 815	1 815
Ulkoiset ostot	330	330
Rakennusvalvonta	2 918	2 918
Henkilöstökulut	2 776	2 776
Ulkoiset ostot	120	120
Toimintakate	-3 532	-3 537

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintatulot ja toimintamenot arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti vuonna 2023.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-huhtikuulta 2023 liitteenä.

Henkilöstö

	Ksn 2023	Toteuma huhtikuu	Enn 2023
Suunnitellut henkilötyövuodet			
Tukipalvelut	17,6	15,8	17,6
Ympäristönsuojelu	30,0	25,9	30,0
Ympäristöterveydenhuolto	31,0	32,8	31,0
Rakennusvalvonta	42,4	40,4	42,4
Yhteensä	120,9	114,9	120,9

Huhtikuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet ovat 6 henkilön alle käyttösuunnitelman. Ennusteen mukaan vuoden käyttösuunnitelma saavutetaan loppuvuoden aikana.

Päätöshistoria

Liitteet

1 EI JULKAISTA, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus_pääkirja

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA YRK-Tuloskortti-OVK1-2023

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 76

08.06.2023

Asianumero 1793/11.01.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 76

§ 76

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Copart Suomi Oy:n ajoneuvopurkamon ympäristöluvan muutoshakemuksesta, Pieni teollisuuskatu 7

Valmistelijat / lisätiedot:
Kämpe Lasse

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että pihalla varastoitavat korjauskelpoiset ajoneuvot muodostavat vaaralliseksi jätteeksi luokiteltavien romuajoneuvojen varastoinnin kanssa ympäristönsuojelulain 5 §:n 3 kohdan mukaisen teknisesti ja toiminnallisesti kiinteästi toisiinsa liittyvän kokonaisuuden. Luvassa on tarpeen antaa määräyksiä pilaantumisen ehkäisemiseksi myös korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueelta hulevesiviemäriin johdettavista vesistä, koska ajoneuvojen määrä on poikkeuksellisen suuri ja ajoneuvojen vauriot lisäävät vuotojen riskiä.

Vesien käsittelyä koskevan määräyksen 9 muotoilu pitää muuttaa velvoittavaksi korvaamalla saa-sana tulee-sanalla ja määräykseen on lisättävä tarkennus hulevesiviemäriin johdettavien vesien öljynerottimen erotustehosta (I-luokka). Lisäksi tulee edellyttää I-luokan öljynerotinta ja sulkuventtiilikaivoa vähintään pieniä kolhuja suuremmin vaurioituneiden korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueille. Vuotorisriskiä arvioidessa tulee huomioida ajoneuvojen vaurioiden suuruus ja niiden sijainti. Pelkkä romuajoneuvo-määritelmä ei yksinään anna riittävän tarkkaa kuvaa ajoneuvon vuotoriskistä.

Asutuksen läheisyyden vuoksi lupaan tulee lisätä määräys, jonka mukaan toiminnasta syntyvä melu ei saa häiriöille alttiissa kohteissa ylittää melutason ohjearvoista annetussa valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) säädettyjä ulkomelun ohjearvoja. Määräyksen tulee lisäksi mahdollistaa ajoneuvojen yöaikaisen tuonnin rajoittaminen tai kieltäminen, vaikka asetettu keskiäänitaso alittuisikin, mikäli esimerkiksi hetkellisistä kolauksista tai peruutuspiippauksista todetaan aiheutuvan kohtuutonta

meluhaittaa.

Öljyn- ja hiekanerottimien huolloista ja tarkastuksista sekä kirjanpidosta tulee lisätä määräys. Erottimet ja öljynerottimien hälyttimet tulisi tarkastaa vähintään kahdesti vuodessa.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 11.5.2023 Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselta lausuntoa Copart Suomi Oy:n (myöhemmin Copart) hakemuksesta ympäristöluvan määräysten muuttamiseksi. Asian diaarinumero on ESAVI/8629/2023. Lausunto tulee antaa 19.6.2023 mennessä. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2410233>

Copartin Espoon Juvanmalmin toimipisteen toiminta on muuttunut siten, että ajoneuvojen purkamista ei enää tehdä. Tästä johtuen nykyiseen Uudenmaan ympäristökeskuksen vuonna 2007 myöntämään ympäristölupaun haetaan muutosta purkutoimintaa, romuajoneuvojen määrää ja hulevesiä koskeviin lupamääräyksiin. Toiminta on ollut lupavelvollista ajoneuvojen purkutoiminnan vuoksi, jonka luvittaminen ja valvonta kuuluvat nykyään kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Purkutoiminnan loputtua toiminta edellyttää ympäristölupaa vaaralliseksi jätteeksi luokiteltavien romuajoneuvojen varastoinnin perusteella. Yli 50 tonnin varastointikapasiteetin vuoksi toimivaltainen viranomaisena on Etelä-Suomen aluehallintovirasto. Romuajoneuvoiksi luokitellaan ajoneuvot, jotka toimitetaan purettavaksi tai ilman uudelleenkäytettävien osien talteenottoa suoraan romutettavaksi. Kuivaamattomat eli nesteitä sisältävät romuajoneuvot ovat vaarallista jätettä.

Sisällä tehdyn purkutoiminnan loputtua osa rakennuksista puretaan ja pihan varastointialue kasvaa. Jatkossa toiminta tulee olemaan koleroitujen ja osittain myös koleroimattomien ajoneuvojen vastaanottoa ja eteenpäin myyntiä. Laitoksella on toimintaa pääasiassa arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–17, jolloin pääosa ajoneuvoista tuodaan ja viedään. Muina aikoina voidaan tuoda yksittäisiä ajoneuvoja suoraan vahinkopaikoilta. Ajoneuvot tuodaan laitokselle pääsääntöisesti raskailla yhdistelmäajoneuvoilla (20 kpl/vrk) ja hinausautoilla (20 kpl/vrk). Ajoneuvoja siirrellään pihalla trukkipiikeillä varustetuilla pyöräkuormaajilla. Ajoneuvoista noin 90 % on henkilöautoja tai pakettiautoja.

Vastaanoton yhteydessä tehtävässä tarkastuksessa ajoneuvot luokitellaan ehjäksi käytetyksi, korjattavaksi tai romuajoneuvoksi. Kaikki kiinteistölle tuotavat ajoneuvot tarkistetaan vuotojen varalta. Sähkö- ja hybridiajoneuvojen osalta arvioidaan lisäksi korkeajänniteakun tila. Tarvittaessa ajoneuvo tehdään jännitteettömäksi. Saapuvat ajoneuvot pestään sisätiloissa ja niistä poistetaan polttonesteet. Muita nesteitä, kuten mm. moottori- ja vaihteistoöljyjä, jarrunesteitä, jäähdytysnesteitä tai tuulilasinpesunesteitä ei poisteta.

Jatkossa kerralla varastoitavia ajoneuvoja on enimmillään 1250 kpl, joista romuajoneuvoja on enimmillään 400 kpl. Vuosittain vastaanotettavien ajoneuvojen määrä nousee enimmillään 15 000 ajoneuvoon. Ajoneuvoista enintään 5000 eli noin 7500 tonnia on romuajoneuvoja. Nykyisen ympäristöluvan mukaan vuosittain saa vastaanottaa, välivarastoida ja esikäsitellä enintään 8 000 tonnia romuajoneuvoja. Viime vuosina on vastaanotettu noin 6000 ajoneuvoa vuodessa. Luvan muutoksen myötä varastoitavien romuajoneuvojen sallittu enimmäismäärä pienenee, mutta ajoneuvojen kokonaismäärä kasvaa.

Ajoneuvojen varastointi tapahtuu asfaltoidulla ulkopihalla, mihin muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin tai ojaan. Pihan hulevedet virtaavat oja pitkin Myllypuroon, joka yhtyy Gammelgårdsbäckeniin, joka laskee Pitkäjärveen. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 30 metrin päässä varastointialueen länsipuolella.

Toiminnan ympäristöriskeiksi on tunnistettu kemikaalivuodot, tulipalojen sammutusjätevedet ja ajoneuvojen käsittelyssä tapahtuvat vahingot. Vaurioajoneuvoissa voi olla vuotavia kemikaaleja ja vaurioituneita akkuja. Tulipalojen sammutusjätevesien pääsy hulevesiviemäriin estetään tontin sisäisiin viemäriinjoihin sijoitetuilla sulkuventtiileillä tai kaivonsulkumatoilla, ja pihan kallistukset muodostavat sammutusvesille riittävän allastuksen. Myös sähköajoneuvojen paloihin on varauduttu.

Romuajoneuvot on tarkoitus varastoida nykyiseen tapaan I-luokan öljynerottimilla ja sulkuventtiilikaivoilla varustetulla asfaltoidulla alueella, jota hieman laajennetaan nykyisestä. Samalla alueella varastoidaan myös saapuvat ajoneuvot, joita ei ole vielä tarkastettu sekä lähtevät ajoneuvot. I-luokan erottimen läpäisseessä vedessä on öljyä enintään 5 mg/l. I-luokan öljynerotinta vaaditaan yleensä johdattaessa mahdollisesti öljyllä pilaantuneita vesiä hulevesiviemäriin.

Korjauskelpoiset ja ehjät käytetyt ajoneuvot esitetään sijoitettavan asfaltoidulle alueelle, jonka hulevedet johdetaan ojaan tai hulevesiviemäriin ilman öljynerotus- tai sulkuventtiilikaivoa, koska Copart pitää näiden ajoneuvojen vuotoriskejä pieninä. Hulevesikaivojen ritiläkannet tukitaan tarvittaessa kaivonsulkumatoilla. Nykyisin suuri osa korjauskelpoisista ajoneuvoista varastoidaan alueella, joista vedet johdetaan II-luokan öljynerottimien (100 mg/l) kautta hulevesiviemäriin. II-luokan öljynerotinta

käytetään yleensä johdettaessa mahdollisesti öljyllä pilaantuneita vesiä jätevesiviemäriin.

Nykyisen ympäristöluvan määräyksessä 9 todetaan hulevesien osalta mm. seuraavaa: "Piha-alueen hulevedet saa johtaa sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun öljynerotuskaivon kautta avo-ojaan." Määräyksessä ei rajata käsiteltäviä hulevesiä romuajoneuvojen varastointialueen vesiin, mutta tätä määräyksellä on saatettu tarkoittaa. Hakija esittää uuden lupamääräyksen vastaavan kohdan kuuluvan seuraavasti: "Esikäsittelemättömien saapuvien ja lähtevien ajoneuvojen sekä materiaalikierrätykseen menevien romuajoneuvojen varastointialueiden hulevedet saa johtaa sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun öljynerotuskaivon kautta avo-ojaan." Määräyksen ehdotettu muutos aiheuttaisi merkittävän heikennyksen nykytilanteeseen, koska muutoksen myötä nykyistä suurempi osa pihan hulevesistä voitaisiin johtaa käsittelemättä hulevesiviemäriin.

Ajoneuvojen luokitteluun vaikuttaa vaurioiden lisäksi myös ajoneuvon rahallinen arvo, mistä johtuen halpa ajoneuvo voidaan luokitella jo pienestä kolhusta romuajoneuvoksi ja toisaalta arvokas enemmän vaurioitunut ajoneuvo saatetaan luokitella korjauskelpoiseksi. Mikäli lupamääräystä 9 muutetaan hakijan esittämään muotoon, voidaan pahemmin rikkoutunut ja suuremman ympäristöriskin aiheuttava korjauskelpoinen ajoneuvo sijoittaa alueelle, josta mahdolliset öljyvuodot pääsevät esteettä valumaan hulevesiviemäriin.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 77

08.06.2023

Asianumero 11640/11.01.00/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 77

§ 77

Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös Kaupunginkallion lämpökeskuksen ympäristöluvan lupamääräyksissä 2. ja 8. määrättyjen määräaikojen pidentämisestä

Valmistelijat / lisätiedot:
Torvela Niko

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 4.5.2023 antaman ympäristölupapäätöksen Nro 111/2023 (Dnro ESAVI//39724/2022) koskien Fortum Oy:n ympäristöluvan määräaikojen muuttamista Espoon Kaupunginkalliolla.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt Fortum Power and Heat Oy:lle vuonna 2007 ympäristöluvan nro YS 244 Kaupunginkallion lämpökeskuksen toiminnalle. Kyseistä lupaa on tarkistettu Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksillä Dnro ESAVI/61/04.08/2014 ja Dnro ESAVI/23234/2021.

Fortum Power and Heat Oy on hakenut Kaupunginkallion lämpökeskuksen ympäristöluvan nro 122/2022 lupamääräyksissä 2 ja 8 esitettyjen määräaikojen pidentämistä 31.12.2025 saakka uuden säiliöautojen öljynpurkupaikan rakentamisen osalta. Perusteluna on alueen kaavoituksen keskeneräisyys. Uutta öljynpurkupaikkaa ei voi rakentaa kaavan vastaisesti, joten sen rakentamisessa on odotettava kaavan

valmistumista. Täten kahden ympäristöluvan lupamääräyksen määräaikoihin on haettu kolmen vuoden lisäaikaa.

Kaupunginkallion lämpökeskuksen öljynpurun poikkeustilanteen hallintaa on parannettu vuoden 2022 aikana. Kevyen polttoöljyn vastaanottoaikan letkuyhde on sijoitettu niin, että vuodot siitä ohjautuvat luolan betonoidulle rampille ja edelleen öljyhälytysjärjestelmällä varustettuun kaivoon. Vuoden 2022 aikana Kaupunginkallion lämpökeskuksen purkupaikan sadevesiviemäriinjoihin on asennettu venttiilit veden poistumissuuntiin, joilla virtaus sadevesiviemäristä eteenpäin katkaistaan purkutapahtuman ajaksi.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen sisältö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt haetut lupamääräysten määräaikojen pidennykset 31.12.2025 saakka. Päätös on nähtävillä aluehallintoviraston lupatietopalvelussa: <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2316715>

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon ottaminen huomioon ympäristölupapäätöksessä

Lausunnossaan ympäristö- ja rakennuslautakunta kiinnitti huomiota öljynpurkupaikan pintarakenteiden tiiviyyteen.

Lautakunnan lausunto on otettu aluehallintoviraston lupapäätöksessä riittävästi huomioon. Aluehallintoviraston päätöksestä ei ole tarvetta valittaa. Valitusaika päättyy 12.6.2023.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 78

08.06.2023

Asianumero 1169/11.01.03/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 78

§ 78

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Fagerlund Miina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2022-2027 vuonna 2022 toteutuneet toimenpiteet.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman tavoitteena on estää jokien, järvien, rannikkovesien sekä pohjavesien tilan heikkeneminen sekä pyrkiä vesistöjen vähintään hyvään ekologiseen ja kemialliseen tilaan. Tavoitteen saavuttamiseksi suunnitellaan ja toteutetaan vesien tilaa parantavia toimenpiteitä ja seurataan niiden vaikutuksia. Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma vuosille 2022–2027 on julkaistu kaupungin verkkosivuilla PDF-tiedostona: [Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelma vuosille 2022–2027](#).

Espoossa maankäytön tiivistyminen ja rakentaminen luovat vesiympäristölle haasteita, joista suurimmat ovat ravinnekuormituksen ja haitallisten aineiden pitoisuuksien kasvaminen sekä luonnon monimuotoisuuden väheneminen elinympäristöjen tilan heikentyessä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman vuosille 2022–2027 kokouksessaan 15.9.2022 vesiensuojelun tilaa parantavaksi ja ohjaavaksi asiakirjaksi, jonka

toteutumista ympäristölahtakunta vuosittain seuraa. Espoon kaupunki on sitoutunut Espoo-tarinan mukaisesti saavuttamaan luonnon kokonaisheikentymättömyyden vuoteen 2035 mennessä. Vesiensuojelulla edistetään myös tämän tavoitteen toteutumista.

Osa toimenpideohjelmissa olevista vesiensuojelutoimenpiteistä on lakisäätöisiä, kuten haja-asutuksen jätevesien puhdistaminen. Monet vesiensuojelua edistävät toimet perustuvat vapaaehtoisuuteen, ja eri tahojen yhteistyöhön ja valmiuteen osallistua toimenpiteiden rahoittamiseen ja toimeenpanoon.

Toimenpiteet jakautuvat karkeasti jaotellen jatkuvasti tehtäviin ja projektiluontoiisiin toimenpiteisiin. Liitteeseen on kirjattu vuoden 2022 ja 2023 alkuvuoden toimenpiteitä. Vuoden 2022 painopisteinä olivat mm. käynnistynyt Pitkäjärven vesienhallinnan kehittämishanke, Pitkäjärven ja Lippajärven kunnostushanke sekä Espoonjoen kalataloudelliset kunnostukset.

Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman toteutuminen vuonna 2022

Pitkäjärven ja Lippajärven kunnostus

Ympäristönsuojelun järvikunnostusten pääkohteena ovat olleet Espoon Pitkäjärvi ja Lippajärvi niiden hyvää huonomman ekologisen tilan, keskeisen sijainnin ja suuren virkistyskäyttöpaineen vuoksi. Vuonna 2022 järvien kunnostusta jatkettiin hoitokalastamalla ja talviaikaisella hapetuksella. 17.1.2023 pidettiin viljelijöille suunnattu webinaari maatalouden vesiensuojelukeinoista yhteistyössä Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen kanssa. Järvien valuma-alueen hulevesiselvitystä jatkettiin yhteistyössä Helsingin yliopiston kanssa ja opinnäytetyö valmistuu kesällä 2023. Espoon kaupunki on saanut vuosille 2021–2023 hankkeeseen rahoitusta 43 210,00 € ympäristöministeriön vesiensuojelun tehostamisohjelmasta. Hankkeen kotisivut: <https://www.espoo.fi/fi/espoo-pitkajarven-ja-lippajarven-kunnostus>

Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallinnan kehittäminen

Vantaan ja Espoon kaupungit yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa selvittävät ratkaisuja Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallintaongelmiin vuosille 2022-2024 ajoittuvassa pilottihankkeessa. Hankkeessa tehdään koko valuma-alueen yhteinen vesienhallintasuunnitelma maa- ja metsätalousalueiden sekä rakennetun ympäristön vesienhallinnan toteuttamiseksi. Hankkeen aikana toteutetaan sekä Espooseen että Vantaalle yksi luonnonmukainen vesien hallintarakenne. Hankkeen rahoittaa Ympäristöministeriön vesiensuojelun tehostamisohjelma. Hankkeen kotisivut: <https://www.vantaa.fi/fi/hankkeet/hanke/pitkajarven-valuma-alueen-vesienhallinnan-kehittaminen>

Bredvikenin ekologisen tilan kohentaminen

Sömmarö-Seura ry on saanut rahoituksen vesiensuojelun tehostamisohjelmasta Suvisaaristossa sijaitsevan Bredvikenin kiinteistönomistajien motivoimiseksi jätevesiasioiden ja muiden pistekuormitusongelmien kuntoon saattamiseksi, tähkä-ärviän rotaatiopoistoon sekä ekologisen tilan kehittymisen seuraamiseen.

Hannusjärven kunnostus

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue tuki 1700 euron avustuksella Espoon Hannusjärven suojelu ry:tä vuonna 2022 tehtävien Hannusjärven kunnostustoimenpiteiden (hapetus, vesikasvien poisto, kalakannanhoito) toteuttamisessa.

Kaupunkitekniikan keskus laati Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti selvityksen järven laskupurosta ja siihen kohdistuvien toimenpiteiden vaikutuksesta järvellä havaittuihin tulviin.

Sahajärven purotutkimukset

Nuksion Sahajärvi-seura ry tutki ympäristönsuojelun palvelualueen myöntämällä 1000 €:n avustuksella Sahajärveen laskevien purojen ja järven laskupuron vedenlaatua järven kunnostuksen esiselvitystä varten.

Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn muuttaminen

Hanke on saanut vesilain mukaisen päätöksen. Hankkeessa puretaan nykyinen järvessä oleva lappoputki ja Bodominjärven nykyisen säännöstelypadon säännöstelyluukut sekä rakennetaan nykyisen säännöstelypadon alajuoksun puolelle uusi pato ja kalatie. Uusi pato koostuu pohjapadosta ja tulvajuoksutuspadosta. Lähtökohtana on, ettei uusi pato vaadi aktiivista säännöstelyä paitsi tulvien aikana. Uusi pato on pohjapato-osuuden vuoksi nykyistä säännöstelypatoa luonnonmukaisempi, mikä mahdollistaa kalankulun.

Dämmanin ja Nuksion Pitkäjärven säännöstelyn purkaminen

Hanke on saanut vesilain mukaisen päätöksen. Hankkeessa Dämmanin ja Nuksion Pitkäjärven nykyisten säännöstelypatojen säännöstelyluukut puretaan ja nykymuotoisesta säännöstelystä luovutaan. Säännöstelypadot korvataan uusilla säännöstelypatojen lähistölle toteutettavilla pohjapadoilla. Dämmanilla nykyisten säännöstelyluukkujen tilalle asennetaan ylisyoökyknykset ja pohjapadon alapuolelle rakennetaan kalatie.

Espoonjoen kunnostaminen

Espoonjoen kunnostuksen tavoitteena oli ehkäistä joen umpeenkasvua ja tulvaongelmia sekä edistää vaelluskalojen elinoloja ja virkistyskäyttömahdollisuuksia. Uudenmaan ELY-keskus myönsi avustusta hankkeelle. Suurin osa kunnostustöistä tehtiin 2021 ja vuonna 2022 viimeisteltiin kalataloudelliset kunnostukset.

Gumbölenjoen kalatie

Gumbölen vuotavan Myllypadon korjaussuunnittelu on käynnistynyt. Padon korjaaminen estää veden valumisen Gumbölen kalatien ohi.

Gräsanojan tulvasuojelu ja kunnostus

Gräsanojan kunnostuksen rakennussuunnittelu on valmistunut. Rakennussuunnittelu kattaa yleissuunnitelman mukaisen suunnittelualueen, Gräsanojan uoman ja sen välittömän läheisyyden mereltä Seilinniitylle. Rakennussuunnitelmassa on tarkennettu alueelle tehtävät kunnostustoimenpiteet, kuten uoman tukirakenteet ja viherympäristössä tehtävät toimenpiteet.

Työmaavesiopas

Espoon kaupunki on aktiivisesti mukana laatimassa pääkaupunkiseudun yhteistä työmaavesiopasta, joka päivittää Espoon oman työmaavesioppaan. Oppaalla jaetaan tietoa työmaavesien haitoista ja vähentämis- ja puhdistamistekniikoista.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelman seuranta 2022

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

08.06.2023

Asianumero 1472/11.00.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 79

§ 79

Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden seuranta 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelman vuonna 2022 toteutuneet toimenpiteet.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vuonna 2022 valmistunut ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelma pohjautuu vuonna 2019 laadittuun Espoon kestäväen energian- ja ilmaston toimintasuunnitelmaan (SECAP). SECAP:ssa listattujen toimenpiteiden toteuttamista on avattu tehtäviksi, jotka on koottu toimenpidesuunnitelmaksi. Toimenpidesuunnitelma sitouttaa kaupungin ilmastonmuutokseen varautumista ja sopeutumista parantavien tehtävien toteuttamiseen.

Toimenpidesuunnitelman ajantasaisuutta ja toimenpiteiden toteutumista seurataan kahdesti vuodessa pidettävissä Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen työryhmän kokouksissa. Edellinen kokous pidettiin 4.4.2023, jonka pohjalta toimenpiteiden tämänhetkinen tilanne on päivitetty Espoon ilmastovahtiin sekä tähän raporttiin.

Seurantakauden aikana valmistuneita toimenpiteitä on yhteensä seitsemän:

- Hulevesitulvariskialueet sekä lumen väliaikaiset varastointipaikat on lisätty kaupungin sisäiseen karttapalveluun.
- Espoon eteläosien hulevesien hallinnan tavoitteita ja periaatteita on selvitetty.
- Satama-alueilla sijaitsevien jäte- ja kierrätyspisteiden tulvariskit on kartoitettu ja kartoituksessa löydettiin yksi riskialue.
- Tulvaherkillä alueilla sijaitsevien toimintojen varautumisselvitykset on käyty läpi ja neljä kohdetta on otettu jatkoseurantaan.
- Vieraskasvijätteen käsittelymenetelmät on kirjattu Espoon vieraslajilinjaukseen.
- Keran asemakaavakohteelle on tehty luontoarvotarkastelu.

Muut toimenpiteet ovat pääosin aikataulussa toteutuksen suhteen. Tulvareittien kokoamista ja viemistä kaupungin karttapalveluun pyritään toteuttamaan esimerkiksi gradutyöntekijän tekemänä. Tulvareittien kokoamisen yhteydessä tunnistetaan lisäksi suojattavat pelastusreitit yhdessä pelastuslaitoksen kanssa. HSY:n ilmastoinfon kanssa on alustavasti keskusteltu erilaisista ilmastonmuutokseen sopeutumisen viestintäkampanjoista ja tiedon lisäämisestä yleisötapahtumien yhteydessä. Myös Espoon omat asukastilaisuudet on tunnistettu kanavaksi lisätä asukkaiden tietoa ilmastoriskeihin varautumisesta.

Ympäristönsuojelu on yhdessä kaupunkitekniikan keskuksen, Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käynnistänyt Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallintahankkeen. Hankkeen yhteydessä mm. tunnistetaan tulva-alueita ja rakennetaan kaksi luonnonmukaista vesienhallintarakennetta, yksi Espooseen ja yksi Vantaalle. Lisäksi Bodomjärven ja Matalajärven säännöstelyn purkuhanke on saanut vesiluvan. Kaavaselostuksissa on nostettu esiin ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyviä näkökulmia kaavan laadinnassa. Myös sopeutumista edistäviä kaavamääräyksiä, esimerkiksi hulevesiin liittyen, on toteutettu. Sosiaali- ja terveystoimialan irtauduttua kaupungin alaisuudesta, pyritään löytämään rajapintoja, jossa ilmastonmuutokseen sopeutumista voidaan edistää yhdessä uuden Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa. Espoon luonnon ennallistamispotentiaalia ja kompensatioperiaatteita on lähdetty tarkastelemaan osana Luontoviisas Espoo -tiekarttatyötä. Lisäksi vuonna 2022 on hyväksytty kolmen ensimmäisen Luonto-ohjelmassa esitetyn alueen suojelu. Vuonna 2023 on tarkoitus suojella kolme kohdetta lisää.

Ainoat toimenpiteet, joita ei ole aloitettu tai muuten tarkasteltu, ovat sopeutumisteemaisen podcast-jakson tuottaminen sekä kaikki espoolaiset tavoittavan hellevaroitussjärjestelmän luominen. Podcast jakso toteuttaminen siirretään alkuvuoteen 2024 ja hellevaroitussjärjestelmän luominen vaatii koko pääkaupunkiseudun laajuista yhteistyötä. Keskustelu

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

08.06.2023

ja suunnittelu hellevaroitussjärjestelmän sisällyttämisestä esimerkiksi metro-, raide- ja bussiliikenteen näyttöihin jatkuu pääkaupunkiseudun ilmastonmuutokseen sopeutumisen ydinryhmässä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

08.06.2023

Asianumero 2037/00.01.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 80

§ 80

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan opinto- ja tutustumismatka Loviisan asuntomessuille

Valmistelijat / lisätiedot:

Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1

päätää, että ympäristö- ja rakennuslautakunta järjestää opinto- ja tutustumismatkan Loviisan asuntomessuille,

2

päätää, että matkalle voivat ilmoittautua Ympäristö- ja rakennuslautakunnan varsinaiset jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen henkilöstöä,

3

päätää, että matkan kustannukset maksetaan Ympäristö- ja rakennuslautakunnan määrärahoista eikä osallistujille makseta matkasta muita korvauksia.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta suunnittelee opinto- ja tutustumismatkaa Loviisassa järjestettäville asuntomessuille torstaina 3.8.2023.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

08.06.2023

Osallistujille kustannetaan bussikyyti, pääsylippu sekä ruoka- ja kahviliput.

Asuntomessut järjestetään tänä vuonna ajalla 7.7.–6.8.2023. Lisätietoja messuista asuntomessujen sivuilta: <https://www.asuntomessut.fi/loviisa-2023>

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/107
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 173	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 188	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	08.06.2023

1844/11.01.03/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 81

§ 81

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21 (palautettu 17.11.2022)

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

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

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 188

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 81

08.06.2023

Asian tutkinta

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

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

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

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

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

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

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173
§ 188
§ 81

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään.

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

Johtopäätös

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

Asian palauttaminen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti päätöksellään 17.11.2022 § 188 asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että se edellyttää kaupunkia (kaupunkitekniikan keskusta) laatimaan suunnitelman Jupperinmetsäkadun hulevesien johtamiseksi hallitusti pois kadun varressa kulkevista ojista niin, että ojiin päätyvät hulevedet eivät valu hallitsemattomasti kadun varren kiinteistöille.

Kaupunkitekniikan keskukselle on annettu 16.12.2022 kehoitus suunnitelman laatimiseksi Jupperinmetsäkadun hulevesien johtamiseksi hallitusti pois kadun varressa kulkevista ojista.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut kehotukseen vastineen 6.2.2023. Vastineessaan Kaupunkitekniikan keskus toteaa, että Jupperinmetsä on tällä hetkellä yksityistielain mukainen yksityistie. Jupperinmetsän kunnossapitovastuu siirtyy kaupungille, kun kadunpitopäätös tehdään. Kadunpitopäätös tehdään, kun katu on rakennettu asemakaavan mukaisen, hyväksytyyn katusuunnitelman mukaisesti. Ennen kadunpitopäätöstä ei kaupunkitekniikan keskuksella ole oikeutta tai velvollisuutta puuttua kunnossapitotoimin yksityistien tienvarsiojiin tai tierumpuihin.

Kaupunkitekniikan keskus toteaa, että se käynnistää kevään 2023 aikana katusuunnitelman laatimisen Jupperinmetsäkadulle. Katusuunnittelu sisältää myös katualueen kuivatuksen suunnittelun. Kadun rakentaminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173
§ 188
§ 81

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

pyritään ottamaan lähivuosien rakentamishjelmaan kadunrakentamiseen osoitettujen määrärahojen mahdollistamalla aikavälillä.

Kaupunkitekniikan keskukselta 25.5.2023 saadun selvityksen mukaan katusuunnitelman laatiminen on nyt käynnistetty.

Asian palauttamisella valmisteluun ja sen johdosta Kaupunkitekniikan keskukselle annetulla kehotuksella ei kuitenkaan ole vaikutusta edellä mainittuihin johtopäätöksiin.

Kaupunkitekniikan keskuksen vastine kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohteet

Kiinteistö

Omistajat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 188

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 81

08.06.2023

Kiinteistö

Omistajat

Kiinteistö

Omistajat

Kiinteistö

Kiinteistö

Omistaja

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Kiinteistö

Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtajana

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

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

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

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173
§ 188
§ 81

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

Toimenpidevaatimuksen tekijä on perustellut vaatimustaan seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

Asian aiempi käsittely

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

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

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 173
§ 188
§ 81

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

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

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

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

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

Johtopäätös

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/107
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 173	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 188	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	08.06.2023

voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

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

Käsittely

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

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/107
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 173	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 188	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	08.06.2023

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 173

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

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

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 173	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 188	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	08.06.2023

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

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

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

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

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

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

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan toimenpidepyynnön kohteina olevien kiinteistöjen hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista (MRL 103 k § ja 165 §).

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] hulevesien ohjaus on linjassa lainvoimaisten lupien kanssa, jotka on kiinteistöille myönnetty. Sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta, ei ole esitetty.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

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

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	43/107
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 173	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 188	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 81	08.06.2023

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö lautakunnalle 23.06.2022
- EI JULKAISTA Karttaliite As Oy Nevasara
- EI JULKAISTA EAO päätös Nevasaran kantelussa
- EI JULKAISTA Kantelu Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite 1 Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio puhelinkeskustelusta 26.6.2019, Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiasian etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiongelman etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaralle
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaran asiaan
- EI JULKAISTA Kantelun liitekartta Nevasara
- EI JULKAISTA Kehotus 16.12.2022, Kaupunkitekniikan keskus
- EI JULKAISTA Kaupunkitekniikan keskuksen vastine kehotukseen

Tiedoksi

Toimenpidevaatimuksen kohteet
 Toimenpidevaatimuksen tekijä
 Kaupunkitekniikan keskus, Espoon kaupunki

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

08.06.2023

3184/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.06.2023 § 82

§ 82

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, kiinteistö 49-413-4-80, Metsämaankuja 7 (palautettu 17.11.2022)

Valmistelijat / lisätiedot:

Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED].

Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174
§ 189
§ 82

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

Asian tutkinta

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

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

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

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

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

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

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

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

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 174	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 189	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 82	08.06.2023

pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

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

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

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

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

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

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

Kun otetaan huomioon, että avo-ojaan kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä johtava putki ei ole luvanvarainen, paikalla käynnin havaintojen perusteella ei voida todeta, että sade- ja hulevedet olisi johdettu myönnetyn rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

08.06.2023

Toimenpidepyynnön tekijät eivät myöskään ole yksilöineet, mikä olisi MRL 165 §:n 1 momentissa tarkoitettu huomattava haitta. Silmin nähden kiinteistölle [REDACTED] ei nähty aiheutuvan haittaa tai huomattavaa haittaa.

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

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

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

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

Käsittely

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

08.06.2023

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

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

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö

Omistajat

Toimenpidevaatimuksen tekijät

Kiinteistö

Osaomistaja

Kiinteistö

Omistaja

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

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

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön omistaja on kaivanut tonttien rajalle avo-ojan, johon heidän tonttiltaan ohjautuu osa hulevesistä ja osa vesistä ohjautunee toiseen avo-ojaan, joka myös päättyy kiinteistölle . Ojien risteyksestä vedet valuvat hallitsemattomasti tontille . Runsaimmillaan vedet ovat valuneet ko. kiinteistön alapihalle. Vesiä on pyritty ohjaamaan kaivamalla niille valumaojaa ja estämään veden valuminen pihalle ja kohti asuinrakennusta. Tämä taas on aiheuttanut sen, ettei sadevettä voida talteen ottaa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174
§ 189
§ 82

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

kasteluvedeksi, koska sadeveden keräysastiat eivät enää pysy ojan päällä. Kovin syvää ja leveää ojaa ei ole mahdollista kaivaa johtuen vanhasta kuusiaidasta sekä varastorakennuksen perustuksista.

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

Toimenpidevaatimus liitteinen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

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

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

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

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

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

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

Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 174	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 189	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 82	08.06.2023

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

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

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

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

Kuuleminen

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

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

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 189

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

08.06.2023

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

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

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

Vesilain mukaisesti ojan kunnossapitovastuu kuuluu hyödynsaajalle, tai milloin hyödynsaajia on useampia, heille yhteisesti omien ojaosuuksien

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174
§ 189
§ 82

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

osalta. Lisäksi toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaa ojaa ei saa perusteettomasti tukkia tai veden juoksua ojassa estää (vesilaki 5 luku 8 § ja 10 §).

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

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

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

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

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174

27.10.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 189

17.11.2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 82

08.06.2023

mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

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

Käsittely

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

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

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

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 174

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

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

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

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

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

Avo-oja oli myös kiinteistön osalta [REDACTED] hyvin kunnossapidetty. Vesi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174
§ 189
§ 82

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

virtasi avo-ojassa esteettä eikä ojassa ollut havaittavia tukoksia.

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

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

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

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

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

Johtopäätös

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 174
§ 189
§ 82

27.10.2022
17.11.2022
08.06.2023

niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

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

Käsittely

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	57/107
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 174	27.10.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 189	17.11.2022
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 82	08.06.2023

- EI JULKAISTA kuvat ja kuvaus paikalla käynnistä 23 maaliskuu 2023

Tiedoksi

Toimenpidevaatimuksen kohde
Toimenpidevaatimuksen tekijät

2111/10.03.00/2023

§ 83

Uudisrakennuslupa 2023-67 Niittykummuntie 1

Päätöspäivämäärä

8.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.6.2023

Rakennuspaikka

49-15-38-2

Niittykummuntie 1

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 3667.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus5700.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Espoon Asunnot Oy
Suomenlahdentie 1
02230 Espoo**Toimenpide**Kaksi asuinkerrostaloa (0651, 076C), pysäköintilaitos (063Y),
syvässäilyryhmä

Pääsuunnittelija: Kronlöf Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040590651	3890.0	3785.0	12645.0	8
2	104059076C	3997.0	3892.0	12645.0	8
3	104059063Y	1843.0	1843.0	6130.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1**Lausunnot**Naapurien kuuleminen 3
kpl

14.02.2023

Kaupunkimittausyksikkö

27.01.2023

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta	07.02.2022	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	21.02.2023	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	03.03.2023	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	29.03.2023	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	09.05.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 30 kpl
 Suunnitteluvarauspäätös
 Kaupparekisteriote
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseen
 ARA-päätös
 Yhteisjärjestelysopimus
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 PIMA-raportti
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (83-84)
 Meluselvitys
 Ääneneristävyys selvitys 2 kpl
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyysuunnitelma
 Alueleikkaukset
 Havainnekuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus
 Pihasuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Selvitys yhteis- ja aputiloista
 Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä niitä

yhdistävän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa pihakannen päälle sijoittuvien katosrakennelmien rakentamiseen sekä syvässäilyryhmän sijoittamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Korttelialueelle on asemakaavassa osoitettu kaksi enintään kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen rakennusalaa ja niiden väliin yksikerroksisen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Asuinkerrostalojen yhteinen enimmäiskerrosala on 5650 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet melualueella, pysäköinti-, jätehuolto- ja kiinteistönhuoltotilat, yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet, alueelliset muuntamotilat, liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat. Korttelin koilliskulman ulkosivulle ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa vähintään 50 kem²:n verran liike- tai toimitilaa, mikä sallitaan luettavaksi lisäkerrosalaan.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappausta ja/tai valkobetonia. Merituulentien puoleisen pohjakerroksen julkisivun tulee olla suurelta osin lasinen. Alle kahdeksankerroksisissa rakennusosissa tulee olla viherkatto ja piharakennusten julkisivut saavat olla puuta. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun sekä huleveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 49-2022-268-S, jonka mukaan hanke voi ylittää sallitun kerrosalan 19 kem²:n verran, ylittää rakennusalan rajoja erinäisin mitoin, käyttää asuntokohtaisena autopaikkamitoituksena 0,4 ap/asunto sekä varata 7,3 metrin pituinen alue ajoliittymäkieltoalueesta huoltoajoneuvolle.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen asuinkerrostalojen ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja sekä yhden Merituulentielle suuntautuvan 55 kem²:n suuruisen liiketilan korttelin koilliskulmassa. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntojen lisäksi saunaosastot kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuntokerroksia ja niiden päällä on ilmanvaihtokonehuone.

Asuinkerrostalot ovat suoraan yhteydessä maanpäälliseen pysäköintihalliin ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan, johon liittyy polkupyörävaraston sisältävä siipirakennus. Pihakannelle johtaa ulkoportaat sen itäisivulta ja huoltoajoluiska länsisivulta. Ajoyhteys autohalliin on suunniteltu tontin eteläisivulle rasiteyhteydellä LPA-tontin

kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 115 kpl, keskipinta-alaltaan 42,1 m2. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Jätteet kerätään syväsäiliöihin tontin kaakkoiskulmassa. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle. Hanke toteutetaan ARA:n korkotukilainalla.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkoista rappausta, maantasokerroksessa tummanharmaata graafista betonia. Pihakannen polkupyörävarastolla on viherkatto. Asuinrakennusten katoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeudellinen asuin kerrosala käytetään kokonaan ja poikkeamispäätöksen sallimasta asuin kerrosalasta käytetään 18 kem2; yhteensä 5668 kem2. Asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 7677 kem2, josta 585 m2 on MRL 115§:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä sekä 1368 kem2 asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta. Autohallin kerrosala on 1843 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei vähäisiä poikkeamisia.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille vähintään 1 ap/ 200 kem2 sekä toimisto- ja liiketiloille 1 ap/ 75 kem2. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Poikkeamispäätös ja ARA-vähennys huomioon otettuina hankkeen vähimmäisautopaikkamäärä on 42 ap. Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 42 ap pysäköintihalliin, johon sijoittuu lisäksi yhteensä 30 autopaikkaa kiinteistöiltä 49-15-39-1, 49-415-1-1019, 49-15-46-1 ja 49-15-46-18.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem2; hankkeessa vähintään 204 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 204 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos pihakannelle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeessa on kaksi väestönsuojaa ja ne sijaitsevat asuinrakennusten ensimmäisissä kerroksissa. Talon A väestönsuoja on mitoitettu 49 henkilölle ja talon B väestönsuoja 106 henkilölle. Normaaliajan käyttönä

on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus, autohalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Pihakannelle johtava luiska ulkotilassa on esteellinen. Hankkeelle on varattu kolme LE-autopaikkaa autohallista.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa noudattaen viivytyksen kautta kunnalliseen hulevesiverkkoon ja osa siitä erikseen pihakannen istutuksille.

Hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvot pesula-, kuivaus-, kerho-, talosauna- ja siivoustilojen osalta. Varastotilat ovat ohjeen mukaiset. Hakija perustelee ratkaisua Espoon Asunnot Oy:n mitoitusohjeella. Lisäksi hakija toteaa, että molempien porrashuoneiden yhteyteen on sijoitettu kuivaushuone ja kaikissa asunnossa on varaus pesutornille. Kansipihalle suuntautuviin sisätiloiltaan ohjetta väljemmissä talosauna- ja kerhotiloissa on ulkoterrassit.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 7.2.2022 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 SOPIMUKSET

Hakijan kiinteistön ja viereisen LPA-kiinteistön 49-15-38-3 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu autopaikkojen jakamisesta hakijan pysäköintihallissa, kulkuoikeuksista LPA-tontin kautta sekä LPA-tontin puolelle ulottuvista maanalaisista rakenteista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
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 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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.
Noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista on työmaavesien käsittelysuunnitelmaa tarkennettava happaman sulfidisaven vaikutuksen osalta ja toimitettava hyväksyttäväksi Espoon ympäristönsuojeluun.

Ennen rakentamista valmistelevien töihin ryhtymistä on maaperän haitta-ainetutkimusraportti saatettava Uudenmaan ELY-keskuksen tietoon ja toimittava valtion valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Maankaivutöiden aikana maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on viivytyksettä tehtävä selvitys alueen pilaantuneisuudesta ja oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätettyjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

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

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.

Ennen rakennustyön aloittamista on selvitettävä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainti. Johtojen siittämisestä on sovittava johtojen omistajien kanssa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040-193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-67

Jakelu

Hakija

2113/10.03.00/2023

§ 84

Uudisrakennuslupa 2023-89 Matroonanportti 1

Päätöspäivämäärä

8.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.6.2023

Rakennuspaikka	49-31-20-6 KAITAA Pinta-ala 2369.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Matroonanportti 1 02270 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,53 + 15 % 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²																		
Hakija	Asunto Oy Espoon Kuunhohde c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO Asunto Oy Espoon Aurinkotuuli c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO																			
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2) Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus																			
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrostien lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1040580487</td> <td>7180.0</td> <td>7180.0</td> <td>23241.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104058055E</td> <td>54.0</td> <td>54.0</td> <td>139.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä	1	1040580487	7180.0	7180.0	23241.0	8	2	104058055E	54.0	54.0	139.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä															
1	1040580487	7180.0	7180.0	23241.0	8															
2	104058055E	54.0	54.0	139.0	1															
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 29.08.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 17.10.2022	Kieltävä Kieltävä																		

	Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö 20.01.2023	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl 16.02.2023	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö 01.02.2023	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl	
	Kaupparekisteriote 2 kpl	
	Hallintaoikeus selvitykset	
	Hallituksen kokouspöytäkirja 2 kpl	
	Valtakirja 4 kpl	
	Rakennuslupakartta	
	Katukorkeusilmoitus	
	HSY:n liitoskohtalausunto 2 kpl	
	Kerrosalalaskelma	
	Selvitys rakennusjätteen käsittelystä	
	Energiaselvitys ja -todistus	
	Esteetön kerrostalo	
	Palotekniset erillisuunnitelmat	
	Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä	
	Meluselvitys	
	Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto liitteineen	
	Selvitykset kosteudenhallinnasta	
	Hulevesisuunnitelmat	
	Pintavesisuunnitelmat	
	Piha- ja istutussuunnitelma	
	Väestönsuojapiirustus	
	Julkisivumateriaalit	
	Ilmakuva alueelta	
	Kaupunkikuvatoimikunnan ennakkolausunto	
	Pysäköintiyhtiö 31026-LPA tekninen esitys	
	Lomake YL08A Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio	
	Ympäristötekniinen perusselvitys (PIMA)	
	Turvallisuusselvitykset	
	Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus	
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet	
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio	
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio	
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet	
	Asuinkerrostalon kesäajan lämpötilaselvitys	
	Metron rataisännöinnin lausunto	
	Ilmanlaatuselvitykset	
	Yhteistilaselvitys	
	Rasitesopimus	
	Sopimus pysäköintijärjestelyistä	
	Pesulaselvitys	

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 109. Hanke on pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta-ala on 48 m².

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1 ja siltä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Lisäksi tontilta on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset alat talousrakennuksille ja puin ja pensain istutettaville tontinosille. Rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni sekä etelä- että länsipuolella. Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä kadulle että sisäpihalle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottaa ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu länsi ja Design Finnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Suomenlahdentien ja Matroonanportin risteykseen rakennetaan 8-kerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, joka muodostuu kahdesta, nurkista toisissaan kiinni olevasta rakennusmassasta. Rakennusmassa sijoittuvat siten, että tontin lounaiskulmaan muodostuu avara sisäänkäyntiaukio. Leikki- ja oleskelualueet ovat sisäpihan puolella. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu sisäänkäyntiaulat sekä yhteistilat: talosaunat, kerhotila, pesulat sekä irtaimisto- ja lastenvaunuvastot. Polkupyörävarastot sijaitsevat rakennuksen parvekelinjojen alla sekä erillisessä ulkorakennuksessa sisäpihalla. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleasta tiilestä pääosin paikalla muuratut. Julkisivumuurauksessa on käytetty reliefitiiltä tehostekenttinä. 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa on lisäksi käytetty pitsitiilimuurausta, joka suodattaa läpi taustaseinän sinisen tehostevärin ja jonka poikittain asetelluista tiilistä muodostuu aaltokuvio julkisivupintaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä on korostettu sinisävyisellä, lasitetulla tiilimuurauksella. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Talossa on tasakatto. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus on 6 000 kem². Lisäksi saadaan 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 900 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 7 234 kem², josta 6 000 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 560,6 kem² (9,3 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 267,6 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osaa ja 406,1 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä.

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.

Rakennuksen idänpuoleinen A-osa ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella noin 1,5 m ja parvekelinjan osalta 1,1 m yli kaavassa sallitun. Rakennuksen pohjoispuolen B-osa ylittää rakennusalueen rajan noin 0,85 m ja parvekelinja noin 0,5 m yli kaavassa sallitun. Ylityksillä on saavutettu lisää tilaa rakennuksen sisäänkäyntien edustalle muodostuvalle, kaupunkikuvaa elävöittäväälle aukiolle.

Asemakaavan mukaan Suomenlahdentien varteen sijoittuvien rakennusten tuloilma tulee ottaa katolta tai sisäpihan puolelta. Hankkeessa Suomenlahdentien puoleisen rakennuksen A-osan kahden asunnon tuloilma kussakin kerroksessa otetaan kuitenkin rakennuksen päädyistä tai aukiolta. Nämä asunnot eivät sijoitu Suomenlahdentien puoleiselle julkisivulle ja hakemukseen liitetyn ilmanlaatuselvityksen mukaan tuloilma otetaan uudisrakentamisessa käytettäviä suositusetaisyyksiä kauempaa. Lisäksi hyvä ilmanlaatu sisätiloissa varmistetaan soveltuvilla suodattimilla.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 55 ap. 53 autopaikkaa sijoitsevat kortteliin 31026 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa tontin pohjoisosassa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 218 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja

lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen B-osan 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 160 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeen palotekniset ratkaisut on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle ja esittelyn muistio on palotarkastajan leimaama. Rakennuksessa on painovoimainen savunpoisto ja pelastautuminen on järjestetty parvekeluukkujen kautta viereisen palo-osaston parvekkeelle.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty meluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Tontin leikki- ja oleskelualue sijoitettu rakennuksen muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan aukion alueella sijaitsevaan viivytysjärjestelmään, mistä ylivuoto on ohjattu HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Alueelta on tehty pilaantuneiden maiden selvitys. Tutkimuksen perusteella alueella ei ole kunnostustarvetta.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin päivitetty teknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvien oikeuksien perustamista talousrakennuksen palomuurin rakentamatta jättämisestä hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 31-20-2 välille sekä autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen

hakijatontin ja tontin 31-26-1 välille. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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.

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

Tuloilma on suodatettava asemakaavan mukaisesti käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

73/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 84

08.06.2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-89

Jakelu

Hakija

2103/10.03.00/2023

§ 85

Laajennuslupa 2023-273 Sinimäentie 8

Päätöspäivämäärä

8.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.6.2023

Rakennuspaikka	49-17-47-9 LAAJALAHTI Pinta-ala 38263.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sinimäentie 8 02630 ESPOO Asemakaava TLV, Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue 22193.0 k-m ² 19356.0 k-m ²				
Hakija	Equinix (Finland) Oy Sinimäentie 12 02630 ESPOO					
Toimenpide	Toimisto- ja varastorakennuksen laajennus ja muutos, talotekniikan laitteiden sijoittaminen piha-alueelle sekä tontin osittainen aitaaminen Pääsuunnittelija: Haasmaa Mikael arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	100194070S	402.0	324.0	5695.0	5
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 22.03.2023 5kpl					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 8 kpl Asemapiirustus DWG Valtakirja Ilmanvaihtosuunnitelmat					

Pintavesisuunnitelma
Alustava riskianalyysi
Hankekuvaus
Paloturvallisuussuunnitelman liitekaaviot
Runko- ja muut rakenteet
Ennakkoneuvotteluasialista & muistio
Kerrosalalaskelma ja liitekaaviot
Haitta-ainekartoitukset
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Suunnittelutehtävien vaatavuudet
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Esteettömyysselvitys
Meluselvitys 2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma
Kaaviot projektin vaiheistuksesta
Perustamistapaselvitys
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Kerrosalalaskelma
Muut- ennakkoneuvottelumuistio
Runko- ja muut rakenteet
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Haetaan lupaa toimisto- ja varastorakennuksen laajennukselle ja varastohallien muutokselle datasaleiksi, talotekniikan laitteiden sijoittamiselle piha-alueelle sekä tontin osittaiselle aitaamiselle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 10.10.1979 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksen korttelialueeksi (TLV).

Tontille sallittu rakennusoikeus on 22 193 kem2.

RAKENNUSHANKE

Muutos ja laajennus sijoittuu toimisto- ja varastorakennuksen kaksikerroksiseen varasto-osaan, jossa rakennetaan uusia teknisiä tiloja ja varastotilat muutetaan datakeskukseksi.

Varasto-osan pohjoissivulle rakennetaan uusi lastauslaituri käänköpaikkoineen ja eteläpuolelle uusia teknisiä laitetiljoja, rakennuksen itäpuolelle sijoitetaan uudet jäähdytinlaitteet ja alueelle rakennetaan uusi aita kulkuportteineen.

Uusittavien ja uusien ulkoseinien (pohjoispään lastauslaituri ja eteläpäädyn tekniset tilat) julkisivumateriaali on betonin värinen kuitusementtjulkisivulevy.

Piha-alueelle sijoitettavat tekniset laitteet ovat olemassa olevan metallikasettijulkisivun tai julkisivun muiden metalliosien (tummanharmaa) värisiä.

Jäähdytyslaitteiden Sinimäentien puoleiseen päätyyn rakennetaan näkösuojaseinäke, joka toteutetaan ulkonäöltään ja väriltään vastaavasta säleiköstä kuin rakennuksen katolla sijaitsevien jäähdyttimien ympärille aiemassa rakennusvaiheessa rakennettu näkösuojaseinä.

Muutoksen laajuus on 5 026 kem², mistä laajennuksen osuus on 430 kem².

Rakennuspaikalla käytetty kerrosala nyt haettavan hankkeen sekä tontille erillisillä luvilla myönnetyn sähkö/muuntoaseman (112 kem²) ja lämpölaitoksen (422 kem²) rakentamisen jälkeen on yhteensä 20 214 kem².

Hakemuksen liitteenä on erillinen pinta-alalaskelma, jossa suunnittelijan laatimat selventävät kerrosala- ja muutosaluekaaviot.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennus on osittain esteetön. Rakennuksessa sijaitsevat asiakas- ja toimistotilat on tehty esteettömiksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti on esteetön ja sisäänkäyntiaulassa on liikuntaesteisten käyttöön soveltuvat wc-tilat. Tämän rakennushankkeen yhteydessä toteutetaan esteetön kulkuyhteys pääsisäänkäynnin sisäänkäyntiaulasta uusiin datasaleihin. Olemassa oleviin datasaleihin on esteetön käynti sisäänkäyntiaulan asiakastiloista.

Varsinaiset datasalien tilat eivät ole esteettömiä. Poikkeamaa on perusteltu sillä, että tiloissa ei ole pysyviä työpaikkoja (vain huoltohenkilökunta) eikä datakeskuksen laitetoissa työskentely ole mahdollista liikuntaesteisille.

Esitettyä poikkeamaa esteettömyydestä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap/100 m² varastotilaa ja 1 ap/ 50 m² toimisto-, työ ja liiketilaa kohti.

Rakennuksen teknisille tiloille, joissa ei ole työpaikkoja, ei varata autopaikkoja. Hakijan toimittaman selvityksen mukaan autopaikkatarve on tällöin 204 ap.

Autopaikkoja on osoitettu tontille yhteensä 229 kpl, joista liikuntaesteisille on pääsisäänkäynnin välittömästä läheisyydestä varattu 5 autopaikkaa.

Rakennuksessa on väestönsuoja 180 hengelle ja työntekijämäärä tulee rakennuksessa vähenemään muutoksen seurauksena. Laajennuksen kerrosala on alle 1500 kem², joten uuden väestönsuojan rakentamisen tarvetta ei hankkeessa ole.

MUUT SELVITYKSET

Rakennushankkeesta ei aiheudu merkittäviä muutoksia rakennuksen ulkopuolisten vesien hallintaan eikä luonnolliseen vedenjuoksuun. Erillinen hulevesisuunnitelma on lupahakemuksen liitteenä.

Suunnitelmasta on tehty meluselvitys, joka kattaa jo olevan datakeskuksen ja sen laajennussuunnitelmien talotekniikan laitteiden

aiheuttaman melun. Datakeskuksen melulähteitä ovat jatkuvassa käytössä olevat suuret jäähdytynyksiköt ja harvoin koekäytettävät varavoimakoneet. Suunniteltujen jäähdyttimien ja varavoimakoneiden ympäristöön aiheuttama melu täyttää meluvaatimukset lähimmillä asuintaloilla ja niiden piha-alueilla. Kohteeseen ei selvityksen mukaan ole tarpeen suunnitella lisämeluntorjuntaa.

Rakennuksesta on tehty haitta-ainekartoitus ja purkujätteen on todettu sisältävän asbestia sekä lyijypitoista maalia

Datakeskuksesta ei normaalioloissa aiheudu päästöjä ilmakehään, maaperään tai vesistöihin. Poikkeustilanteissa käytettävistä varavoimakoneista aiheutuu pakokaasupäästöjä. Hanke on ilmoittanut kiinteistön omistajan huolehtivan määräysten mukaisesta ilmoituksesta ympäristöviranomaisille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Julkisivumuutokset on sovitettu olemassa olevan rakennuksen tyyliin ja nykyisiin julkisivuihin, joihin on jo tehty useita muutoksia aiemmissa rakennusvaiheissa. Erillistä kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Erillistä teknistä ennakkoesittelyä ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

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 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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Purkujätteiden käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia määräyksiä ja säännöksiä.

Melutasot on mitattava laitoksen käyttöönoton jälkeen eikä meluselvityksen (pvm. 13.12.2022) mukaisia meluarvoja saa ylittää.

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

79/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 85

08.06.2023

ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-273

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 86

08.06.2023

2135/10.03.00/2023

§ 86

Uudisrakennuslupa 2023-362 Marinkallio 12

Päätöspäivämäärä

8.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.6.2023

Rakennuspaikka	49-34-68-15 ESPOONLAHTI Pinta-ala 912.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinkallio 12 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII(3/4), e = 2,64 + 1 % 2410.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Euros c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040746581	3152.0	2953.0	10220.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 29.03.2023		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 1 kpl 30.05.2023		.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Valtakirja 2 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus ja vuokraoikeustodistus					

Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus
Hankekuvaus
Naapurien kuuleminen
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysmuistio
Paloturvallisuussuunnitelma
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys hulevesistä
Pihasuunnitelma
Hankkeen suunnittelijat
Korttelin yhteisjärjestelysopimus
Korttelin yhteistilat päivittyvään yhteisjärjestelysopimukseen
Korttelin asuntojakaumatutkielma
Korttelin pintavesisuunnitelma
Koko korttelin suunnitelma
Alueen vaiheistussuunnitelma
Ennakkoneuvottelumuistio
KKT-ennakkokäsittelyaineisto
Muistio pelastuslaitosneuvotteluista
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
TEK käyttöturvallisuus
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa rakentaa 8-kerroksinen asuinkerrostalo (1037865518). Asuntoja tontille rakennetaan yhteensä 29 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 71,0 huom2.

ASEMAKAAVA

Korttelin 34068 idänpuoleisesta osasta on laadittu asemakaavan muutos, jolla korvattiin v.2011 vahvistunut asemakaava nro 6077 idänpuoleiselta osaltaan. Asemakaavan muutos hyväksyttiin 13.09.2017 ja se on saanut lainvoimaisuuden 25.10.2017.

Tontti 15 on osa korttelikonaisuutta asemakaavan ja kaavamutosta varten tehtyä korttelisuunnitelmaa.

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), joka koostuu kahdeksan-, seitsemän- ja kolmikerroksisista asuinkerrostaloista, LPA-alueelle sijoitetusta kolmikerroksisesta pysäköintilaitoksesta sekä

yksikerroksisesta pihakannen alaisesta pysäköintilaitoksesta.

Tontilla 34-68-15 olevalle rakennusalalle saa rakentaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII (3/4)). Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2410 kem².

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% (26 kem²) annetusta kokonaiskerrosalasta ja 10% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työpalvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Edellä mainitut yhteistilat saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja voidaan kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Asemakaavan mukaisesti korttelilla on yhteistiloja eri tonteilla, kuten saunaosastoja, monitoimitila, pesula ym. - tilat esitetty liitekaaviossa. Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus ja pysäköintilaitosta tontilla 7 koskien hallinnonjakosopimus.

Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dBA ja rakennusalan itärajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 32 dBA.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen sijainti alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeuslupan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ehdolla, että pyydystämistä ja siirrosta on laadittava suunnitelma ja haettava siihen lupa ELY-keskukselta.

ELY-keskus julkaisi 1.2.2019 tiedotteen, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeamisluvan ehdot on huomioitu Marinkallion korttelialueella ja rakennustyöt voidaan aloittaa.

ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennuslupien 18-965-A (As Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (As. Oy Espoon Apollo) yhteydessä.

RAKENNUSHANKE

Tontti 15 on osa Marinkallion 34068 korttelia. Rakentaminen sijoittuu kolmeen kaartuvaan rakennuslinjaan, jotka sopeutuvat rinteeseen maastoon ja maisemaan. Länsiväylän varressa maastoon osittain upotettu, 3 pysäköintitasoa sisältävä pysäköintilaitos toimii myös suojana

liikenteen melulta. Rakennusmassoista pisin jatkaa naapuritonttien kaartelevaa rakennusketjua, Euros tontilla 15 on osa tätä ketjua. Rakennusten ryhmittämisellä, asuntojen suuntaamisella meren, etelän ja lounaan suuntaan sekä meluestein luodaan kokonaisuus joka mahdollisimman hyvin ottaa huomioon meluntorjunnalliset ja ilmansuunnalliset tarpeet.

Korttelin länsiosaa on rakennettua aluetta, idänpuoleinen osa johon tontti 15 sijoittuu on rakentumassa niin että tontit 7-12 sekä 18 ovat valmiita ja käytössä, tontit 13 ja 16 rakenteilla, tontin 14 rakennuslupahakemusta valmistellaan, ja tontti 17 suunnitellaan lähivuosina.

Kullekin tontille sijoittuvat seitsemän rakennusta rakennetaan kiinni toisiinsa julkisivuiltaan ja rakenteiltaan yhteisenä kokonaisuutena. Länsiväylän suuntaan julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Vanhan Jorvaksen tien suunnan julkisivut ovat parvekeseinä. Joka huoneistossa yhtä lukuun ottamatta on parvekkeet. Yhdessä asunnossa on ns. ranskalainen parveke. Parvekkeet lasitetaan. Jäsentelyssä käytetään osin kuvioitua lasia ja parvekkeiden taustaseinät ovat puupaneelia. Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto. Tasakattoiselle vesikatolle sijoittuvat iv-konehuoneet ovat valkeata polttomaalattua peltikasettia. Rakennusta on porrastettu siten, että itäpääty on 7-kerroksinen ja ylin kerros käsittää näin ollen enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta.

Asuinrakennus sijaitsee rinteessä siten, että sisäänkäynti Länsiväylän puolelta on 1. ja toisen kerroksen välitasanteelta, ja sisäänkäynti rakennukseen meren puolelta tapahtuu 1. kerroksen kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta käytetään 2410 kem². Asemakaavan sallimat rakennusoikeuden ylitykset: porrashuoneiden kerroksittain yli 20 kem² menevää lisärakennusoikeutta käytetään 142 kem², valoisuutta lisäävää valokuilun pinta-alaa käytetään 12 kem², asuntojen ulkopuolisia varastotiloja rakennetaan 225 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä on 150 kem². Lisäkerrosala rakennetaan yhteensä 529 kem². Rakennuksen kerrosala yhteensä on 2939 k-m². Kellarin ala on 169 m². Vesikatolla olevan iv-konehuoneen kokonaisala on 70 m². Muu ala yhteensä 239 m². Rakennuksen kokonaisala on 3178 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Vesikatolla oleva IV-konehuone katsotaan ullakoksi, vaikka se ulottuu räystäään yli. Perusteluna poikkeamiselle korttelin asemakaava ja hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Vähäisenä poikkeamisena haetaan lupaa pelkästään sisäpuoliselle yhteydelle vesikatolle. Pelastuslaitos käyttää ulkopuolisena pääsynä vesikatolle nostolavakalustoa. Huoltoilanteita varten ulkopuolinen pääsy järjestetään henkilönostimia käyttäen. Tämä huomioidaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa MRL-117d07 mukaan. Perustelu poikkeamiselle: Nostolavan / henkilönostimen käyttö on turvallisempi ja nopeampi kuin esim. ulkopuolinen tikasyhteys rakennuksen korkeus huomioiden. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontilla on asuinkerrosalaa suunnitelmassa 2250 kem², asemakaavan mukaisesti laskettu autopaikkavaade on 1ap/85 kem² = 27 ap, josta 1 kpl tulee olla LE-AP. Tontin autopaikat ja 2 moottoripyöräpaikkaa sijoitetaan rakennettavaan maanalaiseen autohalliin tonteille (34-68-17) ja (34-68-18).

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Asuntopinta-ala hankkeessa on 2250 kem². Asuntoja hankkeessa rakennetaan 29 kpl. Polkupyöräpaikkojen vähimmäisvaatimus on 58 pp, 1pp/30 kem² = 75 pp. Tontin käyttöön toteutetaan yhteensä 80 pp, jotka ovat suojatuissa UVV-tiloissa 1. kerroksessa.

Väestönsuojatilat toteutetaan viereisen tontin 16 väestönsuojaan. Väestönsuojan suojaluokka on S1. Euroksen suojatilarave on 2410 k-m² x 0,02 = 48,2 m² ja henkilömäärä 65 hlö. Tontin 16 väestönsuojaan toteutetaan Eurokselle 48,2 m² suojatila 65 henkilölle, yhteensä väestönsuojaa rakennetaan 94,5 m² 118 henkilölle (josta tontille 16 suojatila 39,8 m², 53 henkilölle). Suojatilan normaaliajan käyttö toimii tontti 16 irtaimistovarastona, ulkoiluvälinevarastona ja kuivaushuoneena.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Korttelin 34-68 koko rakennushanke on esitelty 03.01.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. Hanke on suunniteltu esteettömyysasetusten mukaisena.

Esteettömyysneuvottelujen muistio on luvan 2018-965-A liitteiden joukossa.

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, jonka mukaan toteutettuna hanke täyttää vaadittavat palomääräykset. Asuinrakennusten paloluokka on P1. Asunnoista varapoistuminen tapahtuu parvekkeilta pelastuslaitoksen nostokaluston avustuksella.

Hankkeesta on laadittu rakennuksen ulkovaipan ääneneristys selvitys ja liikennemeluserveys, joiden mukaisesti toteutettuna asuinrakennus täyttää meluneristystä koskevat asemakaavamääräykset.

Korttelin 34068 hankkeista on laadittu yhteinen hulevesisuunnitelma. Selvitysten mukaan imeytys tontilla on kalliisuudesta johtuen vaikeaa. Suunnitelman mukaan hulevesiä käsitellään ohjaamalla ne tontin hulevesijärjestelmään ja edelleen viivytysrakenteiden kautta kunnalliseen vesiojaan.

Hankkeelle on luotu oma kosteudenhallinnan riskitaulukko, joka pohjautuu Kuivaketju 10 -toimintamalliin. Toimeen ryhtyvän ilmoituksen mukaan kyseisen riskitaulukon sisältö ottaa huomioon myös työmaa-aikaisen olosuhdehallinnan, jolloin erilaisia kosteuden- ja olosuhteidenhallintasuunnitelmaa ei tarvita.

Länsimetrolta ja metron rataisännöinniltä on pyydetty lausunto rakentamista valmistelevan maisematyölupahakemuksen 2018-183-T johdosta. HKL puoltaa (05.06.2018) hanketta ehdolla, että kaavoitus-, suunnittelu- ja toteuttamistyössä huomioidaan lausunnon mukaiset ohjeet. Mikäli mainittujen ohjeiden toteutumista ei pystytä takaamaan, tulee suunnittelun ja rakentamisen edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. Metroasemien läheisyydessä on tärinäherkkiä laitteita,

jotka louhintatyössä on huomioitava.
Liito-oravia koskeva poikkeuslupa liittyi maisematyölupaan 049-2018-834 jolla puusto kaadettiin rakennettavilla alueilla kerralla koko korttelissa. Näin on tapahtunut 2019 (puustokatselmus 31.1.2019). Lupa oli voimassa 31.3.2020 saakka. Asemakaavan mukainen säilytettävä puusto on puustokatselmuksen mukaan säilytetty ja suojattu, ja sijoittuu tonteille 7, 8 ja 9 jotka on jo rakennettu. Rakennuslupahakemuksen kohteena olevalla tontilla 15 ei ole puita.
Koko korttelia 34068 koskevat lausunnot tai selvitykset on esitetty rakennuslupien 18-965-A (As Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (As. Oy Espoon Apollo) yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnollaan 6.2.2023. Hankkeesta on neuvoteltu rakennepäällikön kanssa ja todettu, ettei teknisen toimikunnan käsittely ole tarpeen, koska hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tontit 1-12 ovat tehneet yhteisjärjestelysopimuksen, jonka tarkoituksena on korttelin 34068 toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla.

Tonttien 34-68-11 ja 34-68-18 hyväksi on perustettu pysyvä oikeus kulkuyhteyttä varten tontille 34-68-10.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu osalle naapureista hakijan ja osalle rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Suuressa osassa tontteja hakija on itse omistajana ja kuultavana. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
eriyissuunnittelijoiden 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 toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
aloituskokouksen järjestämiseksi.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.
Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä
työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Ennen rakentamista valmistelevia toimenpiteitä tulee
rakennusvalvontakeskukselle esittää
työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös
suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn
toteuttamisen aikana turvallinen kulku.
Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna
rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden
aloittamista.
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen /
hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa
myös työmaa-aikana.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön
ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden
turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön
tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö-
ja huolto-ohje.

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.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Annamaria Rouhiainen

p. 040 634 3555

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 86

08.06.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-362

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

89/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 87

08.06.2023

2126/10.03.00/2023

§ 87

Uudisrakennuslupa 2023-361 Marinkallio 14

Päätöspäivämäärä

8.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.6.2023

Rakennuspaikka

49-34-68-14

Marinkallio 14

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 887.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue,

käyttötarkoitus

VIII(3/4), e = 2,93 + 1 %

Kaavanmukainen

2600.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Ceres c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

1

104074656Y

3431.0

3247.0

10990.0

Kerrostien

lukumäärä

8

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 29.03.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 1 kpl 30.05.2023

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl

Valtakirja 2 kpl

Kaupparekisteriote

Lainhuutotodistus ja vuokraoikeustodistus

Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus
Hankekuvaus
Naapurien kuuleminen
Hankkeen suunnittelijat
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysmuistio
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys hulevesistä
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelumuistio
Muistio pelastuslaitosneuvotteluista
KKT ennakkokäsittelyaineisto
Korttelin yhteistilat päivittyvään yhteisjärjestelysopimukseen
Korttelin yhteisjärjestelysopimus
Korttelin asuntojakaumatutkielma
Koko korttelin pintavesisuunnitelma
Alueen vaiheistussuunnitelma
Koko korttelin suunnitelma
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
TEK käyttöturvallisuus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa rakentaa 8-kerroksinen asuinkerrostalo (104074656Y). Asuntoja tontille rakennetaan yhteensä 29 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 78,0 huom2.

ASEMAKAAVA

Korttelin 34068 idänpuoleisesta osasta on laadittu asemakaavan muutos, jolla korvattiin v.2011 vahvistunut asemakaava nro 6077 idänpuoleiselta osaltaan. Asemakaavan muutos hyväksyttiin 13.09.2017 ja se on saanut lainvoimaisuuden 25.10.2017.

Tontti 14 on osa korttelikokonaisuutta asemakaavan ja kaavamutosta varten tehtyä korttelisuunnitelmaa.

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), joka koostuu kahdeksan-, seitsemän- ja kolmikerroksisista asuinkerrostaloista, LPA-alueelle sijoitetusta kolmikerroksisesta pysäköintilaitoksesta sekä

yksikerroksisesta pihakannen alaisesta pysäköintilaitoksesta.

Tontilla 34-68-14 olevalle rakennusalalle saa rakentaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII (3/4)). Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2600 kem².

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% (26 kem²) annetusta kokonaiskerrosalasta ja 10% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työpalvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Edellä mainitut yhteistilat saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja voidaan kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Asemakaavan mukaisesti korttelilla on yhteistiloja eri tonteilla, kuten saunaosastoja, monitoimitila, pesula ym. - tilat esitetty liitekaaviossa. Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus ja pysäköintilaitosta tontilla 7 koskien hallinnonjakosopimus.

Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 32 dBA ja rakennusalan itärajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 30 dBA.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen sijainti alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeuslupan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ehdolla, että pyydystämistä ja siirrosta on laadittava suunnitelma ja haettava siihen lupa ELY-keskukselta.

ELY-keskus julkaisi 1.2.2019 tiedotteen, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeamislupan ehdot on huomioitu Marinkallion korttelialueella ja rakennustyöt voidaan aloittaa.

ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennuslupien 18-965-A (As Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (As. Oy Espoon Apollo) yhteydessä.

RAKENNUSHANKE

Tontti 14 on osa Marinkallion 34068 korttelia. Rakentaminen sijoittuu kolmeen kaartuvaan rakennuslinjaan, jotka sopeutuvat rinteeseen maastoon ja maisemaan. Länsiväylän varressa maastoon osittain upotettu, 3 pysäköintitasoa sisältävä pysäköintilaitos toimii myös suojana

liikenteen melulta. Rakennusmassoista pisin jatkaa naapuritonttien kaartelevaa rakennusketjua, Ceres tontilla 14 on osa tätä ketjua. Rakennusten ryhmittämisellä, asuntojen suuntaamisella meren, etelän ja lounaan suuntaan sekä meluestein luodaan kokonaisuus joka mahdollisimman hyvin ottaa huomioon meluntorjunnalliset ja ilmansuunnalliset tarpeet. Korttelin länsiosaa on rakennettua aluetta, idänpuoleinen osa johon tontti 14 sijoittuu on rakentumassa niin että tontit 7-12 sekä 18 ovat valmiita ja käytössä, tontit 13 ja 16 rakenteilla, tontin 15 rakennuslupahakemusta valmistellaan, ja tontti 17 suunnitellaan lähivuosina. Kullekin tontille sijoittuvat seitsemän rakennusta rakennetaan kiinni toisiinsa julkisivuiltaan ja rakenteiltaan yhteisenä kokonaisuutena. Länsiväylän suuntaan julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Vanhan Jorvaksen tien suunnan julkisivut ovat parvekeseinää. Joka huoneistossa yhtä lukuun ottamatta on parvekkeet. Yhdessä asunnossa on ns. ranskalainen parveke. Parvekkeet lasitetaan. Jäsentelyssä käytetään osin kuvioitua lasia ja parvekkeiden taustaseinät ovat puupaneelia. Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto. Tasakattoiselle vesikatolle sijoittuvat iv-konehuoneet ovat valkeata polttomaalattua peltikasettia. Rakennusta on porrastettu siten, että luoteispääty on 7-kerroksinen ja ylin kerros käsittää näin ollen enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan tontin UVV, LVV ja kuivaustila sekä korttelin yhteinen saunaosasto 3. Kellarikerrokseen sijoitetaan As Oy Espoon Ceres ja As Oy Espoon Athene yhteinen väestönsuoja, joka toimii normaaliaikana irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

RAKENNUSOIKEUS

Varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta käytetään 2599 kem². Käyttämättä jää 1 kem². Asemakaavan sallimat rakennusoikeuden ylitykset: porrashuoneiden kerroksittain yli 20 kem² menevää lisärakennusoikeutta käytetään 126 kem², yhteistiloja rakennetaan 50 kem², asuntojen ulkopuolisia varastotiloja rakennetaan 197 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä on 151 kem². Lisäkerrosala rakennetaan yhteensä 524 kem². Rakennuksen kerrosala 3123 k-m². Kellarin ala on 239 m². Vesikatolla olevan iv-konehuoneen kokonaisala on 70 m². Muu ala yhteensä 309 m². Rakennuksen kokonaisala on 3432 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Vesikatolla oleva IV-konehuone katsotaan ullakoksi, vaikka se ulottuu räystään yli. Perusteluna poikkeamiselle korttelin asemakaava ja hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Vähäisenä poikkeamisena haetaan lupaa pelkästään sisäpuoliselle yhteydelle vesikatolle. Pelastuslaitos käyttää ulkopuolisena pääsynä vesikatolle nostolavakalustoa. Huoltotilanteita varten ulkopuolinen pääsy järjestetään henkilönostimia käyttäen. Tämä huomioidaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa MRL-117d07 mukaan. Perustelu poikkeamiselle: Nostolavan / henkilönostimen käyttö on turvallisempi ja nopeampi kuin esim. ulkopuolinen tikasyhteys rakennuksen korkeus

huomioiden. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

As Oy Espoon Cereksen 1.kerrokseen toteutetaan korttelin saunaosastoa nro.3. Saunaosasto toteutetaan korkeanlaatuksena yhteistilana oman vilvoittelualueen kanssa. Yhteistilan liikuntaesteinen wc-tila ei ole molemmin käsin käytettävä. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontilla on asuinkerrosalaa suunnitelmassa 2439 kem², asemakaavan mukaisesti laskettu autopaikkavaade on 1ap/85 asunto kem² = 29 ap, josta 1 kpl tulee olla LE-AP. Tontin autopaikat yht. 31 ap ja 2 moottoripyöräpaikkaa sijoitetaan tontille 34-68-7 rakennettuun pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Asuntopinta-ala hankkeessa on 2439 kem². Asuntoja hankkeessa rakennetaan 29 kpl. Polkupyöräpaikkojen vähimmäisvaatimus on 58 pp, 1pp/30 kem² = 75 pp. Tontin käyttöön toteutetaan yhteensä 80 pp, jotka ovat suojatuissa UVV-tiloissa kellarissa ja 1. kerroksessa.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana yht. 120 kem². Suojaan sijoitetaan sekä tontin 14 että tontin 17 suojapaikat. Paikkaluku on 129. Rauhanajan käyttö: irtaimistovarasto, ulkoiluvälinevarasto.

Suojatilatarve: Ceres tontti 14 (2%) 2599 k-m² x 0,02 = 52,0 m² Athene tontti 17 (2%) 2230 k-m² x 0,02 = 44,6 m² yhteensä 96,6 m²

Henkilömäärä: Ceres suojatila 52,0 m² / 0,75 = 69 hlö Athene suojatila 44,6 m² / 0,75 = 60 hlö yhteensä 129 hlöä. Varsinainen suojatila 96,6 m² Väestönsuojaa rakennetaan 108,8 m² Suojahuoneita: 2 kpl

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Korttelin 34-68 koko rakennushanke on esitelty 03.01.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. Hanke on suunniteltu esteettömyysasetusten mukaisena.

Esteettömyysneuvottelujen muistio on luvan 2018-965-A liitteiden joukossa.

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, jonka mukaan toteutettuna hanke täyttää vaadittavat palomääräykset. Asuinrakennusten paloluokka on P1. Asunnoista varapoistuminen tapahtuu parvekkeilta pelastuslaitoksen nostokaluston avustuksella.

Hankkeesta on laadittu rakennuksen ulkovaipan ääneneristys selvitys ja liikennemeluserveys, joiden mukaisesti toteutettuna asuinrakennus täyttää meluneristystä koskevat asemakaavamääräykset.

Korttelin 34068 hankkeista on laadittu yhteinen hulevesisuunnitelma. Selvitysten mukaan imeytys tontilla on kallioisuudesta johtuen vaikeaa. Suunnitelman mukaan hulevesiä käsitellään ohjaamalla ne tontin hulevesijärjestelmään ja edelleen viivytysrakenteiden kautta kunnalliseen vesiojaan.

Hankkeelle on luotu oma kosteudenhallinnan riskitaulukko, joka pohjautuu Kuivaketju 10 -toimintamalliin. Toimeen ryhtyvän ilmoituksen mukaan kyseisen riskitaulukon sisältö ottaa huomioon myös työmaa-aikaisen olosuhdehallinnan, jolloin erilaisia kosteuden- ja olosuhteidenhallintasuunnitelmaa ei tarvita.

Länsimetrolta ja metron rataisännöinniltä on pyydetty lausunto rakentamista valmistelevan maisematyölupahakemuksen 2018-183-T johdosta. HKL puoltaa (05.06.2018) hanketta ehdolla, että kaavoitus-, suunnittelu- ja toteuttamistyössä huomioidaan lausunnon mukaiset ohjeet. Mikäli mainittujen ohjeiden toteutumista ei pystytä takaamaan, tulee suunnittelun ja rakentamisen edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. Metroasemien läheisyydessä on tärinäherkkiä laitteita, jotka louhintatyössä on huomioitava.

Liito-oravia koskeva poikkeuslupa liittyi maisematyöluupaan 049-2018-834 jolla puusto kaadettiin rakennettavilla alueilla kerralla koko korttelissa. Näin on tapahtunut 2019 (puustokatselmus 31.1.2019). Lupa oli voimassa 31.3.2020 saakka. Asemakaavan mukainen säilytettävä puusto on puustokatselmuksen mukaan säilytetty ja suojattu, ja sijoittuu tonteille 7, 8 ja 9 jotka on jo rakennettu. Rakennuslupahakemuksen kohteena olevalla tontilla 14 ei ole puita.

Koko korttelia 34068 koskevat lausunnot tai selvitykset on esitetty rakennuslupien 18-965-A (As Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (As. Oy Espoon Apollo) yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnolla 6.2.2023.

Hankkeesta on neuvoteltu rakennepäällikön kanssa ja todettu, ettei teknisen toimikunnan käsittely ole tarpeen, koska hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka on luvan liitteenä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu osalle naapureista hakijan ja osalle rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Suuressa osassa tontteja hakija on itse omistajana ja kuultavana. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
eriyissuunnittelijoiden 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 toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä
työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevia toimenpiteitä tulee
rakennusvalvontakeskukselle esittää
työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös
suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn
toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna
rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden
aloittamista.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Annamaria Rouhiainen

p. 040 634 3555

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 87

08.06.2023

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-361

Jakelu

Hakija

2102/10.03.00/2023

§ 88

Rakennusvalvontaviranomaisen lupa 2023-632 Honkakuja 3

Päätöspäivämäärä

8.6.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.6.2023

Rakennuspaikka

49-41-13-17

Honkakuja 3

KAUPUNGINKALLIO

02770 ESPOO

Pinta-ala 667.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO-1 Erillispientalojen korttelialue, II, e =

käyttötarkoitus

0,20 + 15 % + 15 %

Kaavanmukainen

133.4 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Rakennustöiden jatkaminen käyttöönottoon asti ennen luvan 2023-193-A lainvoimaisuutta

Hakemuksen liitteet

Aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa uudisrakennuslupan 2023-193-A mukaisten toimenpiteiden jatkamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta 6 160 euron vakuutta vastaan.

Tontille on myönnetty 16.3.2023 uudisrakennuslupa 2023-193-A kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseen ja yhden maalämpökaivon poraamiseen. Hankkeelle on myönnetty lupa 2023-376-V rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Rakennushanke on vähäistä poikkeamista lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan mukainen. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on käsitellyt luvat uudelleen oikaisuvaatimusten johdosta 16.5.2023. Oikaisuvaatimukset hylättiin.

Hakija hakee jatkoa aloittamisoikeudelle uudisrakennuslupan 2023-193-A mukaisten rakennustöiden jatkamiseksi käyttöönottoon asti. Hakija perustelee hakemusta rakennustöiden sujuvalla etenemisellä ja urakoitsijan kanssa sovitussa aikataulussa pysymisellä.

Rakennustöiden aloittamisoikeuden jatkoa on haettu maankäyttö- ja

rakennuslain 144 § 3 momentissa säädetyn määräajan kuluessa. Rakennustöiden jatkamisen ei katsota tekevän mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi, joten oikeus haettujen töiden toteuttamiselle voidaan myöntää.

TIEDOKSI tontin [REDACTED] omistajat

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jatta Salmi teki asiassa vastaesityksen "Aloitusoikeutta ei tule myöntää ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta".

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen vastaesitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä

Liitteet

3 Jatta Salmi Eriävä mielipide §88

Oheismateriaali

2023-632 - 2023-193 ja 2023-376 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös ja muutoksenhakuohjeet 16.5.2023

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/107

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 88

08.06.2023

Jakelu

Hakija
Naapuritontin omistajat

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 72, § 73, § 74, § 75, § 77, § 78, § 79,
§ 80, § 82**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 76

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 81**Valitusosoitus päätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88**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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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